

**Antwort
der Bundesregierung**

auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Achim Großmann, Norbert Formanski, Iris Gleicke, Gabriele Iwersen, Dr. Ulrich Janzen, Dr. Christine Lucyga, Dieter Maaß (Herne), Walter Rempe, Otto Reschke, Dieter Schloten, Erika Simm, Peter Conradi, Franz Müntefering, Siegfried Scheffler, Dr. Konrad Elmer, Hans Gottfried Bernrath, Dr. Hans-Jochen Vogel und der Fraktion der SPD

— Drucksache 12/323 —

Privatisierung von Wohnungen in den neuen Bundesländern

In Artikel 22 Abs. 4 sieht der Einigungsvertrag vor, daß die Kommunen ihren Wohnungsbestand unter Berücksichtigung sozialer Belange in eine marktwirtschaftliche Wohnungswirtschaft überführen. Dabei soll die Privatisierung der Wohnungen auch mit dem Ziel der Bildung von Wohneigentum beschleunigt durchgeführt werden.

Die Bundesregierung mißt diesem Ziel aus sozial- und eigentumspolitischen sowie gesamtwirtschaftlichen Überlegungen hohe Bedeutung zu. Sowohl privates Kapital als auch Eigeninitiative von Mietern und Unternehmern soll zur Verbesserung der Wohnungsversorgung mobilisiert werden. Mit dem Beginn umfangreicher Instandsetzungen und Modernisierungen wird sich der Auftragseingang der mittelständischen Wirtschaft deutlich erhöhen und damit zum wirtschaftlichen Aufschwung in den neuen Bundesländern beitragen.

Der Übergang des kommunalen Wohnungsbestandes – direkt oder über bereits gegründete kommunale Wohnungsunternehmen – in privates Eigentum kann auf zwei Wegen erfolgen:

- Die jeweiligen Mieter erwerben ihre Wohnung. Durch die Umwandlung in Eigentumswohnungen wird das vorrangige Ziel der Bildung individuellen Wohneigentums erreicht.

- Sofern die Mieter kein Interesse am Eigentumserwerb haben, sollen private Unternehmen einzelne Wohnhäuser oder auch größere Mietwohnungsbestände – in der Regel mit Belegungsbindungen – kaufen können, um sie eigenverantwortlich zu bewirtschaften.

Auf den Wohnungen liegen zum großen Teil Schulden mit Kapitaldienstverpflichtungen, die das Vermögen der Kommunen und kommunalen Wohnungsbaugesellschaften entsprechend belasten. Auch im Hinblick auf deren Liquiditätsausstattung ist eine Privatisierung in größerem Umfang wünschenswert.

Die Verfügungsberechtigung über die Wohnungen liegt ausschließlich in den Händen der Kommunen, die eigenverantwortlich über das Verkaufsangebot entscheiden. Auf die Ausgestaltung des Wohnungsverkaufs kann die Bundesregierung deshalb nur indirekt Einfluß nehmen, indem Fördermittel an bestimmte Konditionen gebunden werden, wie z. B. die Verwendung des Verkaufserlöses zur Schuldentilgung. Modellvorhaben sollen helfen, bisher verdeckte Schwierigkeiten zu erkennen und Lösungshilfen bereitzustellen.

Die Bundesregierung sorgt dafür, daß die geeigneten Rahmenbedingungen zur Verfügung stehen. Dazu zählen die verschiedenen Fördermaßnahmen sowie die rechtlichen Voraussetzungen und verwaltungstechnischen Vereinfachungen. Den Entschluß zur Privatisierung muß letztlich die Kommune fassen, was sie aufgrund ihrer umfangreichen Kenntnisse vor Ort auch sehr viel besser kann als die Bundesregierung. Neben der qualitativen Eignung der Wohnungen sind dabei weitere Faktoren wie z. B. ungeklärte Eigentumsverhältnisse und die Sicherung von Belegungsrechten zu berücksichtigen.

Im Einigungsvertrag ist festgelegt, daß die früher volkseigenen Wohnungsbestände auf die Kommunen übergehen und von diesen unter Berücksichtigung sozialer Belange schriftweise in eine marktwirtschaftliche Wohnungswirtschaft überführt und auch zur Förderung der Bildung individuellen Wohnungseigentums privatisiert werden sollen.

Diese Wohnungsbestände befinden sich jedoch zu großen Teilen in einem schlechten baulichen Zustand, sind nach Auffassung der Bundesregierung mit Altschulden belastet und müssen beim Vorliegen entsprechender Anträge an Altbesitzer zurückgegeben werden.

Unterschiedliche Äußerungen der Regierungskoalition lassen nicht erkennen, wie und in welcher Form die Bundesregierung das Ziel der Privatisierung angesichts der bestehenden Probleme erreichen will. Es ist unklar, wie die Gefahren überstürzten Handelns, der Verdrängung von Mietern und von Nachteilen für die Kommunen abgewehrt werden sollen.

1. Wie viele der ca. 3 Millionen ehemals volkseigenen Wohnungen sollen nach Auffassung der Bundesregierung privatisiert und verkauft werden?

Wie bereits einleitend erläutert, entscheiden letztlich die Kommunen als Verkäufer sowie Mieter und Investoren als Käufer über den Privatisierungsumfang. Aus Sicht der Bundesregierung ist es wünschenswert, wenn möglichst viele kommunale Wohnungen in das Eigentum der derzeitigen Mieter übergehen oder „im Block“ und in der Regel mit Belegungsbindungen auf privatrechtliche Gesellschaften übertragen werden.

2. Wie hoch ist die durchschnittliche Belastung dieser Wohnungen mit Altschulden, die nach Auffassung der Bundesregierung ihnen zuzuordnen sind, und wie soll sichergestellt werden, daß die Verkaufserlöse über den Schulden, die bei den Kommunen verbleiben, liegen?

Die Problematik der Altschulden im kommunalen Wohnungsbestand, insbesondere die Zuordnung auf die einzelnen Wohnungen, ist noch nicht geklärt. Nach ersten Schätzungen dürfte die durchschnittliche Schuldenbelastung bei etwa 15 000 DM pro Wohnung liegen. In Abhängigkeit vom Alter des Wohnungsbestandes gibt es jedoch eine erhebliche Spannweite der Belastungen. Sie sind für Wohnungen, die erst in den letzten Jahren gebaut wurden, am höchsten.

Da die Preisgestaltung in der Hand der Kommunen liegt, haben diese die Möglichkeit vollständiger Schuldentilgung und das Erzielen weitergehender Verkaufserlöse. Allerdings muß die Voraussetzung erfüllt sein, daß dem Wohnungsangebot eine entsprechende Wohnungsnachfrage gegenübersteht.

3. Welche Preinsnachlässe sollen die Gemeinden nach Auffassung der Bundesregierung beim Verkauf ehemals volkseigener Wohnungsbestände einräumen, und wie verträgt sich das mit der katastrophalen Finanzlage der Gemeinden?

Die Ausgestaltung der Preise liegt – wie dargestellt – in der Entscheidungsbefugnis der Gemeinden, die ein großes Interesse daran haben werden, Wohnungen unter Berücksichtigung gesellschaftspolitischer Kriterien zu veräußern. Preinsnachlässe sollten vorrangig den einkommensschwächeren Mietern in den Gemeinden zugute kommen. Die Gemeinden müssen dies jedoch vor dem Hintergrund ihrer Finanzlage abwägen, die sich im übrigen nicht nur aufgrund der Finanzzuweisungen, sondern mittelfristig auch durch eigene Einnahmen bessern wird.

4. Wird die Bundesregierung Empfehlungen zu konkreten Verkaufspreisen machen?

Die Bundesregierung gibt mit Blick auf den Gestaltungsspielraum der Gemeinden keine konkreten Preisempfehlungen.

5. Bei wie vielen dieser Wohnungen liegen Rückübertragungsansprüche von Alteigentümern vor, und kann Wohneigentum gebildet werden, wenn die Eigentumsfrage noch nicht endgültig geklärt ist?

Der ehemals volkseigene Wohnungsbestand setzt sich sowohl aus enteignetem Wohnraum als auch völlig neu geschaffenem Wohnraum zusammen. Es gibt daher eine Vielzahl von Wohnungen, auf die keine Rückübertragungsansprüche geltend gemacht werden können.

Der Bundesregierung liegen keine konkreten Zahlen vor, wie hoch der mit Rückübertragungsansprüchen belastete Anteil am ehemals volkseigenen Wohnungsbestand ist; dies nicht zuletzt deshalb, weil die Durchführung des Vermögensgesetzes Länder-sache ist.

Das Investitionsgesetz sieht in § 1 Abs. 4 unter anderem die Möglichkeit vor, daß bei Vorliegen eines besonderen Investitionszweckes an einer Immobilie, die ehemals in Volkseigentum gestanden hat und Gegenstand von Rückübertragungsansprüchen sein kann oder ist, auch Wohnungseigentum begründet und veräußert werden kann. Besondere Investitionszwecke liegen vor, wenn ein Vorhaben dringlich und geeignet ist für

- a) die Sicherung oder Schaffung von Arbeitsplätzen, insbesondere durch die Errichtung einer gewerblichen Betriebsstätte oder eines Dienstleistungsunternehmens,
- b) die Deckung eines erheblichen Wohnbedarfs der Bevölkerung oder
- c) die für derartige Vorhaben erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen

und

die Inanspruchnahme dieses Grundstückes oder Gebäudes hierzu erforderlich ist.

6. Welcher Anteil des nach Rückübertragung verbleibenden kommunalen Wohnungsbestandes sollte nach Auffassung der Bundesregierung als sozial gebundene Verfügungsreserve der Kommunen für einkommensschwache Haushalte erhalten bleiben?

Wie bereits in der Einleitung dargelegt, können hierüber nur die Kommunen aufgrund ihrer Kenntnisse vor Ort sachgerecht entscheiden.

7. Wie groß ist danach noch das privatisierungsfähige Potential an Wohnungen, vor allem in den Großstädten?

Wie sich aus den Antworten auf die Fragen 5 und 6 ergibt, kann die Bundesregierung das genaue Potential nicht abschätzen.

8. Geht die Bundesregierung davon aus, daß Neubauten in Plattenbauweise privatisierungsfähig sind angesichts der Tatsache, daß namhafte westdeutsche Wohnungsunternehmen den Kauf von in Plattenbauweise errichteten Wohnblocks ablehnen, da sie die durchschnittliche Lebensdauer dieser Bauten mit 35 Jahren beifern?

Die Bundesregierung geht davon aus, daß ein größerer Teil der in Plattenbauweise errichteten Wohngebäude dann privatisierungsfähig ist, wenn Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden sind. Hierfür werden staatliche Hilfen bereitgehalten:

Unter Berücksichtigung von Kostenobergrenzen werden für Instandsetzung oder Modernisierung von vermieteten oder selbstgenutzten Wohnungen Zuschüsse in Höhe von 20 Prozent der Kosten gewährt. Wahlweise ist weiterhin die Nutzung des KfW-Programms möglich.

Wer sein Haus oder seine Wohnung selbst nutzt, soll künftig darüber hinaus auch jeglichen Erhaltungsaufwand, der zwischen 1991 und 1994 entsteht, bis insgesamt 20 000 DM von der Steuerbemessungsgrundlage abziehen dürfen. Diese Steuervergünstigungen sollen auch geltend gemacht werden dürfen, wenn z. B. bereits Renovierungszuschüsse in Anspruch genommen worden sind. Ein Kumulationsverbot mit anderen Fördermaßnahmen soll nicht eingeführt werden.

Außerdem sind stets die Konditionen für den Erwerb von Bedeutung. Hier wirkt sich aus, daß der Käufer einen nicht rückzahlbaren Zuschuß in Höhe von 20 Prozent des Kaufpreises der Wohnung erhalten kann, höchstens 7 000 DM für das erste und 1 000 DM für jedes weitere Familienmitglied.

9. In welcher Größenordnung kommen typischerweise Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Renovierungskosten bei Wohnungen in Plattenbauweise auf die Käufer zu?

Bisher liegen nur einzelne Schätzungen zu Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Renovierungskosten für Wohnungen vor, die in Plattenbauweise errichtet wurden. Daher können zur Zeit noch keine Aussagen zu typischen Beträgen gemacht werden.

10. Ist die Bundesregierung bereit, einen Musterkaufvertrag für den Erwerb von Eigentumswohnungen (entsprechend den Mustermietverträgen) zu formulieren, aus dem alle Rechte und Pflichten der Käufer zum Zeitpunkt des Erwerbs, aber auch für weitere spätere Belastungen hervorgehen?

Ein Musterkaufvertrag, der die Rechte und Pflichten des Käufers umfassend darstellt, ist vorgesehen.

11. Wie kann sichergestellt werden, daß der Käufer/Mieter einer privatisierten Wohnung ausreichend über die tatsächlichen finanziellen Belastungen und Risiken eines Wohnungskaufs aufgeklärt wird?

Die Aufklärung des Verkäufers erfolgt sowohl aufgrund der Belehrungspflicht des Notars als auch der Offenlegungspflicht des Verkäufers. Schon im eigenen Interesse werden außerdem die kreditgebenden Banken die finanzielle Belastbarkeit des Kaufinteressenten prüfen.

Da sich der größte Teil der zum Verkauf vorgesehenen Wohnungen im Eigentum der Kommunen oder kommunalen Wohnungsbaugesellschaften befindet, treten diese in der überwiegenden Zahl der Fälle als Veräußerer auf. Sie werden die Käufer aufgrund

ihrer sozialen Verantwortung umfassend informieren. Dennoch hat der Erwerber die Pflicht, die Wohnungsangebote und damit verbundene Risiken auch eigenverantwortlich zu prüfen.

12. Geht die Bundesregierung davon aus, daß potentielle Käufer darüber informiert sind, daß sie mit dem Wohnungskauf auch verantwortlich werden für Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten hinsichtlich der Außenanlagen, Fassaden, der tragenden Wände, des Daches, der Zentralheizung, des Treppenhauses usw. des Gebäudes?
13. Viele Gebäude sollen gerade wegen ihres schlechten Zustandes privatisiert werden. Wie können und sollen Käufer auf bestehende und zukünftig zu erwartende – für einen Laien kaum feststellbare – Mängel hingewiesen werden, z. B. bei Rohrleitungen, Mauerwerk, Kaminen und Außenwänden in Tafelbauweise?

Die umfassende Information der potentiellen Käufer bildet eine entscheidende Voraussetzung, um die Privatisierungsziele zu erreichen. Daher wird die Bundesregierung alle zur Verfügung stehenden Möglichkeiten nutzen, durch intensive Öffentlichkeitsarbeit die notwendige Grundlage zu schaffen.

Hinsichtlich verdeckter baulicher Mängel geht die Bundesregierung davon aus, daß der Käufer im Zweifelsfall einen Sachverständigen beauftragt, den Bauzustand zu prüfen. Dieses Verfahren ist in den alten Bundesländern schon lange üblich, wenn ein Altbau zum Verkauf angeboten wird.

14. Wie kann verhindert werden, daß finanziell schlecht gestellte Mieter als Käufer ihrer Wohnung auftreten und hierdurch – spätestens aber durch die später notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen – Zwangsversteigerung und unkalkulierbare Risiken für die Eigentümergemeinschaft vorprogrammiert sind?

Durch umfassende Öffentlichkeitsarbeit, die Offenlegungspflichten des Verkäufers, die Belehrungspflicht des Notars und die Beratungsleistungen der in Anspruch genommenen Kreditinstitute wird das Risiko deutlich reduziert, daß der neue Wohnungseigentümer seinen Verpflichtungen nicht nachkommen kann. Zuschüsse zum Kauf sowie zur Instandsetzung und Modernisierung, steuerliche Förderungen und die Lastenzuschüsse sollen es auch Mieter mit geringem Einkommen erlauben, einen Wohnungskauf zu finanzieren.

Da der ohnehin niedrige Verkaufspreis mit schlechterer Wohnungsqualität weiter fällt, ist der Erwerber in der Lage, die bei dem Kauf eingesparten Beträge für die entsprechend höheren Instandsetzungsmaßnahmen einzusetzen.

15. Sollen die Wohnungen nur an derzeitige Mieter oder auch an Dritte, z. B. Kapitalanleger aus den alten Bundesländern, verkauft werden?
16. Wie sollen und können ein spekulativer Umgang mit den Wohnungen und unerwünschte Verdrängungsprozesse von Mieter verhindert werden?

Wie bereits in den Vorbemerkungen dargelegt wurde, erfolgt die Privatisierung auf zwei verschiedenen Wegen. Einerseits können die Wohnungen einzeln an die jeweiligen Mieter veräußert werden, die in jedem Fall ein Vorkaufsrecht haben sollten. Sofern der Mieter kein Interesse am Erwerb hat, sollte auch ein Verkauf an Dritte gestattet sein. Der Mieter wird durch die bestehenden weitreichenden Kündigungsfristen geschützt. Um die Gefahr der Mieterverdrängung noch weiter zu reduzieren, könnte den betroffenen Mietern von den Erwerbern vertraglich ein Dauerwohnrecht eingeräumt werden.

Andererseits besteht die Möglichkeit, daß private Unternehmen Mietwohnungsbestände aufkaufen. Auf diesem Wege lassen sich auch Kapitalanleger aus den alten Bundesländern gewinnen, die die notwendigen Investitionen im Altbaubestand vornehmen.

17. Liegen der Bundesregierung Erkenntnisse vor, ob in den neuen Bundesländern eine Verlängerung der Kündigungssperfrist aufgrund des Gesetzes zur Verbesserung der Rechtsstellung des Mieters bei Begründung von Wohnungseigentum an vermieteten Wohnungen oder die Einführung der Zweckentfremdungsverordnung geplant ist?

Der Bundesregierung liegen keine Erkenntnisse darüber vor, ob von den neuen Bundesländern eine Verlängerung der Kündigungssperfrist aufgrund des Gesetzes zur Verbesserung der Rechtsstellung des Mieters bei der Begründung von Wohnungseigentum oder die Einführung der Zweckentfremdungsverbotsverordnung geplant ist. Lediglich in Berlin gelten aufgrund des sog. Mantelgesetzes die entsprechenden landesrechtlichen Vorschriften über die Zweckentfremdung und die Kündigungssperfrist auch in dem Teil, in dem bis zum Wirksamwerden des Einigungsvertrages das Grundgesetz nicht galt.

18. Teilt die Bundesregierung die Auffassung, daß eine Aufhebung der Anforderungen der Abgeschlossenheitsbescheinigung in den neuen Ländern auf Dauer eine schlechtere bauliche Qualität des Wohnungseigentums feststellt?

Die Bundesregierung teilt diese Auffassung nicht. Sie hat stets die Ansicht vertreten, daß durch das Abgeschlossenheitsgebot des Wohnungseigentumsgesetzes nur eine hinreichend klare räumliche Abgrenzung der einzelnen Wohnungen sichergestellt werden soll. Weder aus dem Wohnungseigentumsgesetz noch aus der hierzu erlassenen Allgemeinen Verwaltungsvorschrift läßt sich herleiten, daß Wohnungen nur dann abgeschlossen sind, wenn ihre Trenndecken und -wände die bauordnungsrechtlichen Anforderungen erfüllen, die an Neubauten gestellt werden. Im übrigen ist auch auf den Vorlagebeschuß des V. Senats des Bundesgerichtshofs an den Gemeinsamen Senat der obersten Gerichtshöfe zu dieser Frage hinzuweisen.

19. Welche Informationen liegen der Bundesregierung über die Kaufbereitschaft der Mieter solcher Wohnungen in den neuen Ländern vor?

Der Bundesregierung liegen noch keine allgemeingültigen Erfahrungen vor. Die aus den Medien erkennbare Resonanz ist vielversprechend.

20. Warum hat die Bundesregierung die steuerliche Förderung des Wohneigentumes nicht auf einen Abzug von der Steuerschuld umgestellt, der in den neuen Ländern wesentlich wirksamer wäre als die progressionsabhängige „10e“-Begünstigung?

Die Bundesregierung hat den Entwurf eines Steueränderungsgesetzes 1991 vorgelegt, der die Erhöhung der begünstigten Bemessungsgrundlage nach § 10 e EStG von 300 000 DM auf 330 000 DM sowie die Anhebung des Baukindergeldes von 750 DM auf 1 000 DM pro Kind und Jahr vorsieht. Mit diesen beabsichtigten Verbesserungen hält sie am bewährten System der Wohneigentumsförderung fest. Im Vorfeld des Entwurfs wurde auch die Möglichkeit erwogen, die steuerliche Förderung des Wohneigentums auf einen Abzug von der Steuerschuld umzustellen. Sie ist aber derzeit nicht finanzierbar, denn ein Abzugsbetrag müßte – um akzeptiert zu werden – so hoch bemessen sein, daß mindestens die Hälfte der Bauherren oder Erwerber besser als bei dem derzeitigen Fördersystem gestellt wären. Bei einem entsprechend hohen Abzugsbetrag würde die Steuerschuld bei vielen Steuerpflichtigen aber nicht für einen vollen Abzug – wie es bereits jetzt beim Baukindergeld der Fall ist – ausreichen, so daß zur Vermeidung dieses Effekts die Auszahlung einer „Negativsteuer“ vorzusehen wäre. Dadurch würden aber in das Einkommensteuergesetz erstmals Elemente eines Leistungsgesetzes aufgenommen werden, eine auch unter verfassungsrechtlichen Gesichtspunkten zweifelhafte Entwicklung.

Im übrigen stellt die steuerliche Förderung nur einen Teil der gesamten Wohneigentumsförderung dar. Für Bezieher niedriger Einkommen, bei denen die Steuerersparnis geringer ausfällt, gibt es zusätzliche finanzielle Hilfen im Rahmen der direkten Förderung (Eigentumsmaßnahmen im sozialen Wohnungsbau, Lastenzuschüsse nach dem Wohngeldgesetz). Darüber hinaus wird die Bundesregierung das Wohneigentum im Beitrittsgebiet im Rahmen des Gemeinschaftswerks Aufschwung Ost speziell durch die bereits in der Antwort auf Frage 8 erwähnten Zuschüsse in Höhe von 20 Prozent des Kaufpreises fördern.

21. Welchen Arbeitsauftrag hat die interministerielle Arbeitsgruppe „Privatisierung“ der Bundesregierung, und welche Arbeitsergebnisse liegen bisher vor?

Durch den Eckwertebeschluß der Bundesregierung zum Bundeshaushalt 1991 und zum Finanzplan bis 1994 vom 14. November 1990 wurde eine Arbeitsgruppe unter Federführung des Bundes-

ministeriums der Finanzen eingesetzt, die konkrete Anwendungsmöglichkeiten privater Finanzierung von Infrastrukturinvestitionen prüfen soll. Mit der privaten Infrastrukturfinanzierung sollen zusätzliche Investitionen insbesondere in den Bereichen Verkehr und Umweltschutz ermöglicht werden. Abschließende Arbeitsergebnisse liegen bisher noch nicht vor. Wie im Eckwertebeschluß festgelegt, wird die Arbeitsgruppe dem Kabinett bis zur Beschußfassung zum Entwurf des Bundeshaushalts 1992 berichten.

22. Wie will die Bundesregierung die Absicht von der Bundesbauministerin umsetzen, Verkaufspreise für die Wohnungen abhängig von der Modernisierungsbereitschaft der kaufenden Mieter zu machen?

Bisher gibt es Hinweise auf einzelne erfolgversprechende Privatisierungsvorhaben. Die Ausgestaltung der Verkaufsbedingungen liegt im Ermessen der Kommunen und kommunalen Wohnungsbaugesellschaften, die den Kaufvertrag mit einer Instandsetzungs- und Modernisierungsverpflichtung koppeln könnten. Denkbar wäre auch der Weg, mit einem Teil des entsprechend höheren Kaufpreises einen Fonds zu gründen, aus dem diese Maßnahmen dann finanziert werden.

23. Geht die Bundesregierung davon aus, daß bereits jetzt die verwaltungsmäßigen Voraussetzungen für den Verkauf der Wohnungen und die rechtliche Fixierung der Eigentumsübergänge vorhanden sind?

Das Gesetz zur Beseitigung von Hemmnissen bei der Privatisierung von Unternehmen und zur Förderung von Investitionen verbessert die rechtlichen Voraussetzungen der Eigentumsübergänge und verringert den notwendigen Verwaltungsaufwand. Sollte dennoch die Eintragung von Wohneigentum in das Grundbuch kurzfristig nicht möglich sein, kann der Bund die notwendigen Bürgschaften übernehmen. Damit wird nicht nur die Umwandlung in Eigentumswohnungen sofort möglich, sondern auch die Beleihungsfähigkeit hergestellt, so daß die Finanzierung von Investitionen zur Instandsetzung und Modernisierung gesichert ist.

24. Welche Erkenntnisse will die Bundesregierung durch die angekündigten Modellversuche zur Privatisierung von Wohnungen gewinnen?

Die Durchführung von Modellvorhaben soll Schwierigkeiten in der Wohnungsprivatisierung frühzeitig aufdecken. Wie diese „Kleine Anfrage“ verdeutlicht, gibt es noch eine Reihe von Unsicherheiten, die mit Hilfe der Begleitforschung verringert werden können. Es ist beabsichtigt, Forschungsergebnisse und praktische Erfahrungen einer breiten Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Besondere Berücksichtigung werden die qualitativen Voraussetzungen des Wohnungsbestandes, die Finanzierungsmöglichkei-

ten und die Ausgestaltung der auf Käufer und Verkäufer abgestimmten Beratung finden.

25. Warum werden bereits jetzt Haushaltsmittel für die Privatisierung veranschlagt, wenn noch Modellversuche stattfinden sollen?

In einer Reihe von Fällen sind die notwendigen Voraussetzungen schon heute erfüllt, so daß mit der Privatisierung begonnen werden kann. Die Modellvorhaben kommen Wohnungsbeständen zu gute, die durch insgesamt ungünstigere Privatisierungsbedingungen gekennzeichnet sind und daher differenziertere Problemkenntnisse erfordern. Auch Erfahrungen aus erfolgreichen Privatisierungen können dafür hilfreich sein.

26. Sollen die geplanten Bundeszuschüsse für die Käufer zur Privatisierung der Wohnungen nur kaufenden Mietern oder auch kaufenden Dritten gewährt werden?
27. Sollen die Zuschüsse nach Einkommensgruppen differenziert werden, und sollen sie von allen Einkommensgruppen in Anspruch genommen werden können?

Die Zuschüsse sollen nur Käufern gewährt werden, die ihre Mietwohnung erwerben wollen, und von allen Einkommensgruppen in gleichem Umfang in Anspruch genommen werden können.

