

02.06.99**Gesetzesantrag****des Landes****Mecklenburg-Vorpommern**

Entwurf eines ... Gesetzes zur Änderung des Altschuldenhilfe-Gesetzes**A. Zielsetzung**

Anliegen der zweiten Gesetzesänderung zum Altschuldenhilfe-Gesetz ist es, wesentliche Erleichterungen bei der Erfüllung der Privatisierungsaufgabe für die Wohnungsunternehmen und Kommunen zu schaffen unter Berücksichtigung der Zielstellung des Altschuldenhilfe-Gesetzes, individuelles Wohneigentum zu bilden. Weiterhin sind für die Unternehmen erhebliche Rechts- und Planungsunsicherheiten zu beseitigen und die Existenzsicherheit der Wohnungsunternehmen zu gewährleisten.

B. Lösung

Die wesentlichste Gesetzesänderung betrifft die in § 5 Absatz 1 festgelegte Verringerung der Privatisierungsverpflichtung von derzeit 15 vom Hundert des maßgeblichen Wohnungsbestandes (Stand: 01.01.1993) auf 5 vom Hundert. Voraussetzung für die deutliche Herabsetzung der Privatisierungsquote ist, daß der Verkauf der Wohnungen ausschließlich an die bisherigen Mieter der Wohnungen erfolgt. Durch diese Regelung wird eine Gleichstellung der Wohnungsunternehmen hergestellt, die den aufwendigen Weg der Mieterprivatisierung gewählt haben, da nach der aktuellen BMVBW/KfW-Regelung die Veräußerung von 15 vom Hundert des Bestandes an einen Zwischenerwerber als Erfüllung der Auflage anerkannt wird, wenn dieser nur ein Drittel des übernommenen Bestandes und demzufolge 5 vom Hundert an die Mieter der Wohnungen verkauft hat. Unabhängig von der Neuregelung zur Erfüllung der Privatisierungsaufgabe durch Verkauf an die bisherigen Mieter werden Veräußerungen oder Übertragungen von 15 vom Hundert des maßgeblichen Wohnungsbestandes auf eine neugegründete Genossenschaft im Rahmen der vom ehemaligen BMBau geschaffenen Erleichterungen zur Erfüllung der Privatisierungsquote weiterhin anerkannt. Entsprechend einer weiteren Regelung zum § 5 Absatz 1 können vom maßgeblichen Wohnungsbestand Abriß- und Rückbaumaßnahmen abgesetzt werden, sofern derartige Maßnahmen nach dem 31.12.1992 durchgeführt werden. Da eine Privatisierung von abgerissenen oder demontierten Wohnungen objektiv entfällt, kann dafür auch keine Erlösabführungspflicht bestehen. Zur Beseitigung der Hemmnisse bei der Schaffung der Rechts- und Planungssicherheit bezüglich der gewährten Teilentlastungsbeträge ist den Wohnungsunternehmen, die ihre Privatisierungsquote erfüllt haben, auf Antragstellung sofort der Schlußbescheid zu erteilen (§ 5 Absatz 3). Einzubeziehen in diese Regelung sind auch Wohnungsunternehmen, bei denen für restitutionsbehaftete Wohnungen noch die Entscheidungen nach dem Vermögensgesetz ausstehen, wenn deren Anteil 15 vom Hundert des Wohnungsbestandes nicht überschreitet.

Für Wohnungsunternehmen, die den Schlußbescheid erhalten, entfällt künftig die jährliche Berichtspflicht über den Stand der Privatisierung und die Umsetzung des Investitionsprogramms.

Zur weiteren Erleichterung der Erfüllung der Privatisierungsaufgabe von Wohnungsunternehmen an Standorten in strukturschwachen Regionen wird die bestehende Möglichkeit zur vorzeitigen Bestätigung des „Nichtvertretenmüssens“ bei Nichterfüllung der Privatisierungsverpflichtung erweitert. Neben der Regelung des ehemaligen BMBau aus dem Jahre 1998, wonach Wohnungsunternehmen auf Antrag bei kumulativem Vorliegen der Kriterien Arbeitslosenquote, Rückgang der Bevölkerung und Wohnungsleerstand die vorzeitige Bestätigung über das „Nichtvertretenmüssen“ erteilt werden kann, sollen die Antragsvoraussetzungen bereits auch dann vorliegen, wenn außer dem Kriterium „hoher Wohnungsleerstand“ nur noch ein weiteres der zwei übrigen Kriterien erreicht wird.

Liegen die Antragsvoraussetzungen gemäß § 5 Absatz 4 vor, ist davon abzusehen, daß die Wohnungsunternehmen im weiteren ihre bisherigen Veräußerungsbemühungen an Mieter oder im Rahmen anderer Privatisierungsmöglichkeiten nachweisen müssen.

Wohnungsunternehmen, die ihre Privatisierungsverpflichtung gemäß § 5 Absatz 1 nicht erfüllen und die auch nicht die Antragsvoraussetzungen auf vorzeitige Bestätigung des „Nichtvertretenmüssens“ bei Nichterfüllung der Privatisierungsverpflichtung erfüllen, soll gemäß dem neuen § 5 Absatz 5 die Möglichkeit eingeräumt werden, sich durch die Abführung fiktiver Erlösanteile an den Erblastentilgungsfonds freizukaufen.

In Anlehnung an die finanziell tragbare Freikaufregelung von der Privatisierungsverpflichtung wird auch Wohnungsunternehmen, bei denen der Bescheid über die Gewährung der Teilentlastung ganz oder teilweise aufzuheben wäre, der zu erstattende Betrag an den Erblastentilgungsfonds auf maximal die Summe begrenzt, die vergleichsweise auch bei der Inanspruchnahme der Regelung zum möglichen Freikauf im Jahre 2003 aufzuwenden wäre. Die Bestimmung des neuen § 5 Absatz 6 unterstützt ein wesentliches Anliegen der Gesetzesänderung im Hinblick auf die Erhaltung der Existenzsicherung der Wohnungsunternehmen.

C. Alternativen

keine

D. Kosten der öffentlichen Haushalte

1. Haushaltsausgaben ohne Vollzugsaufwand

Die Höhe der Kosten ist derzeit nicht exakt quantifizierbar.

Durch die beträchtliche Absenkung der Privatisierungsaufgabe von derzeit 15 vom Hundert auf 5 vom Hundert bei der Veräußerung von Wohnungen an die Mieter gemäß § 5 Absatz 1 ist von Mindereinnahmen beim Erblastentilgungsfonds auszugehen. Die angestrebte Ausweitung der bestehenden Möglichkeit der vorzeitigen Bestätigung des „Nichtvertretenmüssens“ für die Wohnungsunternehmen als wesentliche Erleichterung für die Wohnungsunternehmen läßt eine sachgerechte Schätzung der Kosten nicht zu, da die Entwicklung der maßgebenden Kriterien Arbeitslosenquote, Bevölkerungsrückgang und Leerstandsquote derzeit nicht eingeschätzt werden kann.

Demgegenüber sind Zuführungen zum Erblastentilgungsfonds zu erwarten, die sich aus der Abführung fiktiver Erlösanteile durch die Wohnungsunternehmen bei Nichterfüllung der Privatisierungsverpflichtung ergeben.

2. Vollzugsaufwand

keiner

E. Sonstige Kosten

keine

02.06.99

Gesetzesantrag

des Landes

Mecklenburg-Vorpommern

Entwurf eines ... Gesetzes zur Änderung des Altschuldenhilfe-Gesetzes

Der Ministerpräsident
des Landes Mecklenburg-Vorpommern

Schwerin, den 1. Juni 1999

An den
Präsidenten des Bundesrates
Herrn Ministerpräsidenten
Roland Koch

Sehr geehrter Herr Präsident,

die Landesregierung Mecklenburg-Vorpommern hat beschlossen, dem Bundesrat
den in der Anlage beigefügten

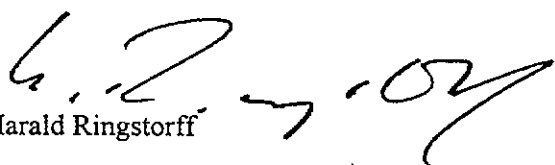
Entwurf eines ... Gesetzes zur Änderung des Altschuldenhilfe-Gesetzes

zuzuleiten.

Ich bitte Sie, die Vorlage gemäß § 36 Abs. 2 der Geschäftsordnung des
Bundesrates auf die Tagesordnung der 739. Sitzung am 11. Juni 1999 zu setzen.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Harald Ringstorff



Entwurf eines ... Gesetzes zur Änderung des Altschuldenhilfe-Gesetzes

Vom...

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Zweites Gesetz zur Änderung des Altschuldenhilfe-Gesetzes

Das Altschuldenhilfe-Gesetz vom 23. Juni 1993 (BGBl. I S. 944, 986), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. November 1996 (BGBl. I S. 1780), wird wie folgt geändert:

1. § 5 wird wie folgt geändert:

a) Nach Absatz 1 Satz 1 werden folgende Sätze eingefügt:

„Die Privatisierungsaufgabe gilt als erfüllt, wenn das Wohnungsunternehmen 5 vom Hundert seines zahlenmäßigen Wohnungsbestandes direkt an Mieter veräußert hat. Anrechenbar sind dabei auch diejenigen Wohnungen, die das Wohnungsunternehmen zunächst an einen Nichtmieter veräußert hat, die dieser jedoch bis zum Zeitpunkt der Antragstellung auf Erteilung des Schlußbescheides in Erfüllung einer im Kaufvertrag mit

dem Wohnungsunternehmen getroffenen Vereinbarung an Personen weiterveräußert hat, die sowohl bei Abschlusses des Kaufvertrages mit dem Wohnungsunternehmen als

auch zum Zeitpunkt der Weiterveräußerung noch Mieter dieser Wohnungen waren beziehungsweise sind. Von der in Satz 1 genannten Bemessungsgrundlage abzuziehen sind die nach dem 31. Dezember 1992 durch Rückbau oder Abriß entfallenen Wohnungen.“

- b) Absatz 2 Satz 1 Halbsatz 1 wird wie folgt gefaßt:

„Das Wohnungsunternehmen hat folgende Erlösanteile aus der sich nach Maßgabe des Absatzes 1 ergebenden Veräußerung,“

- c) Absatz 3 wird wie folgt gefaßt:

„(3) Wohnungsunternehmen, die ihre Privatisierungsverpflichtung nach Absatz 1 und die Erlösabführungspflicht nach Absatz 2 erfüllt haben, erhalten auf Antrag einen Schlußbescheid, der die Erfüllung bestätigt. Dabei bleiben im Bestand befindliche Wohnungen, bei denen noch Entscheidungen nach dem Vermögensgesetz ausstehen, außer Betracht, sofern die Anzahl der restitutionsbehafteten Wohnungen mit Baujahr vor dem 1. Januar 1949 nicht mehr als 15 vom Hundert des nach Nummer 1 Satz 1 bezeichneten Wohnungsbestandes beträgt. Der Schlußbescheid wird auch dann nicht zurückgenommen, wenn sich der Wohnungsbestand oder die Wohnfläche durch Zuordnungen erhöht. § 4 Abs. 7 findet keine Anwendung.“

- d) Der bisherige Absatz 3 wird Absatz 4 und nach Satz 2 werden folgende Sätze eingefügt:

„Umstände, die eine Privatisierung erheblich erschweren und vermuten lassen, daß das Unternehmen die Nichterfüllung seiner sich aus den Absätzen 1 und 2 ergebenden Verpflichtungen nicht zu vertreten hat, sind insbesondere eine hohe Arbeitslosenquote in dem für das Wohnungsunternehmen zuständigen Arbeitsamtsbereich, ein starker Bevölkerungsrückgang seit dem 3. Oktober 1990 in der oder den Belegenheitsgemeinden des Wohnungsbestandes des Wohnungsunternehmens und ein hoher Anteil von Wohnungen am Gesamtbestand des Wohnungsunternehmens, die mehr als drei Monate leerstehen.

Erreichen die vom Hundertsätze der genannten drei Kriterien zusammengezählt einen Wert von mindestens 40 oder erreichen die vom Hundertsätze des Leerstandkriteriums und eines weiteren Kriteriums zusammengezählt einen Wert von mindestens 25, wird regelmäßig angenommen, daß das Wohnungsunternehmen die Nichterfüllung seiner sich

aus den Absätzen 1 und 2 ergebenden Verpflichtungen nicht zu vertreten hat, sofern keine konkreten Anhaltspunkte vorliegen, die geeignet sind, diese Vermutung zu widerlegen.

Das Nichtvertretenmüssen der Nichterfüllung der sich aus den Absätzen 1 und 2 ergebenden Verpflichtungen wegen hoher Leerstandquote und hoher Arbeitslosenquote und/oder starkem Bevölkerungsrückgang ist dem Wohnungsunternehmen auf Antrag bereits vor dem 31. Dezember 2003 in Form eines Schlußbescheides zu bestätigen.

Wohnungsunternehmen, die ihre Wohnungen an Nichtmieter veräußert haben, sind bei Vorliegen der Voraussetzungen für ein Nichtvertretenmüssen so zu stellen, als hätte die Veräußerung an den Nichtmieter nicht stattgefunden.“

e) Nach Absatz 4 wird folgender Absatz 5 eingefügt:

„(5) Wohnungsunternehmen, die die sich aus den Absätzen 1 und 2 ergebenden Verpflichtungen nicht oder nur zum Teil erfüllt haben, können sich von den noch nicht erfüllten Verpflichtungen freikaufen. Der für den Freikauf an den Erblastentilgungsfonds abzuführende Betrag bemißt sich am Verkehrswert des Wohnungsbestandes zum Zeitpunkt der Stellung des Antrags auf Freikauf und der errechneten Quote, die sich aus dem Durchschnitt der in Absatz 2 Satz 1 Nr. 1 bis 6 maßgebenden vom-Hundert-Sätze zum Zeitpunkt der Antragstellung ergibt.“

f) Nach Absatz 5 wird folgender Absatz 6 eingefügt:

„(6) Wird der Bescheid über die Gewährung der Teilentlastung ganz oder teilweise aufgehoben, darf der an den Erblastentilgungsfonds zu erstattende Betrag höchstens die Summe erreichen, die das Unternehmen hätte entrichten müssen, wenn es sich am 31. Dezember 2003 freigekauft hätte.“

g) Der bisherige Absatz 4 wird Absatz 7.

2. In § 6 Satz 2 wird die Angabe „§ 5 Abs. 3“ durch die Angabe „§ 5 Abs. 4“ ersetzt.
3. In § 12 Absatz 1 wird die Angabe „§ 5 Abs. 3“ durch die Angabe „§ 5 Abs. 4“ ersetzt.

Artikel 2

Änderung des Erblastentilgungsfonds-Gesetzes

Das Erblastentilgungsfonds-Gesetz vom 23. Juni 1993 (BGBl. I S. 944, 984), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 6. März 1997 (BGBl. I S. 434, 435), wird wie folgt geändert:

In § 2 Absatz 3 Satz 8 und 9 wird die Angabe „§ 5 Abs. 3“ durch die Angabe „§ 5 Abs. 4“ ersetzt.

Artikel 3

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft.

Begründung

Allgemeiner Teil

Das Altschuldenhilfe-Gesetz (AHG) vom 23. Juni 1993 verbindet mit der Inanspruchnahme der Teilentschuldung die Auflage an die Kommunen, kommunalen Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften innerhalb von 10 Jahren (spätestens bis zum 31.12.2003) mindestens 15 vom Hundert ihres Wohnungsbestandes zu privatisieren. Dies soll vorrangig durch Veräußerung an die Mieter der Wohnungen geschehen. Ein vom Veräußerungszeitpunkt abhängiger Anteil des Erlöses ist an den Erblastentilgungsfonds abzuführen.

Wesentliches Ziel der Privatisierungsaufgabe war es, die Liquidität der Wohnungsunternehmen durch die Verkaufserlöse zu verbessern und sie dadurch in die Lage zu versetzen, die für den verbleibenden Bestand erforderlichen Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen zu erbringen sowie in den Mietwohnungsbau zu investieren.

Gleichzeitig sollte durch die Verkäufe an die Mieter die Wohneigentumsbildung auf breiter Front vorangebracht werden.

Nach nunmehr nahezu der Hälfte des zur Verfügung stehenden Zeitraumes ist die Privatisierungsaufgabe zu rd. 68 % erfüllt. Zahlreiche Unternehmen haben ihre Privatisierungspflicht sogar schon vollständig erfüllt.

Dennoch wird eine nicht unerhebliche Anzahl von Unternehmen trotz intensiver Bemühungen nicht in der Lage sein, die Auflagen bis zum Jahre 2003 zu erfüllen. Dies betrifft Unternehmen mit größeren Leerstandproblemen oder mit hohem Anteil an Plattenbauwohnungen sowie Unternehmen in Gebieten mit überdurchschnittlich hoher Arbeitslosigkeit oder starkem Bevölkerungsrückgang. Diesen Unternehmen droht eine vollständige oder teilweise Rückgängigmachung der Teilentlastung, falls es ihnen nicht gelingt darzulegen, daß sie die Nichterfüllung der Privatisierungsaufgabe nicht zu vertreten haben.

Da die Entscheidung über die Anerkennung des Nichtvertretenmüssens nach den derzeit geltenden Regelungen des AHG aber erst im Jahre 2003 erfolgt, bedeutet dies eine in diesem Zeitraum erhebliche Rechtsunsicherheit für die Unternehmen. Das zwingt sie zur Risikovorsorge, verkleinert den Kreditspielraum und schränkt ihre wirtschaftliche Handlungsfähigkeit ein.

Regelungen außerhalb des Gesetzes (Zwischenerwerbermodell, Privatisierung durch Bildung eigentumsorientierter Genossenschaften) sind rechtlich problematisch, darüber hinaus sind die dadurch geschaffenen Möglichkeiten nahezu ausgeschöpft. Durch Zeitablauf wird die Verunsicherung und Belastung der Unternehmen verstärkt, so daß eine Gesetzesänderung mit dem Ziel, die derzeit geltenden Regelungen zur Privatisierungs- und Erlösabführungspflicht zu entschärfen, notwendig ist.

Wesentliche Ziele der Gesetzesänderung sind deshalb

- die Erleichterung der Erfüllung der Privatisierungspflicht
- die Milderung bestehender Härten
- die Beseitigung der Rechts-, Planungs- und Kalkulationsunsicherheit
- sowie die Förderung der Schaffung individuellen Wohneigentums durch die Privatisierungsaufgabe als ursprüngliches Anliegen des Gesetzes.

Die dazu notwendigen Änderungen beziehen sich ausschließlich auf § 5 des Gesetzes.

Im einzelnen

1) Zu Artikel 1

1. a)

Die in § 5 Absatz 1 eingefügten Sätze sind Kernstück der Gesetzesänderung. Die bisherige Privatisierungsquote von bisher 15 vom Hundert des maßgeblichen Wohnungsbestandes und der maßgeblichen Wohnfläche wird auf nur noch 5 vom Hundert herabgesetzt. Dies allerdings mit der Maßgabe, daß die Veräußerung in vollem Umfang zur Bildung individuellen Wohneigentums bei bisherigen Mietern des Wohnungsunternehmens führen muß. Damit wird eine Gleichstellung derjenigen Unternehmen, die sich auf die sehr schwierige Privatisierung direkt an Mieter konzentriert haben, mit den Unternehmen erreicht, die den relativ einfachen Weg der Veräußerung über Zwischenerwerber gegangen sind. Nach bisheriger Regelung wird der Verkauf von 15 vom Hundert des Wohnungsbestandes an einen Zwischenerwerber schon dann als vollständige Erfüllung anerkannt, wenn der Zwischenerwerber seinerseits lediglich ein Drittel des übernommenen Bestandes an Mieter weiterveräußert, im Ergebnis also nur mit 5 vom Hundert tatsächlich individuelles Wohneigentum in Mieterhand geschaffen wird.

Die Möglichkeit, die Privatisierungsverpflichtung durch Übertragung von 15 vom Hundert des maßgeblichen Wohnungsbestandes auf eine durch Abspaltung, Ausgründung oder Neugründung zu bildende Genossenschaft zu erfüllen, soll beibehalten werden. Wohnungen, die nach dem 31.12.1992 durch Abriß oder Rückbau weggefallen sind, werden von der Bemessungsgrundlage abgezogen. Da für derartige Wohnungen kein Erlös anfällt, können auch keine Erlösanteile abgeführt werden.

1.b)

Entsprechend den Veränderungen im Absatz 1 ist Absatz 2 Satz 1 Halbsatz 1 anzupassen.

1.c)

Durch den neuen Absatz 3 soll den Unternehmen zur Herstellung von Rechts- und Planungssicherheit hinsichtlich der gewährten Teilentlastung auf Antrag sofort ein Schlußbescheid erteilt werden, der die Erfüllung bestätigt. Dies soll auch einem Unternehmen gewährt werden, in dessen Bestand sich Wohnungen befinden, bei denen zum Zeitpunkt der Antragstellung noch Entscheidungen nach dem Vermögensgesetz ausstehen (potentiell privatisierungserhöhende, restitutionsbehaftete Wohnungen), sofern der Anteil derartiger Wohnungen 15 vom Hundert nicht übersteigt.

1.d)

Durch den neuen Absatz 4 soll die bisher nur als Verwaltungsregelung (Beschuß Lenkungsausschuß, Weisung BMBau) bestehende Möglichkeit der vorzeitigen Anerkennung des Nichtvertretenmüssens der Nichterfüllung der Privatisierungsaufgabe festgeschrieben und erweitert werden. Die Verunsicherung der Unternehmen soll dadurch beseitigt werden, gleichzeitig werden die Unternehmen von unnötigem Aufwand (wiederholte aussichtslose Privatisierungsversuche, Berichtspflicht an die KfW) entlastet. Künftig soll es ausreichen,

wenn neben dem Kriterium "hoher Wohnungsleerstand" nur eines von zwei weiteren Kriterien vorliegt, nämlich entweder eine besonders hohe Arbeitslosenquote oder ein starker Bevölkerungsrückgang. Bei Vorliegen der (eine Privatisierung offensichtlich extrem erschwerenden) Kriterien Leerstand und Arbeitslosigkeit und/oder Bevölkerungsrückgang soll eine gesetzliche Vermutung bestehen, daß die Nichterfüllung der Privatisierungsaufgabe von den betreffenden Unternehmen nicht zu vertreten ist (Umkehr der Beweislast).

1.e)

Mit dem neuen Absatz 5 wird die Möglichkeit geschaffen, die noch nicht erfüllten Privatisierungsverpflichtungen durch Abführung fiktiver Erlösanteile an den Erblastentilgungsfonds abzulösen (Freikauf). Damit wird der Situation der Unternehmen Rechnung getragen, die ihre Privatisierungsaufgabe nicht erfüllen, weil dies der Unternehmensstruktur oder dem Unternehmenskonzept nicht entsprechen würde, bei denen aber die Voraussetzungen für eine Anerkennung des Nichtvertretenmüssens nicht vorliegen (weder vorzeitig noch am 31.12.2003).

1.f)

Im Absatz 6 muß als Folgeänderung, für den Fall der teilweisen oder vollständigen Aufhebung der Teilentlastung, der von dem Unternehmen an den Erblastentilgungsfonds zu erstattende Betrag auf maximal den Betrag begrenzt werden, den das Unternehmen höchstens abzuführen hätte, wenn es sich freigekauft hätte.

1.g) sowie 2. und 3.

regeln notwendige Anpassung der Absatznumerierungen.

2) Zu Artikel 2

Durch die in § 5 AHG vorgenommenen Änderungen ist das Erblastentilgungsfonds-Gesetz entsprechend anzupassen.

3) Zu Artikel 3

Regelung des Inkrafttretens