

Information der FDP-Landtagsfraktion NRW zur Privatisierung der LEG:

I. Ausgangslage

In Anbetracht der angespannten Finanzsituation des Landes haben sich FDP und CDU im Rahmen ihres Koalitionsvertrages darauf verständigt, den Staat auf seine Kernaufgaben zu beschränken. Deshalb will die Koalition aus FDP und CDU das Vermögensmanagement des Landes neu aufstellen und sich von Beteiligungen trennen. Die Landesentwicklungsgesellschaft (LEG) soll möglichst in privater Rechtsform zusammengelegt werden. Bereits die alte rot-grüne Landesregierung hat einen Verkauf der LEG vorgesehen und sogar seinerzeit einen Privatisierungserlös in das Haushaltsgesetz eingestellt.

II. Verkaufsargumente

Neben dem Wohnungsbestand zählen zur LEG auch andere Bereiche. Der Landesrechnungshof hat in seinem Jahresbericht 2005 festgestellt, daß die ursprüngliche Kernaufgabe der LEG immer mehr ein Nebengeschäft geworden ist. Die LEG ist zum Beispiel alleinige Gesellschafterin einer Wohnungsbaugesellschaft in Mainz. Dieses Aktionsfeld hat überhaupt gar nichts mit dem Wohnungsmarkt in NRW zu tun. Ferner hat der Landesrechnungshof festgestellt, daß die LEG ein erhebliches finanzielles Risiko für das Land darstellt. Der Landesrechnungshof hat darüber hinaus kritisiert, daß die Betätigung des Landes als Mehrheitsgesellschafter einer Immobiliengesellschaft ein wachsendes finanzielles Risiko darstellt. Das Land soll sich nach § 65 Abs. 1 Nr. 1 Landeshaushaltsordnung nur dann an der Gründung eines Unternehmens in einer Rechtsform des privaten Rechts beteiligen, wenn ein wichtiges Interesse des Landes vorliegt und der vom Land angestrebte Zweck sich nicht besser und wirtschaftlicher auf andere Weise erreichen läßt. Dieses wichtige Interesse des Landes liegt aus Sicht der FDP-Landtagsfraktion aber nicht vor, da die große Mehrheit der Haushalte in Deutschland sowohl in qualitativer wie auch in quantitativer Hinsicht gut mit Wohnraum versorgt ist. Die Vorhaltung von öffentlichen Wohnungen durch das Land NRW ist daher nicht mehr zu rechtfertigen.

Bei einer Privatisierung der LEG legt die Koalition aus FDP und CDU Wert darauf, daß die sozialen Standards bei der Wohnungsveräußerung berücksichtigt werden. Die Landesregierung hat ein Ausschreibungsverfahren für einen Gutachter eingeleitet, der prüfen soll, unter welchen Voraussetzungen eine Privatisierung erfolgen kann. Das Gutachten ist im Frühjahr letzten Jahres an ein Bankenkonsortium aus West LB und Sal. Oppenheim jr. & Cie. KGaA vergeben worden. In dem Gutachten werden mehrere Alternativen zur Vorbereitung der Entscheidung geprüft und bewertet werden, wie und in welchen Schritten ein Verkauf der LEG-Gruppe erfolgreich sein kann. Die Landesregierung hat bereits im Oktober letzten Jahres den Vorschlag der Gutachter gebilligt, die vom Land über die Beteiligungsverwaltungsgesellschaft gehaltenen Anteile an der LEG NRW als Ganzes in einem Bieterwettbewerb an einen Erwerber oder ein Erwerberkonsortium zu verkaufen.

Durch diesen Weg des Verkaufs wird sichergestellt, daß ein LEG-Verkauf unter Wahrung größtmöglicher Sozialstandards für die Mieter vollzogen werden kann.

Nach Angaben der Wohnungsbauförderungsanstalt (Wfa) gibt es rund 900.000 Sozialwohnungen in NRW. Die Zahl der Sozialwohnungen wird allerdings nach Angaben der Wfa schrumpfen. Die sinkende Anzahl der Sozialwohnungen wird aber nicht zu einer Unterversorgung an Sozialwohnungen führen. Nach Angaben des Ministeriums für Bauen und Verkehr stehen zur Zeit in NRW Zehntausende Sozialwohnungen leer. Im Ruhrgebiet werden Leerstandsquoten von bis zu 7% erreicht. Das Vorhalten von Wohnungen durch die LEG kommt daher einer Verschwendung von Steuergeldern gleich. Nur in einigen wenigen Regionen NRWs, wie der Rheinschiene, gibt es aktuell angespannte Wohnungsmärkte. Diese werden sich aber durch den demographischen Wandel entsprechend verändern.

III. Verkaufsmodalitäten

Bei einem Eigentümerwechsel soll eine Sozialcharta den hohen Sozialstandard erfüllen. Die Sozialcharta enthält die höchsten jemals in Deutschland bei vergleichbaren Transaktionen formulierten Sozialstandards an den Markt.

Beabsichtigt sind folgende vertragliche Regelungen für den Mieterschutz über einen Zeitraum von 10 Jahren:

1. Begrenzung von Mieterhöhungen
2. Verzicht auf Luxussanierungen
3. Ausschluß von Kündigungen vor Ablauf des Mietverhältnisses - etwa wegen Eigenbedarfs
4. Lebenslanges Mietrecht für ältere Menschen über 60 Jahre
5. Bestandsschutz des Verkaufs von Wohnungen
6. Beschränkung des Verkaufs von Wohnungen
7. Fortbestand der Mieterrechte und Sozialstandards bei einem Weiterverkauf.

Nach Ablauf von 10 Jahren an Sondermieterschutz bleiben die Mieter durch das Mietrecht noch für einen Anschlußzeitraum geschützt. Bei einem Auslaufen der Belegungsbindung, dürfen die Mieten in den folgenden drei Jahren nicht stärker als 20% steigen. Etwa 70% aller 100.000 LEG-Wohnungen unterliegen den Mietpreis- und Belegungsbindungen, das heißt, sie sollen vor allem an Mieter vergeben werden, die auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt sind, wie sozialschwache oder kinderreiche Familien. Mietkündigungen dürfen frühestens nach drei Jahren erfolgen. Bei einem Wohnungsverkauf durch den Investor haben die Mieter ein Vorkaufsrecht.

Die Interessen der LEG-Beschäftigten sollen in folgenden Punkten und ebenfalls für einen Zeitraum von 10 Jahren gewahrt bleiben:

1. Ausschluß von betriebsbedingten Kündigungen
2. Fortführung der bestehenden Tarifverträge
3. Fortbestand der Betriebsvereinbarungen
4. Verkaufsbeschränkung für Gesellschaftsanteile
5. Wahrung der wirtschaftlichen Identität des Konzerns mit Sitz in NRW.