

27.03.00**Empfehlungen**Wo - Fz**der Ausschüsse**

zu Punkt

der 750. Sitzung des Bundesrates am 7. April 2000

Entwurf eines Zweiten Gesetzes zur Änderung des Altschuldenhilfe-Gesetzes (Zweites Altschuldenhilfe-Änderungsgesetz - 2. AHÄndG)

A

Der federführende Ausschuss für Städtebau, Wohnungswesen und Raumordnung

empfiehlt dem Bundesrat, zu dem Gesetzentwurf gemäß Artikel 76 Abs. 2 des Grundgesetzes wie folgt Stellung zu nehmen:

1. Zum Gesetzentwurf allgemein

Der Bundesrat begrüßt, dass die Bundesregierung den Entwurf eines Zweiten Gesetzes zur Änderung des Altschuldenhilfe-Gesetzes vorgelegt hat, der insbesondere das Vorziehen des Endtermins für die Pflicht zur Privatisierung und des Stichtages für Negativrestitutionen auf den 31. Dezember 1999 enthält.

Allerdings wird die vorgeschlagene Regelung zur Problematik der Negativrestitutionen als noch nicht ausreichend angesehen. Insofern bedauert der Bundesrat, dass der Gesetzentwurf keine Härtefallregelung für weitere Entlastungen für in ihrer wirtschaftlichen Existenz gefährdete Wohnungsunternehmen, die aufgrund einer sehr hohen Zahl von sogenannten Negativrestitutionen besonders belastet sind, enthält.

Ausgeliefert am 28. MRZ. 2000

(noch Ziffer 1)

Der Bundesrat bittet daher die Bundesregierung im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob eine solche Regelung in den Gesetzentwurf noch aufgenommen werden kann oder welche Maßnahmen jetzt noch ergriffen werden können, um durch eine weitere staatliche Hilfe die wirtschaftliche Existenz dieser Wohnungsunternehmen zu sichern.

Begründung (nur für das Plenum):

Der im Einigungsvertrag rechtsverbindlich festgelegte Grundsatz "Rückgabe vor Entschädigung" hatte seinerzeit auch Auswirkungen auf die Bestimmungen des im Jahre 1993 in Kraft getretenen Altschuldenhilfe-Gesetzes.

Die darin geregelte unternehmensbezogene Teilentlastungsmöglichkeit von den wohnungswirtschaftlichen Altschulden bezieht sich auf die insgesamt per 1.1.1993 vorhandene Wohnfläche, bei der grundsätzlich auch die vor 1949 errichteten Wohngebäude (Altbauten) erfasst sind. Der Gesetzgeber ist jedoch davon ausgegangen, dass diese Wohngebäude, soweit Restitutionsansprüche erhoben wurden, in aller Regel an die Alteigentümer zurückgeben werden. Deshalb wurden die Wohnflächen dieser restitutionsbehafteten Altbaubestände bei der Bemessung der Teilentlastung ausdrücklich nicht berücksichtigt.

Bei Ablehnung oder Zurückziehung der Restitutionsanträge verbleiben diese Wohngebäude bei den Wohnungsunternehmen (Negativrestitution). Das Altschuldenhilfe-Gesetz sieht in diesen Fällen eine nachträgliche Korrektur der Teilentlastungsbescheide vor. In diesen Fällen müssen die Wohnungsunternehmen für die in ihr Eigentum übernommenen Objekte 150,00 DM bzw. 250,00 DM/qm Wohnfläche zuzüglich der vom Erblastentilgungsfonds übernommenen Zinsen rückwirkend per 1.7.1995 nachzahlen.

Die Zahl der sogenannten "Negativrestitutionen" ist in den letzten Jahren enorm angestiegen. Dies war weder vom Gesetzgeber noch von den Wohnungsunternehmen voraussehbar.

Diese vor dem Krieg errichteten Wohnungen sind aufgrund ihres baulichen Zustandes in der Regel nicht vermietbar. Sie werfen nicht nur keine Erträge ab, sondern sie belasten die Unternehmen wirtschaftlich zusätzlich. Ihr Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf ist derart hoch, dass eine Verbesserung der Ertragssituation in absehbarer Zeit nicht erwartet werden kann. Dies hat zur Folge, dass bei einigen Wohnungsunternehmen die ursprünglich gewährte Teilentlastung durch die zu leistenden Rückerstattungen aufgrund geänderter Teilentlastungsbescheide infolge negativer Restitutionsentscheidungen einschließlich zu zahlender Zinsen sowie der Erlösabführung an den Erblastentilgungsfonds fast bzw. ganz aufgezehrt wird.

2. Zu Artikel 1 Nr. 1a - neu - (§ 4a - neu - Altschuldenhilfe-Gesetz)

In Artikel 1 ist nach Nummer 1 folgende Nummer 1a einzufügen:

'1a. Nach § 4 wird folgender § 4 a eingefügt:

„§ 4 a

Härtefallregelung für Wohnungsunternehmen in strukturschwachen
Kommunen

(1) Wirtschaftlich gefährdete Wohnungsunternehmen in strukturschwachen Kommunen können auf Antrag von den nach § 4 Abs. 1 und 2 verbliebenen Restverbindlichkeiten für am 1. Januar 2000 dauerhaft leer stehenden oder abgebrochenen Wohnraum im Sinne des § 3 Abs. 1 entlastet werden. Sofern die Altverbindlichkeiten eines Wohnungsunternehmens nach § 3 am 1. Januar 1994 150 Deutsche Mark je Quadratmeter der Wohnfläche nach § 4 Abs. 1 nicht überstiegen, gelten auch diese als Restverbindlichkeiten im Sinne des Satzes 1.

(2) Strukturschwache Kommunen nach Absatz 1 sind solche, die nach dem 3. Oktober 1990 einem wesentlichen unbewältigten wirtschaftlichen Strukturwandel unterlagen. Ein solcher ist anzunehmen, wenn die Summe der absoluten prozentualen Werte der Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt 1999 und der Bevölkerungsverluste in der Kommune im Zeitraum zwischen dem 31. Dezember 1989 und dem 31. Dezember 1999 bei mindestens 30 Prozentpunkten lag. Die Arbeitslosenquote bezieht sich auf den jeweiligen Dienststellenbezirk der jeweiligen Kommune. Die Einwohnerentwicklung bezieht sich auf den Gebietsstand zum Zeitpunkt 31. Dezember 1999.

(3) Voraussetzung für die Gewährung der Entlastung von den Restverbindlichkeiten ist, dass

1. der Leerstand zuzüglich der abgebrochenen Wohnfläche im Wohnungsunternehmen bezogen auf den Wohnungsbestand im Sinne des § 3 Abs. 1 und auf die Wohnfläche im Sinne des § 4 bei mindestens 15 vom Hundert liegt; diese Quote ist durch einen Wirtschaftsprüfer zu bestätigen,
2. das Unternehmen in Folge der Belastung durch die verbliebenen Restverbindlichkeiten in seiner wirtschaftlichen Existenz gefährdet ist; die wirtschaftliche Gefährdung ist durch ein von einem Wirtschaftsprüfer erstelltes Testat zu belegen,

(noch Ziffer 2)

3. das Wohnungsunternehmen über ein Unternehmenskonzept verfügt, aus dem die beabsichtigten Instandsetzungs-, Modernisierungs-, Wohnumfeld-, Rückbau- und Abrissmaßnahmen ersichtlich sind; das Wohnungsunternehmen hat eine Bestätigung der Kommune über die Einbindung des Unternehmenskonzeptes in die wohnungspolitische und städtebauliche Gesamtentwicklung der Kommune vorzulegen.

(4) Die Entlastung erfolgt auf Antrag durch Zahlung eines Betrages in Höhe der Restverbindlichkeiten nach Absatz 1 je Quadratmeter am 1. Januar 2000 dauerhaft leer stehender oder abgebrochener Wohnfläche im Sinne des § 3 Abs. 1, soweit sie nicht restitutionsbehaftete Wohnflächen in vor dem 1. Januar 1949 errichteten Wohngebäuden umfasst, über die bis zum 31. Dezember 1999 noch nicht bestandskräftig entschieden ist. Als dauerhaft leer stehende Wohnfläche gilt die gesamte leer stehende Wohnfläche abzüglich einer Fluktuationsreserve in Höhe von 3 vom Hundert der gesamten Wohnfläche des Unternehmens. Der Antrag ist bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau spätestens bis zum 31. Dezember 2000 zu stellen; er wird in der Regel im Rahmen der Erteilung des Schlussbescheides entschieden.“

Als Folge ist

nach Nummer 2 folgende Nummer 2a einzufügen:

'2a. In § 11 Abs. 1 Satz 1 wird die Angabe „§§ 4 und 5“ durch die Angabe „§§ 4 bis 5“ ersetzt.'

Begründung:

Ziele des Altschuldenhilfe-Gesetzes waren die Verbesserung der Kredit- und Investitionsfähigkeit von Wohnungsunternehmen und privaten Vermietern und gleichzeitig die Förderung der Bildung von individuellem Wohneigentum für Mieter.

(noch Ziffer 2)

Die Entwicklung in den letzten Jahren hat gezeigt, dass die Ziele des Gesetzes nur teilweise erreicht werden können. Das trifft vor allem für die strukturschwachen Gebiete zu. In diesen Gebieten gibt es eine nicht unerhebliche Anzahl von Unternehmen, die neben den Belastungen aus den Restverbindlichkeiten und aus neu aufgenommenen Modernisierungs- und Instandsetzungsdarlehen in ihren Wohnungsbestand mit größeren Leerstandsproblemen zu kämpfen haben, die zu weiteren wirtschaftlichen Belastungen führen. Als strukturschwache Gebiete sind z. B. Kommunen anzusehen, denen zu DDR-Zeiten im Zuge der Standort- und Industriepolitik der DDR besondere staatliche Aufgaben (Industrie-, Militär- oder Agrarzentrum) übertragen wurden und die in diesem Zusammenhang kräftig expandierten, was sich in der Regel in einem sprunghaften Anstieg der Bevölkerung, der Beschäftigtenzahlen und der Wohnungswohlständigkeit äußerte. Aber auch Kommunen in industriellen Altzentren, die ebenso Schwerpunkt der DDR-Industriepolitik waren, können sich als strukturschwach darstellen. Mit der Wende kam es insbesondere in diesen Gebieten zu wirtschaftsstrukturellen Problemen, da unter marktwirtschaftlichen Bedingungen die industriellen Arbeitsplätze nicht mehr rentabel und wettbewerbsfähig waren. Da Arbeitsplätze im großen Umfang wegfielen, haben viele Menschen diese Industriestandorte verlassen, damit wurden im großen Umfang Wohnungen leer. Diese strukturelle Entwicklung war so nicht vorhersehbar. Es handelt sich hierbei nicht um zeitlich begrenzte konjunkturelle Probleme. In diesen Gebieten ist nicht zu erwarten, dass sich das Ungleichgewicht zwischen Anzahl der Bevölkerung, Arbeitsplatzangeboten und vorhandenem Wohnungsbestand in absehbarer Zeit ausgleicht. Die Wohnungsunternehmen werden durch den dauerhaften Leerstand mit erheblichen Kosten belastet. Ein Teil der Unternehmen ist dadurch bereits in eine existenzbedrohende Situation geraten. Diese strukturelle Entwicklung als Spätfolge der Standort- und Industriepolitik der DDR kann nicht allein zu Lasten der betroffenen Kommunen und deren Wohnungsunternehmen gehen, hier besteht eine gesamtstaatliche Verantwortung. Es ist breite Hilfe auf lange Sicht erforderlich. Neben anderen Maßnahmen, wie z. B. städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen, Wohnumfeldgestaltungs-, Rückbau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, ist als weitere notwendige Maßnahme für wirtschaftlich gefährdete Wohnungsunternehmen in strukturschwachen Gebieten die Entlastung von den verbliebenen Restverbindlichkeiten für am 1. Januar 2000 dauerhaft leerstehenden oder abgebrochenen Wohnraum notwendig.

Sachzu-
sammen-
hang mit
Ziff. 2

3. Zu Artikel 1a - neu - (§ 2 Abs. 5 - neu - ELFG)

Nach Artikel 1 ist folgender Artikel 1a einzufügen:

'Artikel 1a

Änderung des Erblastentilgungsfonds-Gesetzes

Das Erblastentilgungsfonds-Gesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. August 1999 (BGBl. I S. 1882) wird wie folgt geändert:

In § 2 wird nach Absatz 4 folgender Absatz angefügt:

„(5) Der Fonds zahlt ab dem 31. Dezember 2000 die in § 4a des Altschuldenhilfe-Gesetzes genannten Entlastungen der Altverbindlichkeiten an die durch Bescheid der Kreditanstalt für Wiederaufbau als Berechtigte festgestellten Wohnungsunternehmen.“

Begründung:

Sachzusammenhang mit der vorgeschlagenen Einfügung von § 4a Altschuldenhilfe-Gesetz.

Die vom Erblastentilgungsfonds zu übernehmenden Kosten für eine weitere Entlastung von den Restverbindlichkeiten für dauerhaft leerstehenden oder abgebrochenen Wohnraum werden auf rd. 650 Mio. DM geschätzt.

B

4. Der **Finanzausschuss** empfiehlt dem Bundesrat,

gegen den Gesetzentwurf gemäß Artikel 76 Abs. 2 des Grundgesetzes keine Einwendungen zu erheben.