

MEIN HAUS IN GUTE HÄNDE

Gemeinsamer Ratgeber zum Immobilienverkauf an Mieter/-innengemeinschaften von Haus & Grund und vom Netzwerk Leipziger Freiheit

EINZELEIGENTUM STATT AKTIENGESELLSCHAFT ODER ANONYMER FONDS

Wohnimmobilien im Einzeleigentum sind eine bewährte Tradition in Deutschland. 2020 gehörten rund zwei Drittel des vermieteten Mehrfamilienhausbestandes einzelnen Eigentümer/-innen statt institutionellen Wohnungsmarktakteur/-innen. Davon kann das soziale Klima in den Städten profitieren: Einzeleigentümer/-innen und Mietparteien finden mehrheitlich persönliche Wege für ein auskömmliches Miteinander.

Diese Tradition steht vor einem Wendepunkt: Der aktuell häufig stattfindende Generationenwechsel bringt bei den Hauseigentümer/-innen Veränderungen in der bisherigen Kleinteiligkeit der Eigentümerschaft mit sich, was z. T. drastische Folgen hat. Oft kann oder will die Erbgemeinschaft nicht an die familiäre Tradition des Hausbesitzes anknüpfen. Findet die Erbgemeinschaft keinen gemeinsamen Weg, steht der Verkauf an. Nicht selten kommt das Haus schlussendlich in das Portfolio von Immobilienfonds- und Aktiengesellschaften. Die Eigentümer/-innen sind anonyme Anleger/-innen ohne jeglichen Bezug zum Anlageobjekt. Das Eigentum verpflichtet hier einzig zur Renditemaximierung. Der Wechsel vom Familienbesitz zum Fonds bzw. zur AG kommt bei den Mieter/-innen oft in Form von weniger Leistung und mehr Forderung an.

Die privaten Kleinvermieter/-innen bilden das Rückgrat eines sozialen Wohnungsmarktes. Der Eigentümerverband Haus & Grund ist sich seiner hohen gesellschaftlichen Verantwortung bewusst. Die sich abzeichnenden Tendenzen bereiten große Sorgen. Die Nachfolgefrage ist daher ein Schlüsselthema für Vorstand und Mitglieder.



RA René Hobusch,

Präsident Haus & Grund Landesverband Sachsen zu Mietergemeinschaften als Haus & Grund – Adressat

„Ein Gedanke, der auf den ersten Blick absurd erscheint, doch auf den zweiten viele Chancen bietet. Denn häufig denkt man beim Vermieter sofort an große Wohnungsunternehmen, private wie öffentliche, oder anonyme Fonds. Dabei wohnt die Mehrzahl der Vermieter mitten unter ihren Mietern. Rund 80 Prozent aller Wohnungen in der Bundesrepublik gehören privaten Eigentümern. Gut die Hälfte davon ist vermietet. Gut vier Millionen private Eigentümer tragen damit Verantwortung für gut 16 Millionen vermietete Wohnungen. Sie treffen ihre Mieter häufig noch am Briefkasten, tauschen selbst den Wasserhahn, wenn er tropft, und bringen zur Geburt neuer Erdenbürger im Mietshaus eine Packung Windeln zur Begrüßung vorbei. Gut drei Viertel aller Mieter sind mit privaten Einzelvermietern überdurchschnittlich zufrieden. Doch Vermieten kann auch zur Last werden. Denn der Schein eines ständig nach oben zeigenden Immobilienmarktes trägt. Außerhalb der Boomstädte sorgen demografischer Wandel und Wegzüge für Leere. Zudem kommt die klassische Vermietergeneration in die Jahre. Häufig sind keine Erben vor Ort oder haben aus ganz unterschiedlichen Gründen kein Interesse, weiter zu vermieten, wie sie es schon von Eltern und Großeltern kannten, die häufig aus dem privat Gesparten am Monatsende noch was draufgelegt haben, weil die Mieteinnahmen nicht die Kreditausgaben gedeckt haben. Doch auch in wachsenden Städten wie Leipzig, mit nach über zwei Jahrzehnten Stagnation sich langsam ins Wirtschaftliche drehenden Bestandsmietern, ist für private Kleinvermieter kein Feiern angesagt. Wohnungspolitische Debatten, Regulierungsversuche und Mietdecklungen – statt das gute Beispiel der stillen Mehrheit der privaten Vermieter bestimmen die Exzesse der unvermeidbaren schwarzen Schafe den Diskurs. Auch das verunsichert Kleinvermieter. Und manches Angebot in einem wachsenden Markt ist dann verlockend und verspricht, besser den Lebensabend mit Reisen zu versüßen, statt grundlos Zielscheibe gesellschaftlicher Debatten zu sein. Jeder Verkauf von Privaten an große Gesellschaften verschiebt die Gewichte auf dem bisher sozial ausgewogenen Wohnungsmarkt. Statt Diversität droht Anonymität, am Ende gar eine Marktverengung.

Mieter kauft von Vermieter: Ein Gedanke, der die Kleinteiligkeit des Wohnungsmarktes und damit seine soziale Ausgeglichenheit dauerhaft erhalten kann.“

BEWÄHRT: AUS MIETER/-INNEN WERDEN EIGENTÜMER/-INNEN

Woran viele Eigentümer/-innen oft nicht denken: Die Eigentumsnachfolge könnte bereits im Haus wohnen. Die Möglichkeit, dass Mieter/-innen zu Eigentümer/-innen werden, gewinnt zunehmend an Popularität. Oft erfahren die Mieter/-innen rein zufällig – z. B. auf Immobilienportalen –, dass „ihr“ Haus zum Verkauf steht. Das gibt in einigen Fällen den Auslöser dafür, dass sich die Mieter/-innen zusammenschließen und in der Mieter/-innengemeinschaft als GbR, Genossenschaft, GmbH o. Ä. organisieren und ein Kaufangebot unterbreiten. Ausgangspunkt für die Verkaufsverhandlungen von Eigentümer/-innen und Mieter/-innen ist ein gutes und verständnisvolles Verhältnis beider Parteien. Eine solide Basis der Gespräche sind tragende Wirtschaftlichkeits- und Betriebskonzepte sowie gegenseitiges Vertrauen.

Einige Städte in Deutschland haben diesen Trend erkannt und unterstützen bei der Mieter/-innenprivatisierung. So hat die Stadtverwaltung Leipzig durch das Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung mit dem Netzwerk Leipziger Freiheit eine Beratungsstruktur aufgebaut, die Verhandlungen und Verkaufsprozesse begleitet. Dafür steht ein

Beratungsteam zur Verfügung, dem u. a. Jurist/-innen, Steuerberater/-innen und Architekt/-innen mit umfangreicher Sanierungserfahrung angehören. Diese Beratung kann von Eigentümer/-innen und Mieter/-innen kostenfrei in Anspruch genommen werden, wenn sie miteinander ins Gespräch kommen. Das Netzwerk greift dabei auf einen in Jahrzehnten gewachsenen Erfahrungsschatz zurück. In Leipzig gibt es ca. 140 Wohnhäuser, die von ihren Bewohner/-innen unmittelbar selbst verwaltet werden. Viele davon sind aus einem guten Verhältnis von Eigentümer/-innen und Mieter/-innen hervorgegangen. Die stolze Bilanz: Keines der 56 Wohnprojekte, bei denen das Netzwerk Leipziger Freiheit beratend tätig war, ging insolvent. Mit viel Engagement betreiben die Mieter/-innen- bzw. Eigentümer/-innengemeinschaften wirtschaftlich tragfähig ihr Haus und bilden ausreichend Rücklagen. Damit zählen sie auch zum Kreis von Haus & Grund. Auch da, wo die Mieter/-innengemeinschaft nicht selbst eine Rechtsform gründet, gelingt es in der Regel, eine sozialverträgliche Nachfolge (etwa durch Verkauf an Genossenschaften oder Stiftungen) zu finden.

INFORMIEREN SIE SICH: WEGE DER EIGENTUMSÜBERTRAGUNG

Der erste Schritt auf diesem für Sie vielleicht neuen Weg ist das Gespräch mit den Mieter/-innen. Bei einem solchen Austausch unterstützen das Netzwerk Leipziger Freiheit und Haus & Grund sehr gern. Informieren Sie sich bei uns, welche Variante der Eigentumsübertragung für Sie und die Mieter/-innen die passende ist. Sie bringen Ihre Erfahrung ein. Einige Möglichkeiten haben wir hier für Sie zusammengestellt:

Verkauf

Üblicherweise verkauft die Eigentümer/-in an die juristische Person (GbR, Genossenschaft etc.) der Mieter/-innengemeinschaft.

Als Käufer können auch gemeinnützige Stiftungen, Genossenschaften oder andere Institutionen auftreten, die mit der Mieter/-innengemeinschaft eine Kooperation eingehen. Diese können Miet-

garantien, Selbstverwaltungsrechte und die Unterstützung bei der Sanierung durch die Mieter/-in sein.

Mietkauf / Ratenzahlung

Der Verkauf an die Mieter/-innengemeinschaft kann auch so erfolgen, dass der Verkaufspreis nicht auf einmal, sondern über einen längeren Zeitraum auszuzahlen ist.

Das kommt infrage, wenn es nicht darum geht, viel Geld auf einen Schlag zu erlösen, sondern vor allem eine geregelte Nachfolge für das Haus zu finden. Das erleichtert den Mieter/-innen die Finanzierung und ermöglicht (je nach Konditionen) über die längere Zeit gesehen der Eigentümer/-in einen etwas höheren Betrag. Die Sicherung im Grundbuch bietet hier auch langfristige Sicherheit. Eine besondere Form hiervon ist die Leibrente.

Leibrente

Es bietet sich noch die Möglichkeit, eine Leibrente mit folgenden Inhalten zu vereinbaren:

- Die Immobilie geht bei Vertragsabschluss in das Eigentum der Mieter/-innen- bzw. Eigentümer/-innengemeinschaft über, welche damit die volle Verantwortung übernimmt.
- Die vormalige Eigentümer/-in erhält im Gegenzug eine lebenslange Rente.
- Zudem kann die Zusatzvereinbarung getroffen werden – wovon in der Praxis oft Gebrauch gemacht wird –, dass der vormaligen Eigentümer/-in ein lebenslanges, grundbuchgesichertes und notariell beurkundetes Wohnrecht eingeräumt werde.
- Die jährliche Leibrente (oder Raten) kann der Mieter/-innengemeinschaft die Finanzierung des Vorhabens erleichtern, da nicht sofort der gesamte Kaufpreis zu finanzieren ist und Mieter/-innen mehr Zeit zum Aufbau von Reserven haben.

Erbbaurecht

Und zunehmend lebt in der Wahrnehmung und im Geschäftsverkehr die Vergabe von Erbbaurechten wieder auf. Was sind dabei die Vorteile und was ist zu beachten?

- Die Eigentümer/-in erhält einen regelmäßigen, jährlichen Ertrag (Erbbauzins). In dieser Form wird der Erbbauzins oft als Rente bzw. laufende Einnahme geschätzt (statt monatlich ggf. unrentierlicher Ausgaben, welche die Eigentümer/-in hat).
- Die Mieter/-innen- bzw. Eigentümer/-innengemeinschaft bewirtschaftet die Immobilie

selbstverantwortlich. Damit ist die Eigentümer/-in bzw. Erbbaurechtsgeber/-in im Alltag vollständig von Pflichten entlastet.

- Die Laufzeit und Höhe des Erbbauzins lassen sich flexibel im Erbbaurechtsvertrag festlegen. Üblich ist eine lange Laufzeit von 66 oder 99 Jahren.
- Dieser Weg hält das Eigentum im Familienbesitz, was für die Generationsfolge vieler Eigentümer/-innen einen hohen Stellenwert besitzt.
- Der Erbpachtzins wird wertgesichert bzw. indexiert, d. h., er kann sich entlang der Inflationsrate erhöhen.
- Nach Zeitablauf des Erbbaurechtsvertrages fällt das Grundstück wieder an die Eigentümer/-in zurück. Diese/r kann es daraufhin selbst nutzen, zum tagesaktuellen Bodenwert veräußern oder – vorzugshalber – den Vertrag mit der Erbbaurechtsnehmer/-in verlängern.

Stiftungen

Kommt die Übergabe oder der Verkauf des Gebäudes an die Mieter/-innen aus verschiedenen Gründen nicht infrage ist oft der Gedanke, das Haus einem gemeinnützigen Verein oder einer Stiftung zukommen zu lassen. Nicht jeder Verein hat aber Kompetenzen zur Hausverwaltung. Manche Spendenempfänger/-innen verkaufen das Haus auch meistbietend weiter.

Wenn Sie eine sozial verantwortliche Bewirtschaftung des Hauses sichern wollen und gleichzeitig einem gemeinnützigen Verein die Erlöse Ihrer Immobilie zukommen lassen möchten, sollten Sie frühzeitig das Gespräch suchen. Auch hier gibt es bewährte Modelle.

GUTER RAT!

Sie erwägen den Verkauf Ihres Hauses? Sie wollen Ihr Haus in gute Hände geben? Dann nehmen Sie gern Kontakt zur Geschäftsstelle Haus & Grund Leipzig oder zum Netzwerk Leipziger Freiheit auf, das im Auftrag der Stadt Leipzig berät. Diese Anlaufstelle für die Mieter/-innenprivatisierung in Leipzig bietet Ihnen unbürokratisch eine kostenfreie (auch juristische) Beratung zur Mieter/-innenkooperation oder zum Verkauf Ihres Hauses an die Bestandmieter/-innen:

Netzwerk Leipziger Freiheit – Initiative für kooperatives und bezahlbares Wohnen
Im Auftrag der Stadt Leipzig
Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung
info@netzwerk-leipziger-freiheit.de

Mehr erfahren Sie über das Netzwerk unter
www.netzwerk-leipziger-freiheit.de



IMPRESSUM:

Herausgeber: Stadt Leipzig, Der Oberbürgermeister, Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Bearbeitung: Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung (AWS)
Verantwortlich: Dr.-Ing. Frank Amey, Amtsleiter AWS, V.i.S.d.P.
Erstellung: Jens Gerhardt, Koordinationsstelle NETZWERK LEIPZIGER FREIHEIT; Ute Scheffen-Halbach, Geschäftsführerin selbstnutzer kompetenzzentrum für wohneigentum gmbh; Michael Stellmacher, Projektkoordinator Haus- und WagenRat e.V.; RA René Hobusch, Präsident Haus & Grund Landesverband Sachsen
Redaktionsschluss: September 2020
Auflage: 5.000

EIN GUTES BEISPIEL



„Rückblickend haben wir eine sehr gute Lösung gefunden, sowohl für uns als auch für die neuen Eigentümer. Obwohl uns das Haus nicht mehr gehört, fühlen wir uns weiterhin mit dem Objekt und den neuen Eigentümern verbunden.“

Roland Pohle, Voreigentümer der Immobilie Reichpietschstraße 13, Leipzig

„Man stelle sich vor, jemand klingelt an der Wohnungstür und fragt freundlich, ob man sich das Haus ansehen könne ... man weiß nicht genau, worum es geht, hat aber ein ziemlich ungutes Gefühl. Das passierte nicht nur einmal, sondern mehrmals, wochenlang.“

Auf diese Art erfuhren die Bewohner/-innen der Reichpietschstraße 13 vom geplanten Verkauf ihres Wohnhauses. Den möglichen Verkauf des Hauses an eine Investor/-in vor Augen, organisierten sich die Mieter/-innen des Hauses spontan als Gemeinschaft. Sie beschlossen, das Haus selbst zu kaufen und in Gemeinschaftseigentum, in Form einer Genossenschaft, zu übernehmen. Der Voreigentümer des Hauses hatte dafür ein offenes Ohr und ließ sich auf exklusive Verkaufsverhandlungen mit der Mieter/-innengemeinschaft ein.

Dazu Roland Pohle, Voreigentümer der Immobilie: „In Bayern wohnhaft wollten wir uns auch aus Auf-

Die Immobilie der EinHaus Reichpietschstraße 13 eG

wandsgründen von unserer Immobilie in Leipzig trennen. Bei unseren Überlegungen kamen wir zuerst gar nicht auf den Gedanken, dass die Mieter Interesse an einem Kauf haben könnten. Das haben uns die Mieterinnen und Mieter selbst vorgeschlagen. Uns überzeugte ihr Ansatz, sich in einer neuen Genossenschaft als Mietergemeinschaft zusammenzuschließen und als diese juristische Person das Haus zu kaufen. Dank der offenen und vertrauensvollen Kommunikation mit den Mietern wurden wir uns bald über einen fairen Preis einig. Die beratende Unterstützung vom Netzwerk Leipziger Freiheit hat uns bei der gemeinsamen Vorbereitung mit der Mietergemeinschaft sehr geholfen. Dabei entstand ein solider Finanzierungsplan, der uns davon überzeugt hat, dass die Mietergemeinschaft das schafft. Rückblickend haben wir eine sehr gute Lösung gefunden, sowohl für uns als auch für die neuen Eigentümer. Obwohl uns das Haus nicht mehr gehört, zu dem wir als Familie eine jahrzehntelange, generationsübergreifende Beziehung hatten, fühlen wir uns weiterhin mit dem Objekt und den neuen Eigentümern verbunden und lesen gern von den Neuigkeiten im Haus.“

Ende November 2018 wurde der Kaufvertrag zwischen Alteigentümer und der Mieter/-innenschaft notariell beurkundet. Nun steht die behutsame Sanierung des Objektes und seine nachhaltige Bewirtschaftung an.