

Beschlußempfehlung und Bericht

des Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (19. Ausschuß)

zu dem Antrag 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. Peter Struck, Dr. Hans-Jochen Vogel und der Fraktion der SPD
— Drucksache 12/614 —

Entschuldung der kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen in den neuen Bundesländern

A. Problem

Der kommunale und genossenschaftliche Wohnungsbestand in den neuen Bundesländern ist mit Altschulden in Höhe von 36 bis 50 Mrd. DM belastet. Diese Kredite müssen grundsätzlich mit marktüblichen Zinsen bedient werden. Bis Ende 1993 gilt zwar ein Zins- und Tilgungsmoratorium. Dennoch wird dadurch die Liquidität der Unternehmen und damit ihre dringend notwendige Investitionstätigkeit zur Instandhaltung und Modernisierung der Wohnungen eingeschränkt.

Die Antragsteller fordern daher u. a. eine dauerhafte Entlastung von den Altschulden und eine pauschalierte Übernahme der Bewirtschaftungsdefizite durch den Bund.

B. Lösung

Ablehnung des Antrags.

Mehrheitsentscheidung im Ausschuß

C. Alternativen

Die Fraktion der SPD im Ausschuß besteht auf der Annahme des Antrags.

D. Kosten

Keine

Beschlußempfehlung

Der Bundestag wolle beschließen,
den Antrag in Drucksache 12/614 abzulehnen.

Bonn, den 6. Dezember 1991

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau

Dr. Friedrich-Adolf Jahn (Münster)

Vorsitzender

Rolf Rau

Berichterstatter

Achim Großmann

Bericht der Abgeordneten Rolf Rau und Achim Großmann

I.

Der Deutsche Bundestag hat den Antrag in Drucksache 12/614 in seiner 32. Sitzung am 14. Juni 1991 in erster Lesung beraten und an den Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zur federführenden Beratung sowie an den Finanzausschuß, den Ausschuß für Wirtschaft und den Haushaltsausschuß zur Mitberatung überwiesen.

Der Finanzausschuß schlägt dem federführenden Ausschuß mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen gegen die Stimmen der Fraktion der SPD bei Stimmenthaltung des Abgeordneten Gerhard Schulz (Leipzig) und bei Abwesenheit der Gruppe der PDS/Linke Liste vor, dem Deutschen Bundestag die Ablehnung der Vorlage zu empfehlen.

Der Ausschuß für Wirtschaft hat den Antrag mehrheitlich abgelehnt.

Der Haushaltsausschuß hat mit der Mehrheit der Stimmen der Koalitionsfraktionen bei einer Stimmenthaltung eines Mitglieds der Fraktion der CDU/CSU gegen die Stimmen der Fraktion der SPD und der Gruppe der PDS/Linke Liste bei Abwesenheit der Gruppe BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN beschlossen, dem federführenden Ausschuß die Ablehnung des Antrags zu empfehlen.

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat den Antrag in seiner 17. Sitzung am 25. September und in seiner 22. Sitzung am 13. November 1991 beraten und mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen gegen die Stimmen der Fraktion der SPD und der Gruppe der PDS/Linke Liste abgelehnt.

II.

Der Ausschuß ist sich darüber einig, daß die Altschulden für die kommunalen Wohnungsunternehmen, für die Wohnungsgenossenschaften und für die privaten Vermieter ein erhebliches Problem darstellen, das möglichst bald gelöst werden muß. Der Ausschuß tritt dafür ein, daß nicht erst kurz vor Ablauf des Zins- und Tilgungsmoratoriums Ende 1993 Klarheit darüber geschaffen wird, was aus dieser Belastung wird, da der dann fällig werdende Kapitaldienst schon jetzt Rückwirkungen auf die Disposition der kommunalen Unternehmen und Genossenschaften hat. Der Ausschuß hat daher die Bundesregierung gebeten, auf eine rasche Klärung der Zuordnung der Altschulden bei den Gemeinden zu drängen und im Februar 1992 dem Ausschuß einen Bericht über den Stand der Altschuldenproblematik zu geben.

Keine Einigkeit konnte im Ausschuß über die Beurteilung der im Antrag der Fraktion der SPD in Drucksache 12/614 geforderten Maßnahmen erzielt werden.

Die Ausschlußmehrheit lehnt den Antrag ab, da dessen Forderungen entweder zu weit gehen, d. h. kostenmäßig nicht abzudecken sind, oder wohnungspolitisch nicht gerechtfertigt sind oder bereits erledigt sind.

Die Forderung nach einer generellen dauerhaften Entlastung von den Altschulden und den darauf beruhenden Zinsforderungen kann nicht befürwortet werden. Wie in den Ausschußberatungen deutlich geworden ist, handelt es sich bei den Altschulden nicht um fiktive Beträge, die die Bundesregierung mit einem Federstrich beseitigen könnte. Vielmehr stehen diesen Krediten letztlich Forderungen der Sparer gegenüber. Eine gänzliche Streichung der Altschulden müßte also über den Bundeshaushalt und letztlich vom Steuerzahler finanziert werden. Dies ist nach Auffassung der Ausschlußmehrheit nicht vertretbar.

Die Ausschlußmehrheit betrachtet die von der Bundesregierung geschätzte Schuldenlast von 10 000 bis 15 000 DM pro Wohnung als normal und nicht übermäßig. Die Wohnungen in den alten Bundesländern sind sicherlich im Durchschnitt höher belastet. Entscheidend kommt hinzu, daß der Wert dieser Wohnungen mit der fortschreitenden Überführung in die soziale Wohnungsmarktwirtschaft zunehmen wird. Es ist nicht gerechtfertigt, bei der Bewertung dieser Wohnungen von den heutigen, immer noch künstlich niedrig gehaltenen Mietpreisen auszugehen. Die Ausschlußmehrheit ist allerdings mit Nachdruck dafür, die objektbezogene Zuordnung voranzutreiben und den Teil der Kredite, der auf sog. gesellschaftliche Einrichtungen entfällt, dorthin zu verlagern, wo er hingehört. Dies bedeutet z. B., daß Kredite, die auf den Bau von Ladenlokalen, Diskotheken und Gaststätten entfallen, von der Treuhandanstalt zurückzuzahlen sind, wenn diese die Objekte verwaltet und verkauft. Auch für die Zwangshypotheken der privaten Vermieter, die lediglich dazu dienten, die über die niedrige Miete nicht finanzierbaren aufgelaufenen Bewirtschaftungskosten zu decken und nicht zur Verbesserung der Bausubstanz verwendet worden sind, muß eine Lösung gefunden werden.

Die Ausschlußmehrheit weist darauf hin, daß die Altschuldenfrage zum großen Teil über die im Einigungsvertrag vorgesehene Privatisierung der kommunalen Wohnungen gelöst werden muß. Der Ausschuß begrüßt es, daß mit Hilfe der Bundesregierung in Modellvorhaben erprobt wird, unter welchen Bedingungen der Verkauf der Wohnungen an die Mieter erfolgreich durchgeführt werden kann. Dabei müssen Fragen der Sanierung und Modernisierung, aber auch der Finanzierung gelöst werden. Der Ausschuß tritt dafür ein, daß in Fällen mit einer überdurchschnittlichen Schuldenbelastung der Bund die Privatisierung durch Zuschüsse ermöglicht.

Die Ausschlußmehrheit lehnt auch die Forderung des Antrags nach einer pauschalierten Übernahme der verbleibenden Defizite aus Betrieb und Bewirtschaftung ab. Sie stellt fest, daß diese Kosten übermäßig hoch sind und die Spielräume für eine Erhöhung der Grundmiete zu sehr einengen. Dies ist vor allem dadurch bedingt, daß die Wohnungsunternehmen mit einem zu hohen Personalbesatz unwirtschaftlich arbeiten. Der Druck zur Rationalisierung und Kostensenkung darf von den Unternehmen nicht durch die pauschalierte Übernahme dieser Defizite genommen werden.

Die Forderung nach einer Grunderwerbsteuerbefreiung hat sich durch das Steueränderungsgesetz 1991 erledigt. Lediglich für die Übertragung der Grundstücke auf die Wohnungsbaugenossenschaften gibt es noch keine Grunderwerbsteuerbefreiung. Hierzu hat der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau den Finanzausschuß im Rahmen der Beratung des Steueränderungsgesetzes 1992 um Prüfung gebeten.

Die Frage, welche Teile der Wohnungsbestände zu sozial gebundenen Wohnungen zu machen sind, muß nach Auffassung der Ausschlußmehrheit auf Landes- und Kommunalebene beantwortet werden. Hierauf hat der Bund keinen unmittelbaren Einfluß.

Die Fraktion der SPD im Ausschuß besteht auf der Annahme ihres Antrags. Sie ist der Auffassung, daß das Altschuldenproblem noch nicht befriedigend gelöst ist und vermißt deutliche Anstrengungen der Bundesregierung in dieser Richtung. Sie weist darauf hin, daß die Rechtmäßigkeit der Altschulden von den kommunalen Spitzenverbänden und von vielen Ländern angezweifelt wird. Die Bundesregierung sei zu kritisieren, daß sie den Ausschuß nicht ausreichend informiere. Bevor keine Klarheit darüber besteht, welche Altschulden rechtmäßig und welche unberechtigt sind, kann nach Auffassung der Fraktion der SPD über das weitere Vorgehen nicht entschieden werden. Die subjektbezogene Zuordnung ist von der Bundesregierung bereits für das Frühjahr 1991 zugesagt worden, liegt aber immer noch nicht vor. Für den Fall, daß eine rechtmäßige Zuweisung der Altschulden erfolgen kann, muß eine Änderung der Zahlungsmodalitäten erfolgen. Denkbar sei dann, diese Beträge wie Fördermittel des sozialen Wohnungsbaus zu behandeln, also niedrig verzinst. Das Hauptproblem der Wohnungswirtschaft ist nach Ansicht der Fraktion der SPD eine

äußerste Liquiditätsschwäche der Unternehmen, die für die geringe Investitionstätigkeit verantwortlich ist. Viele dringend notwendigen Instandsetzungsaufträge werden zurückgestellt, es werden nur Notreparaturen durchgeführt. Nach Berechnungen erhöht sich die Miete teilweise um 2 DM, wenn der Schuldendienst nach dem Moratorium aufgenommen werden muß.

Die Fraktion der SPD sieht in der Privatisierung allein keine Lösung des Altschuldenproblems. Nach Aussage der Bundesregierung kommen von den 7 Mio. Wohnungen in den neuen Bundesländern höchstens 1 Mio. für eine Privatisierung in Frage. 1,3 Mio. Wohnungen sind mit Rückübertragungsansprüchen belegt. Die Gemeinden dürften durch den von den Altschulden ausgehenden finanziellen Druck nicht gezwungen werden, die besonders guten Wohnungen zu veräußern und die schlechten Wohnungen zu behalten. Auch private Eigentümer müßten entschuldigt werden. Hier gelte die Pflicht der Gleichbehandlung.

Die Fraktion der SPD erkennt nicht, daß die Wohnungsunternehmen die Bewirtschaftungskosten durch Rationalisierungsmaßnahmen senken müssen. Dies ist bei den Personalkosten in weiten Bereichen schon erfolgt. Trotzdem ist es notwendig, für eine Übergangszeit durch pauschalierte Zuschüsse zu helfen, da viele Unternehmen nicht einmal das Eigenkapital haben, um die Förderprogramme zur Modernisierung in Anspruch nehmen zu können. Diese Hilfen könnten mit der Auflage zur Rationalisierung und Kosteneinsparung verbunden werden. Die verschiedenen Regelungen der neuen Bundesländer sind nach Ansicht der Fraktion der SPD nicht befriedigend. Hier ist der Bund in der Pflicht.

Nach Auffassung der Fraktion der SPD ist die Frage der Grunderwerbsteuerbefreiung zwar für die kommunalen Wohnungsunternehmen, nicht aber für die Wohnungsbaugenossenschaften gelöst. Auch aus diesem Grund wird der Antrag in Drucksache 12/614, und zwar in modifizierter Form, aufrechterhalten.

Der Vertreter der Gruppe der PDS/Linke Liste hat im Ausschuß dem Antrag zwar zugestimmt, aber bemerkt, dieser Antrag gehe nicht weit genug. Eine generelle Entschuldung sei angezeigt, da es sich großenteils um fiktive Hypotheken handele.

Bonn, den 6. Dezember 1991

Rolf Rau **Achim Großmann**
Berichterstatte

