# Vom Volkseigenen Betrieb zur Kapitalgesellschaft



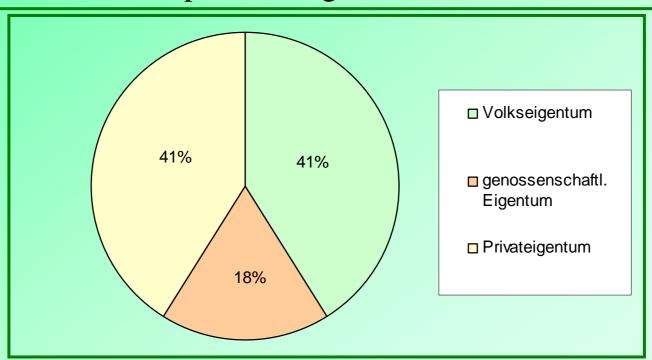
# Ausgangssituation 1990 in den neuen Bundesländern

# 7 Mio. Wohnungen für 16,7 Mio. Einwohner

davon: 41 % Volkseigentum

18 % genossenschaftliches Eigentum

41 % privates Eigentum





# Trotz Neubau schlechte Ausstattung der Wohnungen:

- ca. 18 % (1,3 Mio. WE) ohne Bad/Dusche
- ca. 24 % (1,7 Mio. WE) ohne Innentoilette
- ca. 53 % (3,7 Mio. WE) ohne modernes Heizsystem

### Unterschiede zwischen "Platte" und Althausbeständen

- z. T. gute Ausstattung
- ausgebaute Infrastruktur
- stark sanierungsbedürftig
- schlechte Infrastruktur

### Mieten auf dem Niveau von 1936:

- durchschnittlich 1,- DM/m² Wfl.
- 4 7 % des verfügbaren Einkommens



Verordnung zur Umwandlung von volkseigenen Betrieben, Kombinaten und Einrichtungen in Kapitalgesellschaften (März 1990)

Umwandlungserklärung musste u.a. Folgendes enthalten:

- die Errichtung einer AG oder GmbH
- Übertragung der Fondsinhaberschaft des Betriebes auf die Kapitalgesellschaft
- Gesellschaftsvertrag bzw. Satzung

mit Eintragung im zuständigen Register wurde die Umwandlung wirksam.

Dies war die Grundlage für die Umwandlung vom VEB Gebäudewirtschaft in die Grundstücks- und Gebäudewirtschafts-Gesellschaft m.b.H..

Staatliches Notariat Karl-Marx-Stadt

Karl-Marx-Stadt, den 31. März 1990

20-1530-90-1

Vor dem Notar Bonitz erscheinen in dem Grundstück in Karl-Marx-Stadt, Rathaus

1. Herr Dr. Eberhard Langer, geb. am 26. 6. 1934, ausgewiesen durch Personalausweis für Bürger der DDR Nr. R o556710,

handelnd im folgenden als Oberbürgermeister der Stadt Karl-Marx-Stadt für den Rat der Stadt Karl-Marx-Stadt,

2. Herr Jürgen Schmidt, geb. am 5. 11. 1941, Karl-Marx-Stadt, E.-Thälmann-Str. 5, ausgewiesen durch Personal-ausweis für Bürger der DDR Nr. P 1143923,

handelnd im folgenden als alleinvertretungsberechtigter Direktor für den VEB Gebäudewirtschaft Karl-Marx-Stadt in Karl-Marx-Stadt,

- wobei die beiden Vertretungsbefugnisse vom mitwirkenden Notar bestätigt werden -

und erklären:

Wir errichten eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung und überreichen

die Umwandlungserklärung mit Erklärung über die Übertragung der Fondsinhaberschaft vom VEB Gebäudewirtschaft Karl-Marx-Stadt an die Gesellschaft mit beschränkter Haftung,

den Gesellschaftsvertrag mit Anlage und die Bestellung des Geschäftsführers,

die als Anlage zu dieser Niederschrift genommen wird und bekennen uns zum Inhalt dieser Anlagen und wiederholen alle darin abgegebenen Erklärungen.

Gesellschafter ist der Rat der Stadt Karl-Marx-Stadt. Dieser hat die Stammeinlage in Höhe des Stammkapitals übernommen. Diese wird erbracht durch Übertragung der Fondsinhaberschaft.

Die Stammeinlage und damit das Stammkapital beträgt 1.306.446.00 M.

Vorstehende Niederschrift sowie die Anlagen werden den Erschienenen in Gegenwart des Notars vorgelesen, von ihnen genehmigt und unterschrieben:

gez. Eberhard Langer gez. Jürgen Schmidt gez. Bonitz, Notar



# Weitere Möglichkeiten für wohnungswirtschaftliche Betriebe zur Überleitung in die Marktwirtschaft:

- das Treuhandgesetz (vom 17. Juni 1990)
- das Gesetz über die Umwandlung volkseigener Wohnungswirtschaftsbetriebe in gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften und zur Übertragung des Grundeigentums an die Wohnungsgenossenschaften (vom 22. Juli 1990)
- das Umwandlungsgesetz (vom 06. November 1996)



# Eigentumsformen in der DDR Genossenschaftseigentum **Privateigentum** Volkseigentum besondere Form von Eigentum in der DDR Ausübung durch ... Rechtsträger umfasst Besitz- und Nutzungsbefugnisse beinhaltet die Verwaltung des Grundstückes Aufteilung des VE nach Bereichen der Volkswirtschaft Rechtsträger

Industrie-/Dienstleistungswirtschaft

Wohnungswirtschaft

Landwirtschaft

Sozialer Bereich (Schulen, Krankenhäuser...)

Staatliche Einrichtungen

VEB dieser Bereiche

volkseigene Betriebe der Wohnungswirtschaft

volkseigene Betriebe der Landwirtschaft

Räte der Städte, der Kreise usw.

Beispiel Chemnitz Volkseigentum in Chemnitz zum 03.10.1990

60 %

Genossenschaftseigentum in Chemnitz zum 03.10.1990

20 %

Privateigentum in Chemnitz zum 03.10.1990

20 %



### Übertragung von Volkseigentum in Eigentum nach BGB (Bürgerliches Gesetzbuch)

### 03. Oktober 1990

### **Beitritt zur Bundesrepublik Deutschland**

- DDR als Rechtssubjekt untergegangen -

### Einigungsvertrag

als gesetzliche Grundlage für Rechtsnachfolge

### Art. 21

Verwaltungsvermögen

Vermögen,welches unmittelbaren Verwaltungszwecken dient

### Art. 22

Finanzvermögen

öffentliches Vermögen, das nicht unmittelbaren Verwaltungsaufgaben dient

Art. 22 (4)

Volkseigenes Wohnvermögen in Rechtsträgerschaft ehem. volkseigener Betriebe der Wohnungswirtschaft geht mit Wirksamwerden des Beitritts in das ET der Kommune über.

### Vermögenszuordnungsgesetz (VZOG)

Regelungen zur Durchsetzung des Einigungsvertrages

Eigentumsübertragung durch

Umwandlungs- amtlichen vorgang Vermögens- zuordnungs- bescheid

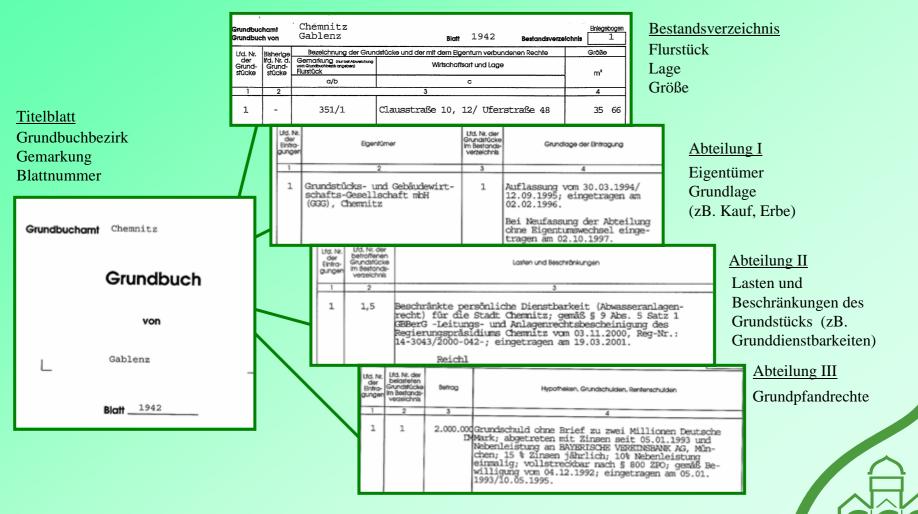
Die Kommunen überführen ihren Wohnungsbestand unter Berücksichtigung sozialer Belange schrittweise in eine marktwirtschaftliche Wohnungswirtschaft.



### Das Grundbuch – öffentlicher Glaube des Grundstückseigentums

<u>Grundsatz:</u> Das Eigentum an einem Grundstück wird im Grundbuch eingetragen (Grundbücher gibt es in Deutschland seit ca. 1900).

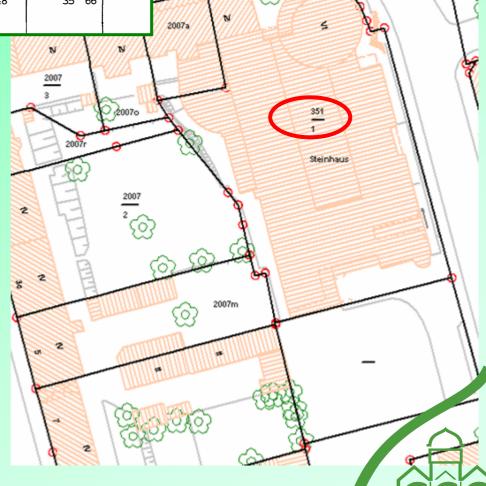
**Allgemeiner Aufbau eines Grundbuches** 



### Anmerkung: Kataster in Ergänzung des Grundbuches ist die grafische Darstellung eines Grundstücks

Grundbud Grundbud		Chemnitz Gablenz	Blatt 1942 Bestandsverzel	Einlegebogei	
Lfd. Nr.	Bisherige	Bezelchnung der Grun	ndstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte	Größe	
	lfd. Nr. d. Grund- stücke	Gemarkung our bei Abweichung vom Grundbuchbedrik angeben) Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	m²	
0.00.0	""	a/b	С		
1	2		3	4	
1	-	351/1	Clausstraße 10, 12/ Uferstraße 48	35 66	



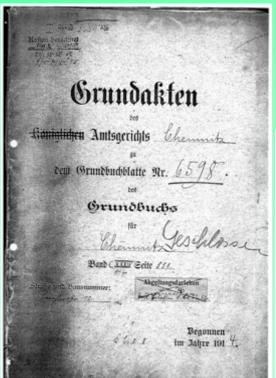


### Das Grundbuch in der DDR

(vor Gründung bis 6.10.1949 der DDR)

Grundbuch je Grundstück

- nach BGB



(mit Gründung der DDR)

bei Überführung in Volkseigentum

- Änderung Eigentümer (Abt.I)

ab 7.10.1949

- Löschung Rechte Dritter ( Abt.II+III)

Privateigentum/ Genossenschaftseigentum

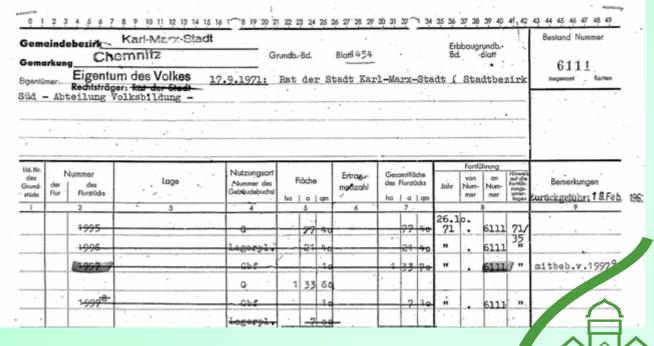
- nach BGB ohne Änderung

ab 1957

<u>vereinfachte Grundbücher bei</u> <u>Volkseigentum</u>

durch Liegenschaftsblätter

- nur Erfassung Flurstücksdaten und Abt. I
- mehrere Flurstücke auf einem Liegenschaftsblatt



## Besonderheit Vermögensgesetz (VermG)

	Grundsatz	"Unrecht" bei Überführung in Volkseigentum	durch - Entschädigungslose Überführung - Eigentumsverzicht zuf. Verschuldung - Überführung des Besitzes von "Nicht-DDR-Bürgern" - Enteignung aus der NS Zeit				
	Regelung	Berechtigter muss An Rückübertragung sein Eigentums stellen (bis	nes	<ul> <li>- Rückübertragung bei amtlich festgestellter Berechtigung durch Vermögensämter</li> <li>- Verbleib bei Wohnungsunternehmen bei Ablehnung</li> </ul>			
	Problematik	Für diese Grundstück gilt eingeschränkte Verfügungsbefugnis – Notgeschäftsführung	e - keine - keine - <u>Eing</u> - Vers	Verkauf clangfristigen Verträge chodernisierung des Berechtigten etretene Konsequenz durch langfristige Bearbeitungszeiten chlechterung der Objekte zug der Mieter			
I			Schaffung der Investitionsmöglichkeit für				

Lösungsweg

Investitionsvorranggesetz (InVorG) (vom 22.07.1992)

- Investoren
- Berechtigte Antragsteller
- Verfügungsberechtigte

unter der Bedingung der Vorlage eines umfassenden Sanierungskonzeptes.



# Bestandsentwicklung am Beispiel der GGG mbH Chemnitz

vom 03.10.1990 bis 31.12.2004

Bestand der GGG 1990	77.500 Wohnungen
Rückübertragungen nach VermG	22.957 Wohnungen
Verkaufte Wohnungen nach InVorG	1.990 Wohnungen
Verkaufte Wohnungen	12.164 Wohnungen
Bildung von Wohneigentum (dar. 473 WE verkauft)	1.756 Wohnungen
Bestand der GGG 31.12.2004	38.633 Wohnungen



# Die Privatisierung von Wohnungsbeständen in den neuen Ländern

# **Situation 3.10.1990**

schlechter baulicher Zustand der Altbaugebiete

Sanierungsbedarf in den Plattenbauten, technische Standards waren überaltert

# Ziele der Privatisierung

- Verkauf von Wohngebäuden, um eine breite Investitionstätigkeit zu erreichen
- Liquidität für die Wohnungsunternehmen aus den Verkaufserlösen
- Ankurbelung der Bauwirtschaft
- Erhöhung des Privateigentums an Wohnungsbeständen und Entlastung der Kommunen
- Entwicklung des Wohneigentums durch Verkauf an die Mieter





Verkauf an Investoren en-bloc

Verkauf von Eigentumswohnungen an die Mieter

Privatisierungsergebnisse vom 3.10.1990 – 31.12.2004 am Beispiel GGG Chemnitz

- verkauft wurden 860 Wohnhäuser mit 12.164 WE / 456 GE
- Umwandlung von 40 Miethäusern in Wohneigentumsanlagen mit 1.756 Wohnungen davon: 473 verkauft an Mieter (= 27%)



# Die Wohnungsprivatisierung in den neuen Ländern am Beispiel der GGG Chemnitz

# 1. Ziele der Wohnungsprivatisierung

- Effiziente Bewirtschaftung der Mietwohnungen
- ➤ Schaffung einer gesunden Wohnungsmarktsituation: mehrere miteinander konkurrierende Unternehmen, private Investoren, Eigennutzer
- Steigerung der Wohneigentumsquote und Lenkung von privatem Kapital in den Wohnungsbau
- ➤ Verbesserung der Liquiditätssituation des Wohnungsunternehmens und Mittelbereitstellung für andere Vorhaben
- Erschließung neuer Tätigkeitsfelder (Verwaltung, Privatisierung,...)



### 2. Rechtliche Grundlagen

- > Kauf
- > Vorkaufsrecht
- ➤ Beurkundung
- ➤ Gewährleistung
- ➤ Verjährung





- ➤ Begriffsbestimmungen
- ➤ Begründung von Sondereigentum
- > Rechte u. Pflichten der Eigentümer
- ➤ Verwaltung / Verwaltungsbeirat
- > Stimmrecht / Beschlussfassung
- > Wirtschaftsplan / Versammlung

Einigungsvertrag Altschuldenhilfegesetz

Sächsische Gemeindeordnung Baugesetzbuch

Sächsische Bauordnung

15% der Bestände sind zu privatisieren → Entlastung Altschulden



# 3. Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

### 3.1 Objektauswahl



! § ?
Rechtslage



Bausubstanz



Wohnungsgröße

Wohnlage



**Kostenkalkulation Finanzierung** 

# Objektauswahl

Modernisieru	ngsplan		Finance	ierungsstruktur:	Eigen geld	
					Markt-Durleben	
für das Objekt:	Musterstr. 1	11			MB10-Durleben	
	VE	Baujahr	1959		KfW-Darleben	
		Di Di		alt (Star		
WE Anzahl / WF qu		123	5.389,00	110	5.012,00	
Miete in Monat /	pro qui	5,20	0,001	3,70	0,001	
GE Anrahl / GF qm		2	79,00	- 1	70,00	
Miete in Monat /		95.598,34	1.210,106		0,000	
Geografizate i. M. /	Gesantfliche	95.603,54	5.468,00	3,70	5.082,00	1
Investútionskost	_	100.00%	DM/am	226	DM	1.234.56
down für WE		58 50%	DM ian WF	226	DM	1.216.73
dayon für Gewerbe		1,44%	DM on GF	226	DM	17.83
		411.00		_		
Finanzierung					DM	1.234.56
Wohnungen	Summe	100,00%				1.216.730
KfW		0,00%	DM-ign WF		DM	-
MB 10-	B-	0,00%	DM ign WF		DM	-
Eigengel	i	100,00%	DM qu WF	226	DM	1.216.730
KupM	arkt-Darleben	0,00%	DM qu WF	0	DM	
Gewerbe	Summe	100,00%				17.83
Eigengele		100,00%	DM qn GF	226	DM	17.83
KapMa	rkt-Durkhen	0,00%	DM qn GF	0	DM	
Unlageberechnu	ng für Wohnfli	iche.	Mod-Kosten DM	Mod-Umlage	Mod-Umlage in DM/a	Umlage in DMismMon.
	-Kosten-Anteil	58469,00%	711.410.069	11,00%	78.255.108	1210,100
Eigenge	ld + Marktdarl.	100,00%	711.410.069	11,00%	78.255.108	
	KfW-Darleben	0,00%	0	11,00%	0	
				11.00%		

Modernisierungsplan







Mieterstruktur



### 3.2 Vorprüfungen

# Grundstücksrechtliche Prüfung

- Eigentumsverhältnisse
- Rechte Dritter
- Belastungen im
   Grundbuch
- Nutzungsrechte

# Baurechtliche Prüfung

- Abgeschlossenheit
- Notwendigkeit von u. a.:
- Grundstücksteilung
- Baulasten

# Technische Prüfung

- Bestandsaufnahme
- Maßnahmenkatalog
- Aufmaß
- Kostenschätzung

### Wirtschaftliche Prüfung

- Wohnungsgemenge
- Belegungsstruktur
- Kostenkalkulation und Finanzierung
- Ermittlung Modernisierungszuschläge



# 3.3 Kaufpreiskalkulation



# Kaufpreiskalkulation

= 1.111 €/ m² Wohn- und Nutzfläche

Beispiel: Comeniusstraße 38 – 44 32 WE, 1.845 m² WF

1. Grundstück	850.000 €
Bodenwert It. Verkehrswertgutachten Gebäuderestwert It. Verkehrswertgutachten	410.000 € 440.000 €
2. Sanierungskosten	1.080.500 €
3. Nebenkosten	120.000 €
(u. a. Architektenhonorar, Verkehrswertgutachten, Finanzierungskosten, Vermessungskosten, Notar- und Grundbuchkosten, Gewinn)	
4. Gesamtherstellungskosten	2.050.500 €

GGG

### 3.4 Mietergespräche/Mieterakzeptanz

# Rundschreiben/ Fragebogen



# Mietergespräche

# Mieterversammlung



# Einzelberatung





Feststellung der Mieterakzeptanz



# 3.5 Entscheidung zur Privatisierung

	Verkäufermodell	Käufermodell	
Verkauf des Objektes	saniert	unsaniert	
Sanierung des Objektes	durch Verkäufer	durch Käufer	
Verträge zwischen Käufer und Verkäufer	Kaufvertrag	Kaufvertrag und Baubetreuungsvertrag	
Vorteile	<ul> <li>Sanierung liegt in einer Hand</li> <li>Verkäufer kann als zukünftiger</li> <li>Verwalter Einfluss nehmen</li> </ul>	Alternative zum Verkäufer- modell	
Nachteile	<ul> <li>Zwischenfinanzierung der Baumaßnahme notwendig</li> <li>Verkäufer trägt Risiko bei Baumaßnahmen und Zahlung des Käufers</li> </ul>	Käufer fehlt notwendiges     Fachwissen und daher     erhöhtes Risiko bezüglich der     Baumaßnahmen	



### 3.6 Arbeitsschritte zur Teilung

Aufteilungspläne

Beantragung Abgeschlossenheitsbescheinigung beim Baugenehmigungsamt

Erstellung der Teilungserklärung (notarielle Urkunde)

Beurkundung der Teilungserklärung beim Notar

Aufteilungspläne, Abgeschlossenheitsbescheinigung, Teilungserklärung an Grundbuchamt

Anlegung von Wohnungsgrundbüchern

Verwaltervertrag (max. 5 Jahre)



### 3.7 Inhalt der Teilungserklärung

### **Aufteilung des Eigentums**

### Teilungserklärung

# – Verhältnis der Eigentümer untereinander

- Sondereigentum an einer Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen
- Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum

Basis:

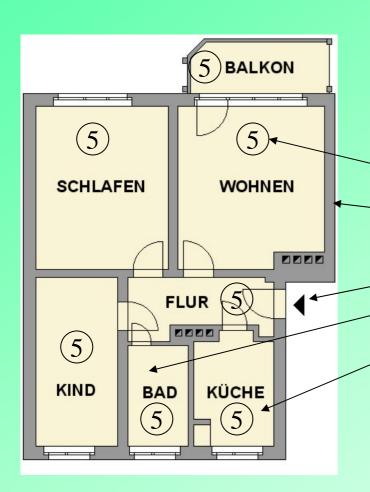
1000 x m² Einzelwohnfläche m² Gesamtwohnfläche

- Aufteilungsplan
- Sondernutzungsrechtez.B. an Garagen, Stellplätzen

- Begriffsbestimmungen zum
   Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum
- Nutzung von Sondereigentum
- Übertragung von Wohneigentum
  - z. B. bei Weiterveräußerung
- Bauliche Veränderung
- Pflichten zur Instandhaltung/ Instandsetzung von Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum
- Stimmrecht
- Entziehung von Wohneigentum
- Lasten und Kosten
- Eigentümerversammlung
- Verwalter/ Verwaltervollmacht/ Verwaltungsbeirat
- Hausordnung



### 3.8 Merkmale der Abgeschlossenheit



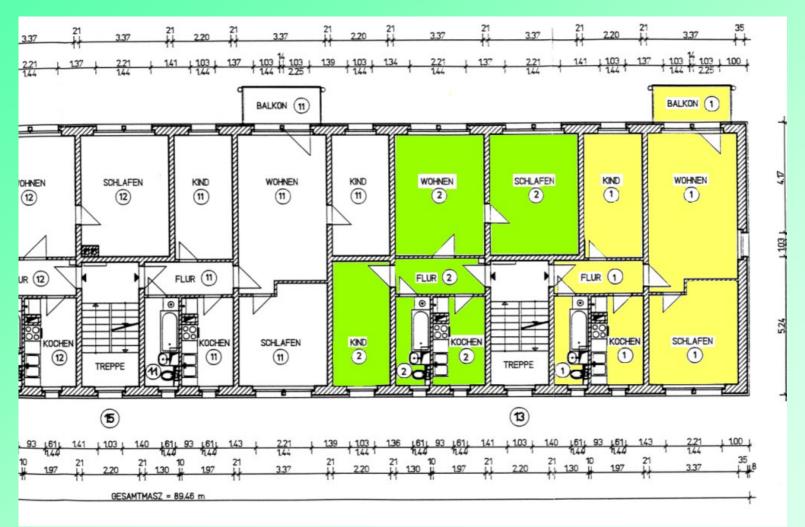
# Abgeschlossenheitsbescheinigung

Bescheinigung der Baubehörde über Abgeschlossenheit der Wohnung

- ✓ Eigene Nummer je Wohnungseinheit
- ✓ Feste Trennwände und –decken
- ✓ Eigener abschließbarer Zugang
- ✓ Wasserversorgung/ WC
- ✓ Kochgelegenheit

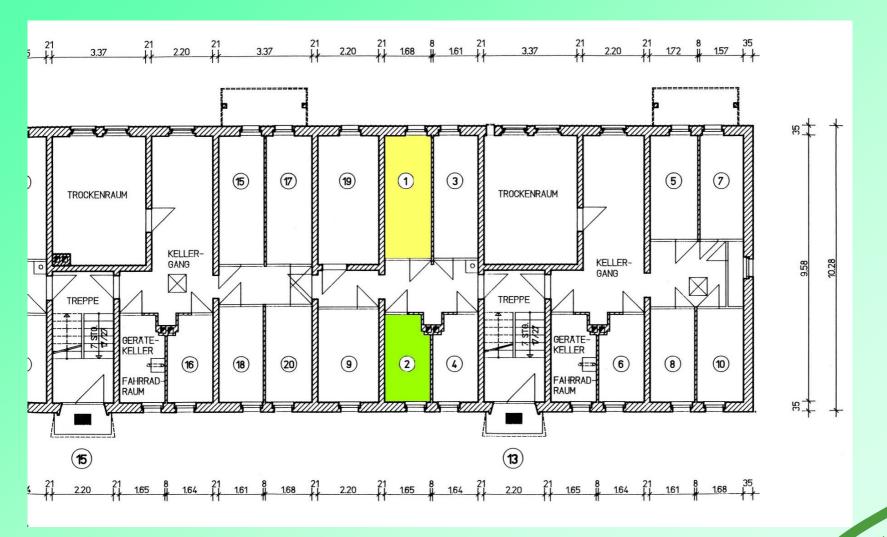
Siegel und Stempel auf Aufteilungspläne (Bauzeichnung)

### Beispiel: Aufteilungsplan Erdgeschoss



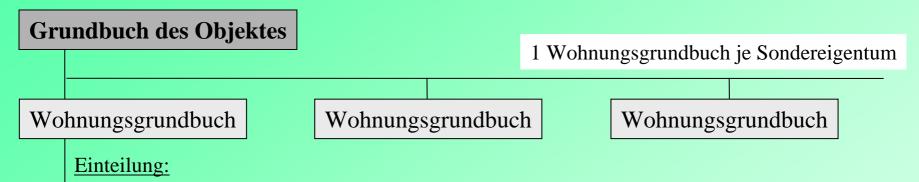


### Beispiel: Aufteilungsplan Kellergeschoss





### 3.9 Anlage von Wohnungsgrundbüchern



Titelblatt	Bestandsverzeichnis	Abteilung I	Abteilung II	Abteilung III
Deckblatt mit Angabe Amtsgericht, Grundbuchbezirk, Blattnummer und Vermerk "Wohnungsgrundbuch"	Wirtschaftsart und Lage des Grundstücks und mit dem Eigentum verbundene Rechte • Flurstück • Miteigentumsanteil • Wohnungsnummer • Sondernutzungsrechte	Eigentümer, Rechtsgrund des Erwerbs	Lasten und Beschränkungen • Wegerecht • Leitungsrecht	Grundpfand- rechte • Hypotheken • Grundschulden • Rentenschulden



### 3.10 Inhalt des Kaufvertrages





Notarielle Beurkundung des Kaufvertrages

Eintragung Auflassungsvormerkung für Käufer im Wohnungsgrundbuch (gegebenenfalls Eintragung einer Rückauflassungsvormerkung für den Verkäufer)

Tilgung und Pfandfreigabe bestehender Grundschulden (Pfandrecht an einem Grundstück, Kreditsicherheit)

Genehmigungen für den Kaufvertrag

Bestellung einer Grundschuld für Käufer

Zahlung Kaufpreis

Wirtschaftlicher Übergang

Eintragung Auflassung im Wohnungsgrundbuch

(Willenserklärung des Verkäufers und Käufers, dass sie sich über den Eigentumsübergang einig sind)



# 4. Finanzierung der Eigentumswohnung

### 4.1 Fördermöglichkeiten

- Eigenheimzulage für selbstgenutztes Wohneigentum im Jahr 2004
  - 1% des Fördergrundbetrages, max. 1.250 €pro Jahr
  - 800 €pro Jahr je Kind
  - Zahlung jeweils 8 Jahre
  - Einkommensgrenzen (Singles 70.000 €, Ehepaare 140.000 €, Erhöhung um 30.000 € je Kind)

### Beispiel:

```
Familie mit 2 Kindern, Kaufpreis 130.000 € 1.250 €x 8 Jahre = 10.000 € 2 x 800 €x 8 Jahre = 12.800 € Gesamtförderung 22.800 €
```

- Förderdarlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau
- Förderdarlehen der Sächsischen Aufbaubank



### 4.2 Gegenüberstellung der monatlichen Belastung bei Miete und Kauf

### Beispiel:

4-Raum-Wohnung 80 m² Wohnfläche Familie mit 2 Kindern Kaufpreis: 1.000 €pro m² Wohnfläche

### Mietpreis:

5,50 €pro m² Wohnfläche

Betriebskosten 1,50 €pro m² Wohnfläche

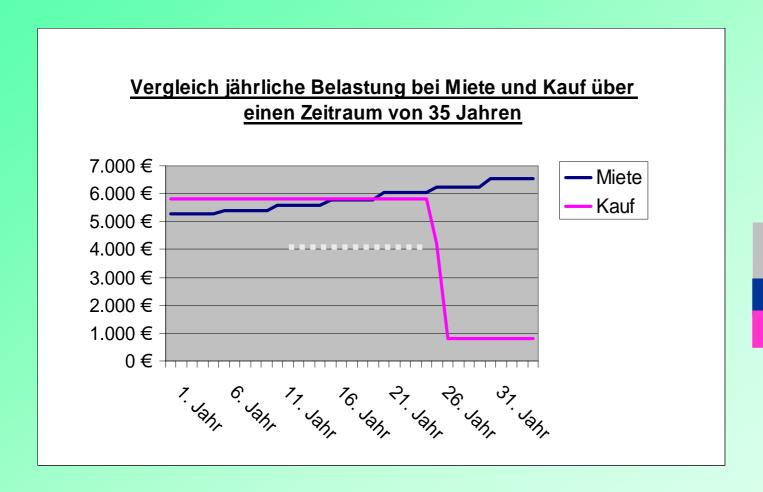
Monatliche Gesamtbelastung bei Miete = **560** €

Kaufpreis			80	.000 €
Kaufnebenkosten		+	4	.000 €
Gesamtkaufpreis		=	84	.000 €
1				
davon Darlehen	(85%)		71	.400 €
davon Eigenkapital	(15%)		12	.600€
Monatliche Belastu:	ng			
Zins (5%) und Tilgu	ung (2%)			417 €
Hausgeld (2,50 €m	<sup>2</sup> Wohnfläche)		+	200 €
(Instandhaltungsrücklage, Be	triebskosten, Verwaltervergütung)		=	617 €
Abzüglich Eigenhei	imzulage		-	203 €
Monatliche Gesamt	belastung bei Kauf		=	414 €
	C			



<sup>\*</sup> Zinsbindung 10 Jahre, Zahlung Eigenheimzulage 8 Jahre

### Graphische Darstellung - ohne Betriebskosten und Eigenheimzulage -



Gesamtbetrag in 35 Jahren: 2 0 4 . 0 0 0 € 1 5 6 . 3 5 8 €



# 5. Durchführung der Modernisierung

### 5.1 sanierte und privatisierte Wohnblöcke der GGG





Faleska-Meinig-Straße 70 – 78

(Fritz-Heckert-Gebiet)

nach der Sanierung



## Comeniusstraße 38 – 44 (Comeniusgebiet)





nach der Sanierung



### nach der Sanierung

# Sachsenring 50 – 58







vor der Sanierung



nach der Sanierung



Lortzingstraße 105 - 109





# Liddy-Ebersberger-Straße 49 – 59 (Beimlergebiet)





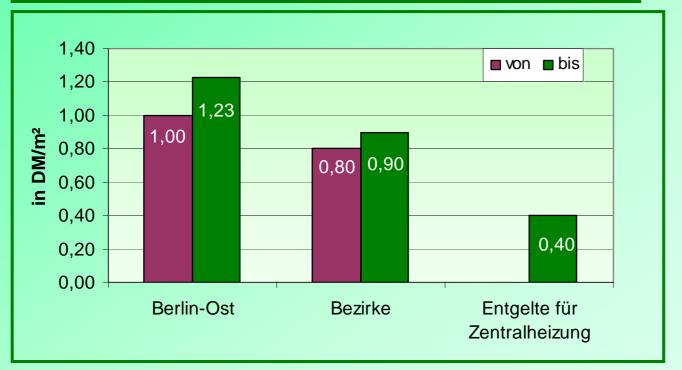
nach der Sanierung



# Mietpreisrecht und Mietenentwicklung in den neuen Bundesländern

Mietpreise (inkl. Betriebskosten) für die volkseigenen und genossenschaftlichen Wohnungen im Jahr 1990

Berlin-Ost	1,00	bis	1,23	DM/m² monatlich
Bezirke	0,80	bis	0,90	DM/m <sup>2</sup> monatlich
Entgelte für Zentralheizung		bis	0,40	DM/m <sup>2</sup> monatlich





# Erhöhung des Mietzinses durch die 1. und 2. Grundmietenverordnung

	1991	1992	1993	1994
Grundmiete m²/mtl.	ca. 1,00	ca. 2,00 DM	ca. 4,10 DM	ca. 4,70 DM
Investitionsvolumen p.a. NBL	ca. 3,3 Mrd. DM	ca. 7,5 Mrd. DM	ca. 11 Mrd. DM	ca. 13 Mrd. DM
Anzahl der modernisierten WE p.a. NBL	ca. 60.000	ca. 250.000	ca. 560.000	ca. 500.000

Kosten für die Modernisierung konnten mit 11 % p.a. auf die Mieter umgelegt werden. So erfolgte teilweise eine Refinanzierung der eingesetzten Investitionsmittel.

Durch die Betriebskostenumlageverordnung sind angemessene Vorauszahlungen möglich



# Mietenüberleitungsgesetz vom 11. Juni 1995

In einer Übergangszeit bis zum 31.12.1997 konnte der Mietzins um 20 % angehoben werden, wenn 3 der 5 Gebäudebestandteile (Dach, Fenster, Außenwände, Hausflure/Treppenräume oder Installationssysteme) keine erheblichen Schäden aufwiesen.

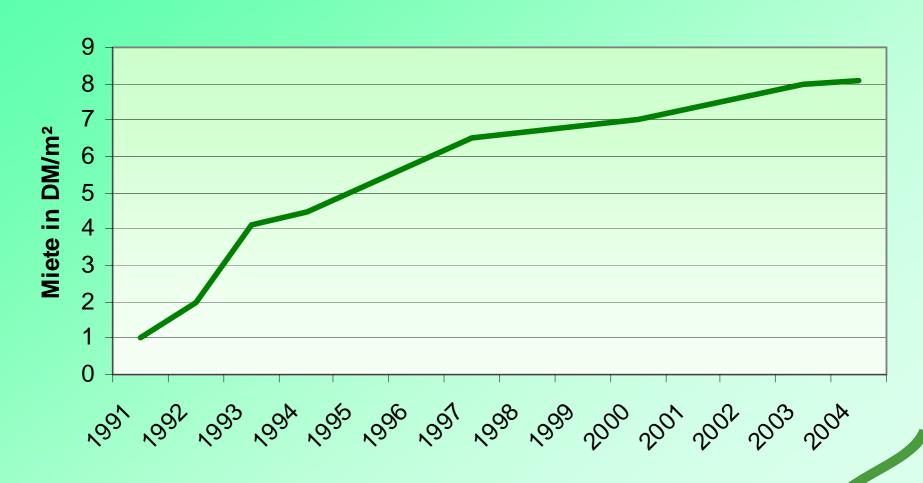
Die Mieten wurden so auf ca. 6,50 DM/m² monatlich angehoben.

Das Miethöhegesetz gilt seit 01.01.1998 für die Mehrheit der Wohnungen in den neuen Ländern.

Anspruchsgrundlage für Mietanhebungen ist nun die ortsübliche Vergleichsmiete.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete einschließlich der Modernisierungsumlagen für den kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbestand betrug im Dezember 2000 durchschnittlich 7,00 DM/m² Wohnfläche monatlich.

# Entwicklung des Mietzinses von 1990 bis 2004





# Mietspiegel der Stadt Chemnitz

Baujahres-	Wohnungsgröße	Wohnqualität				
klassen	in m²	einfach	mittel	gut	sehr gut	
			Nettokaltm	iete in €/m²		
	unter 50	2,01 - 3,43 2,72	3,34 - 6,14 4,74	4,95 - 6,46 5,71	4,73 - 6,25	
bis 1924	50 bis unter 80	2,05 - 3,30 2,67	3,01 - 5,47 4,24	4,54 - 6,15 5,34	5,49	
	80 und mehr	2,06 - 3,09 2,58	2,30 - 4,78 3,54	4,29 - 6,15 5,22	4,87 - 6,67 5,77	
	unter 50	2,39 - 3,84 3,12	2,47 - 5,30 3,89	4,52 - 6,49 5,51		
1925 bis 1945	50 bis unter 80	2,23 - 3,29	2,52 - 4,51 3,52	4,03 - 5,90 4,96	4,08 - 6,12	
	80 und mehr	2,77	2,47 - 4,32 3,39	3,86 - 5,87 4,86	5,10	
	unter 50	2,53 - 3,64 3,08	2,70 - 5,00 3,85	3,50 - 5,48 4,48	-	
1946 bis 1955	50 bis unter 80	2,39 - 3,42	2,59 - 4,22	3,27 - 5,82	<b>⊘</b> ¥7	
	80 und mehr	2,91	3,41	4,55		
	unter 50	2,68 - 3,35 3,02	2,78 <b>-</b> 4,75 3,77	3,43 - 5,45 4,43		
1956 bis 1972	50 bis unter 80	2,58 - 3,46 3,02	2,82 - 4,44 3,63	3,29 - 5,27 4,28	1-	
	80 und mehr		2,74 - 4,45 3,59	3,09 - 4,89 3,99	9#	
	unter 50	2,83 - 3,26 3,04	2,70 - 4,05 3,38	2,76 - 4,69 3,73	18	
1973 bis 1990	50 bis unter 80	2,82 - 3,19	2,74 - 3,70 3,22	2,82 - 4,58		
	80 und mehr	3,00	2,86 - 3,20 3,03	3,70	*	
	unter 50	=		5,70 - 7,25 6,47	5,85 - 7,38	
seit 1991	50 bis unter 80	-	3,37 - 6,55 4,96	5,36 - 7,22 6,29	6,62	
	80 und mehr	-	39-32	5,10 - 6,87 5,98	5,45 - 7,27 6,36	

# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

