

## **Antrag**

**der Abgeordneten Dr. Ilja Seifert, Dr. Gregor Gysi und der Gruppe  
der PDS/Linke Liste**

### **Umwandlung der sogenannten Altschulden der Wohnungswirtschaft in den ostdeutschen Bundesländern und in Ostberlin in Fördermittel des Bundes**

Der Bundestag wolle beschließen:

Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,

1. umgehend dem Deutschen Bundestag und dem Bundesrat einen Gesetzentwurf zur Regelung der Problematik der sogenannten Altschulden der Wohnungswirtschaft in den ostdeutschen Bundesländern und in Ostberlin vorzulegen.
2. Dieser Gesetzentwurf müßte folgende Elemente beinhalten:
  - Die sogenannten Altschulden der kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungswirtschaftsbetriebe sind in zinslose und mit maximal zwei Prozent pro Jahr zu tilgende Fördermittel des Bundes umzuwandeln. Es ist zu prüfen, inwieweit dieses Verfahren auch für einen Teil der vor dem 2. Oktober 1990 entstandenen Schulden privater Mietshausbesitzer gegenüber staatlichen Institutionen der DDR anzuwenden ist. Ausgenommen davon könnten Kredite für von Wohnungsunternehmen errichtete gewerbliche Objekte bleiben.
  - Die Streichung der sogenannten Altschulden bzw. ihre Umwandlung in Fördermittel des Bundes ist mit der Maßgabe zu verbinden, daß die betreffenden Wohnungen zu Sozialwohnungen mit entsprechender Mietpreis- und Belegungsbindung im Sinne des Zweiten Wohnungsbaugesetzes erklärt werden.
  - Die sogenannten Altschulden und die dafür aufgelaufenen Zinsen sind in den Kreditabwicklungsfonds zu übernehmen.
  - Zur Vermeidung zusätzlicher Belastungen der öffentlichen Haushalte ist das gegenwärtige System der Gewährung exorbitanter Steuergeschenke für Spitzenverdiener grundlegend zu revidieren. Darüber hinaus sollte eine nach Netto-Einkommenshöhe gestaffelte Fehlbelegungsabgabe für in Sozialwohnungen wohnende Besserverdiener bundesweit eingeführt werden.

- Um eine erneute übermäßige Verschuldung der ostdeutschen Wohnungswirtschaft nicht zuzulassen und die Kreditaufnahme zur Durchführung von Investitionen und Modernisierungsmaßnahmen zu ermöglichen, ist den kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungswirtschaftsbetrieben der betriebsnotwendige Grund und Boden, soweit er sich in öffentlicher Hand befindet, zu Vorzugsbedingungen, d. h. maximal 10 DM je Quadratmeter, zu verkaufen, oder es sind Erbbaurechte mit günstigen Konditionen – anfangs maximal 1 DM je Quadratmeter und Jahr – zu begründen.
- Bestrebungen, kommunale und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen durch Überschuldung zum Verkauf ihres Wohnungsbestandes zu nötigen, sind durch Gesetz zu unterbinden.

Bonn, den 14. Oktober 1992

**Dr. Ilja Seifert**

**Dr. Gregor Gysi und Gruppe**

### **Begründung**

Von der drohenden Überwälzung der sogenannten Altschulden auf die ostdeutschen Wohnungsunternehmen nach Ablauf des bis Ende 1993 geltenden Moratoriums geht die größte Gefahr dafür aus, daß in den ostdeutschen Bundesländern und in Ostberlin die Mieten für die Masse der Einwohner unbezahlbar werden und/oder dringend notwendige Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten unterbleiben und/oder die kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen durch ökonomischen Zwang genötigt werden, beträchtliche Teile ihres Wohnungsbestandes zu verkaufen. Der Zwang nach einem Verkaufserlös würde in der Regel den Kauf durch die gegenwärtigen Mieter ausschließen.

Mitglieder der Bundesregierung äußern sich zu diesem brisanten Thema sehr unterschiedlich. So versucht die Bundesministerin für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Dr. Irmgard Schwaetzer, den Anschein zu erwecken, daß sie ernsthaft an diesem Problem arbeitet. Sie forderte u. a. die Verlängerung des Zinsmoratoriums bis Ende 1996 und die anschließende Übertragung des während des Moratoriums aufgelaufenen Kapitaldienstes auf den Kreditabwicklungsfonds. Demgegenüber hat der Parlamentarische Staatssekretär beim Bundesminister der Finanzen, Manfred Carstens, mit deutlichem Affront zu Dr. Irmgard Schwaetzer erklärt, „daß der Kapitaldienst für die Schulden der Wohnungswirtschaft aus den öffentlichen Haushalten nicht finanzierbar ist“. Nach seiner am 31. August 1992 abgegebenen Erklärung zu urteilen, ist er noch nicht einmal bereit, über Alternativen nachzudenken, von einer Beteiligung des Bundes an einer zeitlich befristeten degressiv ausgestalteten Überbrückungshilfe an überdurchschnittlich verschuldete Wohnungsunternehmen abgesehen. Restriktiver geht es wohl kaum.

Dieses Spiel der Bundesregierung mit verteilten Rollen ist beschämend. Die im Gutachten von Prof. R. Scholz u. a. getroffene

Feststellung, daß es sich bei diesen „Altschulden“ keineswegs um echte Schulden im Sinne des bürgerlichen Rechts handelt, sondern lediglich um eine spezifische Form der Gestaltung und Abwicklung des Staatshaushaltplanes nach DDR-Recht, wird ignoriert. Das Totschweigen dieses vom Gesamtverband der Wohnungswirtschaft in Auftrag gegebene Rechtsgutachten wirft ein bezeichnendes Licht auf das Rechtsverständnis dieser Regierung, wenn es darum geht, den kleinen Leuten Geld aus der Tasche zu ziehen.

Für die Bürger der ehemaligen DDR ist der Gedanke unerträglich, für die Wohnungen, die mit den von ihnen erarbeiteten Mitteln errichtet worden sind, nicht nur noch einmal zu bezahlen, sondern darüber hinaus auch für die horrenden Wucherzinsen von über 10 Prozent aufkommen zu müssen.

Zu den ökonomischen Größenordnungen der drohenden Überwälzung der sogenannten Altschulden und der aufgelaufenen Zinsen ist zu bemerken, daß insbesondere für den neueren Wohnungsbestand Verbindlichkeiten bis zu 100 000 DM je Wohnung ausgewiesen werden, wobei diese Beträge aufgrund des außerordentlich hohen Kapitaldienstes weiter anwachsen werden. Das ergibt mögliche Mieterhöhungen von 8 bis 10 DM je Quadratmeter und Monat, ohne daß die Wohnungsunternehmen dadurch in die Lage versetzt würden, mehr Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen.

Die einzige Alternative für die Umwandlung der sogenannten Altschulden in Fördermittel des Bundes wäre ihre ersatzlose Streichung. Die Streichung hätte zwar den Vorzug, daß dieses Problem ein für allemal vom Tisch wäre; ihre Umwandlung könnte jedoch nach dem in der Bundesrepublik Deutschland gewachsenen Recht eine Sozialbindung juristisch einwandfrei begründen. Der Tilgungssatz von maximal zwei Prozent wird vorgeschlagen, um eine entsprechend langfristige Sozialbindung zu bewirken. Das ist vor allem auch deshalb notwendig, weil nach der gegenwärtigen Lage der Dinge in den ostdeutschen Ländern auf Jahre hinaus mit einem nennenswerten Umfang des Sozialwohnungsbaus nicht zu rechnen ist. Es ist unerlässlich, den in der ehemaligen DDR entstandenen volkseigenen und genossenschaftlichen Wohnungsbestand den Status von Sozialwohnungen zu verleihen. Dies ist im Einigungsvertrag unterlassen worden, obwohl der grundlegende Tatbestand der öffentlichen Förderung nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland eine solche Regelung zwingend verlangt hätte.

Es ist überhaupt nicht einzusehen, weshalb die Folgen der katastrophalen Plattmache-Politik der Treuhandanstalt, die zur Folge hat, daß im Bereich der ehemals volkseigenen Wirtschaft Werte von Hunderten von Milliarden D-Mark an völlig inkompetente Bieter zu Ramschpreisen verschleudert werden, über den Kreditabwicklungsfonds reguliert werden, da für die dubiosen „Altschulden“ der Wohnungswirtschaft letztendlich die Mieter in den ostdeutschen Ländern aufkommen sollen.

Dazu ist weiter zu bemerken, daß der größte Teil der Bewohner der ehemaligen DDR nur wenig Gelegenheit hatte, Vermögen

anzusammeln und die bescheidenen Sparguthaben im Zuge der Währungsunion noch halbiert wurden. Infolgedessen ist die Chance, Zinsen zu erhalten oder zu zahlen, zwischen den Bewohnern der alten und der neuen Bundesländer höchst ungleich verteilt. Die Streichung der „Altschulden“ könnte diese Diskrepanz etwas mildern.

Es sei vor allem an die von Sprechern der SPD schon mehrfach scharf kritisierte Bevorzugung der Reichen laut § 10 e EStG erinnert. Nach Offerten von Vermögensberatern werden Spitzenverdiener eingeladen, Immobilien faktisch zum Nulltarif zu erwerben, indem über das Geltendmachen von Steuerschulden Steuern in Vermögen umgewandelt werden.

Der Vorschlag zur bundesweiten Einführung der Fehlbelegungsabgabe entspricht in der letzten Zeit öffentlich geführten Diskussionen, wobei im Sinne des Gleichbehandlungsgebotes das Nettoeinkommen zugrunde gelegt werden sollte und durch eine stark gestaffelte Höhe der Fehlbelegungsabgabe einerseits die für die Förderung des Wohnungsbaus einzunehmenden Mittel zu erhöhen sind und andererseits die Steuerungswirkung dieser Abgabe verstärkt würde.

Nicht zuletzt könnten riesige Einnahmen für die öffentlichen Haushalte dadurch erzielt werden, daß Spekulationsgewinne aus der Wertsteigerung von Bauland, die nicht mit Investitionen begründet werden können, zu einem hohen Prozentsatz versteuert werden. Das müßte in einem gesonderten Gesetz im Zuge der Neuordnung des Bodenrechts geregelt werden.

Mit Nachdruck muß darauf verwiesen werden, daß ausstehende Entscheidungen zur Zuordnung von Grund und Boden an die Wohnungsbauunternehmen ein Investitionshemmnis erster Klasse darstellen. Die in einigen ostdeutschen Kommunen getroffenen unterschiedlichen Regelungen zur Höhe des Bodenpreises sollten umgehend analysiert werden. Ein gewisses Maß an Einheitlichkeit erscheint unabdingbar.

Völlig verfehlt ist die Forderung der Bundesvermögensverwaltung, die ihr zugefallenen Grundstücke aus dem Nationalvermögen der ehemaligen DDR auch für Wohnbauzwecke auf der Grundlage des Verkehrswerts oder nur mit geringen Abschlägen vom Verkehrswert verkaufen zu wollen.

Die vorgeschlagenen Maximalwerte für Verkaufswert und Erbbauzins in Höhe von 10 DM bzw. 1 DM je Quadratmeter und Jahr sind damit begründet, die Auswirkungen auf die Miethöhe sozial verträglich zu halten. Selbstverständlich können in den entsprechenden Verträgen das Vorkaufsrecht der Gemeinden und Anpassungsklauseln für die Höhe des Erbbauzinses aufgenommen werden.

Die Erhaltung des kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbestandes und die mit ihm verbundenen Belegungsrechte der Gemeinden sind unverzichtbar, um sozial dringliche Wohnungsprobleme lösen zu können und Obdachlosigkeit zu vermei-

den. Nach Rückgabe von Mietshäusern an die Alteigentümer wird dieser Wohnungsbestand ohnehin beträchtlich abnehmen. Die von der Bundesregierung verfolgte Linie, den kommunalen Wohnungsbestand zu privatisieren, würde zu unabsehbaren sozialen Spannungen führen.





