

Entschließungsantrag

der Fraktion der SPD

zur Großen Anfrage der Abgeordneten Dr.-Ing. Kansy, Niegel, Dr. Daniels, Dörflinger, Link (Frankfurt), Linsmeier, Magin, Dr. Möller, Pesch, Frau Rönsch (Wiesbaden), Frau Roitzsch (Quickborn), Ruf, Zierer und der Fraktion der CDU/CSU sowie der Abgeordneten Grünbeck, Frau Dr. Segall, Gattermann, Beckmann, Dr. Haussmann, Dr. Feldmann, Dr. Graf Lambsdorff und der Fraktion der FDP
— Drucksache 10/5326 —

„Neue Heimat“

Die gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften haben in den Jahrzehnten nach dem Kriege wesentlich dazu beigetragen, die Wohnungsnot zu beheben und für breite Schichten der Bevölkerung bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu sichern.

Das gilt auch für die Neue Heimat Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, die alleine rund 500 000 Wohnungen, überwiegend als Mietwohnungen, aber auch als Eigenheim und Eigentumswohnungen gebaut hat.

Rückblickend ist festzustellen: Es war von vornherein risikoreich, ein so großes Wohnungsunternehmen aufzubauen und es zentral zu steuern. Heute wissen wir: Es ist günstiger, wenn sich kleinere Unternehmen in regionaler oder kommunaler Überschaubarkeit den jeweiligen örtlichen Aufgaben des Wohnungs- und Städtebaus stellen.

Die Unternehmenskonzentration bei der Neuen Heimat war typisch für die Wachstumsgläubigkeit der 50er bis 70er Jahre. Der Neue Heimat-Konzern ist nicht gegen den Widerstand der Politiker in Bund und Ländern und Gemeinden immer größer geworden. Im Gegenteil: In der Regel geschah dies mit ausdrücklicher Billigung und auf Wunsch von Vertretern aller Parteien. Es war allerdings ein schwerer Fehler des Neue Heimat-Managements, diese Entwicklung ohne ausreichendes Eigenkapital allein in der Hoffnung auf ungebremsstes Wachstum zu betreiben. Bereits in den 60er Jahren gab es erste eindeutige Warnzeichen, die aber übersehen wurden.

Die Gemeinnützige Neue Heimat ist in den 20er Jahren als Wohnungsbaugesellschaft in Hamburg entstanden und wurde nach der Enteignung durch die Nazis im Jahre 1933 erst zwischen 1949 und 1952 wieder in das Eigentum der Gewerkschaften zurückgegeben. Die Neue Heimat hat ihren deutlichen Schwerpunkt in den norddeutschen Ländern – vor allem in Hamburg und Bremen – behalten, auch als sie sich später in anderen Bundesländern betätigte. Die relative Konzentration der Wohnungen auf einige Standorte und die damit verbundene Dominanz der Neue Heimat-Wohnungen im jeweiligen örtlichen und regionalen Wohnungsmarkt schafften bei den gegenwärtigen Schwierigkeiten der Neuen Heimat zusätzliche Probleme. Ein geordneter und schneller Rückzug der Neuen Heimat durch Verkäufe zum Zweck der Liquiditätssicherung ist daher fast unmöglich. Bei der Bewältigung der Schwierigkeiten dürfen deshalb die Betroffenen in diesen Standorten und die Politiker in den Bundesländern und Regionen nicht alleingelassen werden.

Ein schlimmes Kapitel der 70er Jahre sind die eigennützigen, zum Teil rechtswidrigen Machenschaften von Neue Heimat-Managern, die unter Mißachtung aller Prinzipien der Gemeinnützigkeit teilweise in die eigenen Taschen wirtschafteten.

Hauptursachen der Probleme des Unternehmens sind:

- Unterkapitalisierung des Unternehmens,
- fremdfinanzierte Grundstücksvorratshaltung des Wohnungsbaus,
- Fehler der Unternehmensführung bei der Anpassung an neue Entwicklungen.

Es war ein besonders schwerer Fehler der Neue Heimat-Verantwortlichen, die gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften mit ihren sozialpolitisch und volkswirtschaftlich unterstützenswerten Zielsetzungen mit den nicht gemeinnützigen Unternehmen (Neue Heimat Städtebau und Neue Heimat International) zu einem Konzern zusammenzuschließen.

Diese beiden ertragsorientierten Unternehmen betrieben auch Bau- und Bodengeschäfte mit dem Ziel der Gewinnmaximierung. Als sie Anfang der 80er Jahre infolge riskanter Spekulationen – vor allem mit Grund und Boden im Inland und im Ausland – in Not gerieten und damit auch das Gemeinnützige Unternehmen gefährdeten, hat der DGB als Eigentümer des Konzerns mit erheblichem finanziellen Einsatz Pleiten der nicht gemeinnützigen Firmen verhindert und deren systematische Schrumpfung eingeleitet. Von ihnen geht heute keine Gefahr mehr für das Gesamtunternehmen aus.

Gleichzeitig wurden Maßnahmen zur Lösung der Probleme bei den Gemeinnützigen Gesellschaften der Neuen Heimat eingeleitet: Von 1981 bis 1985 wurden durch Verkäufe und durch Abschreibungs- und Wertberichtigungsmaßnahmen die unbebauten Grundstücke von rund 2 auf rund 1,2 Milliarden DM zurückgeführt. In gleicher Weise wurde die Anzahl der unverkauften Eigentumsobjekte in dieser Zeit von 6 057 auf rund 2 250 redu-

ziert. Die Bautätigkeit der Neuen Heimat sank von 4 000 auf 1 000 Wohnungseinheiten im Jahr. Durch Fluktuation und Frühpensionierung konnte die Zahl der Beschäftigten ohne betriebsbedingte Kündigung um rund 700 reduziert werden. Für netto 1,6 Milliarden DM wurden in diesen Jahren rund 63 000 Wohnungen verkauft (davon 10 500 an kaufwillige Mieter), so daß der Neue Heimat-Mietwohnungsbestand inzwischen noch rund 260 000 Wohnungseinheiten umfaßt.

Bei den Verkäufen von Mietwohnungen an Dritte wurde als verbindlicher Teil des Mietvertrages jeweils auf Wunsch der Neuen Heimat festgeschrieben, daß der Mieter mindestens acht Jahre gegen Eigenbedarfskündigung Dritter geschützt bleibt und daß Luxusmodernisierungen durch den neuen Eigentümer ausgeschlossen sind.

Insofern ging die Neue Heimat mit ihren Verkaufsbedingungen im Interesse der Mieter über den geltenden Mieterschutz hinaus. Die Sorgen und Ängste der Mieter insbesondere in den noch verbliebenen Heue Heimat-Wohnungen sind damit aber nicht behoben. In der Bundesrepublik Deutschland wird sich in den nächsten Jahren durch Auslaufen der Bindungen eine drastische Verminderung der Zahl sozial gebundener Wohnungen ergeben. Das gefährdet die Versorgung einkommensschwacher Schichten der Bevölkerung mit preiswertem Wohnraum. Aufgabe der Wohnungs- und Sozialpolitik ist es deshalb, alles zu unternehmen, um die Sozialbindungen dauerhaft zu sichern.

Die Neue Heimat muß weiterhin Sozialwohnungen verkaufen, weil sich das Sanierungskonzept von 1981/82 nicht als ausreichend erwiesen hat. Jährliche Bilanzverluste von 300 bis 500 Millionen DM und kurz- und mittelfristige Schulden in Milliardenhöhe verursachen bei der Neuen Heimat nach wie vor Liquiditätsengpässe.

Die wohnungsversorgerische und volkswirtschaftliche Dimension des Vorganges – die Sorgen der Mieter, der Städte und Gemeinden, der Beschäftigten, der Banken, der Besitzer und Verkäufer von Immobilien, der Baubranche und auch staatlicher Stellen – macht es notwendig, daß die Politik ihren Teil zu einer angemessenen schnellen Lösung des Problems beiträgt. Tatsächliche oder vermutete Fehler und Versäumnisse des Neue Heimat-Management vergangener Zeiten dürfen darum nicht davon abhalten, die notwendigen Hilfen schnell zu gewähren.

Polemik und Wahlkampfgeschrei um die Neue Heimat dürfen nicht zum Ersatz für sozial- und wohnungspolitisches Handeln werden.

Der Bundestag wolle beschließen:

Der Deutsche Bundestag stellt fest und fordert:

1. Die Sozialbindungen von Mietwohnungen und die Bindungen als Wohnung eines gemeinnützigen Wohnungsunternehmens sind – mindestens in den Bedarfsschwerpunkten – auf abseh-

bare Zeit ein wichtiges wohnungspolitisches Instrument, um dem Anspruch breiter Schichten der Bevölkerung auf eine bedarfsgerechte und bezahlbare Wohnung entsprechen zu können. Die Bindungen der Neue Heimat-Wohnungen sollen gesichert bleiben. Das heißt vor allem, sie sind gegen vorgezogene Ablösung, Wegfall der Sozialbindungen bei Verkauf sowie gegen die Konsequenzen aus Zwangsversteigerungen zu schützen.

2. Die Bundesregierung soll ihren Widerstand gegen eine Verbesserung von Mieterschutzrechten aufgeben, die von der SPD seit langem gefordert werden. Dies sind:

- Vorkaufsrecht für Mieter im Falle der Umwandlung in Einzeleigentum auch bei nicht öffentlich geförderten Wohnungen,
- achtjähriger Schutz gegen Eigenbedarfskündigung im Falle der Umwandlung,
- verbesserter Schutz gegen Luxusmodernisierung.

Gleichzeitig soll die Bundesregierung dem Vorschlag zustimmen, gesetzlich zu sichern, daß jeder Vermieter jeden Mieter rechtzeitig über einen Eigentümerwechsel informieren muß. Verstöße der Neuen Heimat in zwei Fällen gegen diesen für Gemeinnützige Unternehmen eigentlich selbstverständlichen Grundsatz werden kritisiert.

3. Der Staat muß zum Nutzen der betroffenen Mieter und Kommunen Hilfestellung geben bei der Entflechtung des Unternehmens und seiner Regionalisierung oder der Überführung seiner Wohnungsbestände in andere neue oder bestehende gemeinnützige Wohnungsunternehmen oder Genossenschaften.

Es geht dabei nicht um die Sanierung der Neuen Heimat, sondern um die Wahrnehmung der Interessen der anderen Betroffenen, vor allem aber der Mieter. Es wird begrüßt, daß mehrere Landesregierungen in diesem Sinne mit der Neuen Heimat Kontakt aufgenommen haben und konstruktiv mit ihr verhandeln.

4. Im Falle der Neue Heimat-Bestände in Bayern, in Hessen, in Baden-Württemberg und Berlin sind ohne Zutun des Bundes regional sinnvolle und einvernehmliche Lösungen vorstellbar. Die Bemühungen dieser Landesregierungen werden begrüßt, soweit die Preis- und Belegungsbindungen dieser Wohnungen bewahrt werden.

Nordrhein-Westfalen hat seine Bereitschaft erklärt, ähnlich wie bei der Übernahme der rund 2 400 Wohnungen im Raume Düsseldorf auch bei der Überführung des Gesamtrestbestandes von Neue Heimat-Wohnungen in diesem Bundesland in andere gemeinnützige Wohnungsunternehmen unterstützend mitzuwirken; dieses Engagement wird ebenfalls begrüßt.

Andere Bundesländer – die Stadtstaaten Bremen, Hamburg – sind besonders stark von den Problemen der Neuen Heimat

betroffen, weil dort die Neue Heimat-Wohnungen einen großen Teil des verfügbaren Mietwohnungsbestands überhaupt ausmachen. Diese Städte sind nicht in der Lage, aus eigener Kraft entscheidende Hilfen beim Ankauf oder bei der Überleitung der Wohnungen in andere Hände zu geben. Hier und eventuell in Situationen, die heute noch nicht abschließend beurteilt werden können, (Niedersachsen, Schleswig-Holstein), muß der Bund seine Bereitschaft „zu begleitenden Ermessensentscheidungen im Interesse der Mieter“ endlich konkretisieren.

5. Voraussetzung für alle Maßnahmen zur Wahrung von Belegungs- und Mietpreisbindungen muß neben der Mitwirkung der Gläubigerbanken aber auch ein zusätzliches Engagement des DGB als Eigentümer sein. Wenn – wie absehbar – der Neue Heimat-Konzern aufgelöst wird und die Wohnungsbestände in regionalisierten Eigentums- und Unternehmensformen wie bisher der Versorgung der einkommensschwächeren Bevölkerungsteile dienen sollen, dann ist dies nur mit Finanzmitteln machbar, für die die öffentlichen Hände mindestens Bürgschaften leisten – sofern sie sie nicht selber ganz oder teilweise aufbringen. Angesichts der Verantwortlichkeit des DGB für eine Konzernstruktur, die die Schwierigkeiten entstehen und unübersichtlich wachsen ließ, muß der bisherige Eigentümer die bei der Auflösung seines Konzerns entstehenden Probleme durch eigene zusätzliche Beiträge lösen helfen.
6. Die Bundesregierung soll im Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau das ausführliche Memorandum der Neuen Heimat vom 25. März 1986 erläutern und klarstellen, welche weitere Information ihr noch fehlt, um z. B. in Bremen unterstützend tätig werden zu können. Das umfassende neutrale Gutachten, das vom Land Bremen der Bundesregierung zur Einsichtnahme angeboten wurde, soll dabei berücksichtigt werden.

Bonn, den 14. Mai 1986

Dr. Vogel und Fraktion

