

Antrag

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

Ersetzung des Altschuldenhilfe-Gesetzes durch ein Altschuldenübernahme-Gesetz

Der Bundestag wolle beschließen:

1. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf, einen Gesetzentwurf vorzulegen, der das Gesetz über Altschuldenhilfen für Kommunale Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften und private Vermieter in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet (Altschuldenhilfe-Gesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juni 1993 (BGBl. I S. 986) durch ein Gesetz zur Übernahme der Altschulden für Kommunale Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften und private Vermieter in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet (Altschuldenübernahme-Gesetz) ersetzt.

Dieses Gesetz hat folgenden Maßgaben Rechnung zu tragen:

- Die Altschulden inklusive der aufgelaufenen Zinsen sind auf Antrag den ostdeutschen Wohnungsunternehmen vollständig zu erlassen. Im Ausgleich dafür erhalten die Wohnungen einen Status, der vergleichbar ist mit Sozialwohnungen, die nach bundesdeutschem Recht im 1. Förderweg gebaut wurden. Dies schließt entsprechende adäquate Belegungsrechte und Mietpreisbindungen ein.
 - Bedingung für die Übernahme der Altschulden sind des weiteren ein durch das jeweilige kommunale Parlament zu bestätigendes Konzept zur Sanierung, Modernisierung und zur dauerhaften Bestandssicherung sowie zur allmählichen Erweiterung durch Wohnungsneubau des betreffenden Wohnungsunternehmens.
 - Verpflichtungen des Bundes gegenüber den Banken sind durch Einsparungen im Bundeshaushalt, insbesondere durch Streichung von Fördermitteln für den Kauf von Wohnungen aus dem Bestand oder durch Nichtgewährung von Steuererleichterungen für Wohnungsneubau über den Standard hinaus bzw. für Besserverdienende, zu decken.
2. Hilfsweise ist das Gesetz über Altschuldenhilfen für Kommunale Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften

und private Vermieter in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet (Altschuldenhilfe-Gesetz) dahin gehend zu novellieren, daß mit der vorgesehenen Altschuldenhilfe der kommunale und genossenschaftliche Wohnungsbestand erhalten bleibt und damit eine stabile Grundlage für die Wahrnehmung sozialer Verantwortung der Kommunen bei der Wohnungsversorgung gesichert wird. Dabei ist insbesondere auf die Privatisierungspflicht zu verzichten.

Dazu ist erforderlich, das Altschuldenhilfe-Gesetz wie folgt zu verändern:

- Im § 1 (Zweck der Altschuldenhilfen) wird der letzte Satz gestrichen;
- im § 2 (Antragberechtigte) wird Absatz 2 gestrichen;
- im § 4 Abs. 5 wird Nr. 1 gestrichen;
- § 5 wird gestrichen;
- § 11 (Entscheidungen) ist dahin gehend zu verändern, daß Entscheidungsträger vor allem die kommunalen Parlamente sind;
- § 12 (Ermächtigung) ist zu streichen.

Weitere Ergänzungen bzw. Veränderungen haben oben genannten Intentionen zu entsprechen.

Bonn, den 10. September 1993

Dr. Ilja Seifert

Dr. Gregor Gysi und Gruppe

Begründung

Mit der Verabschiedung des Altschuldenhilfe-Gesetzes ist ein entscheidender Schritt auf dem Weg zu dem Ziel der Bundesregierung gegangen worden, den „Markt“ als das bestimmende Moment auf dem ostdeutschen Wohnungssektor durchzusetzen. Für die Bundesregierung ist die Privatisierung der kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbestände eines der wichtigsten wohnungspolitischen Ziele. Mit dem Altschuldenhilfe-Gesetz wird der Wohnungsbestand in Ostdeutschland aus ordnungspolitischen (ideologischen) Gründen neu strukturiert. Eine finanzielle Konsolidierung der Haushalte von Bund, Ländern und Kommunen durch die Wohnungsprivatisierung, das eigentliche Ziel des Gesetzes zur Umsetzung des Föderalen Konsolidierungsprogramms (FKPG), findet nicht statt. Mit dem Altschuldenhilfe-Gesetz wird die fatale Entscheidung des Einigungsvertrages, den gesamten Wohnungsbestand der DDR in das Vergleichsmietensystem zu überführen und im großen Umfang zu privatisieren, zementiert. Während in der alten Bundesrepublik Deutschland von den seit 1949 insgesamt 19,4 Mio. Wohnungen 7,5 Mio. im sozialen Wohnungsbau errichtet wurden, soll keine der 3,4 Mio. in der DDR mit öffentlichen Mitteln gebauten Wohnungen den Status einer „Sozialwohnung“ erhalten. Die Zuschüsse aus dem DDR-Staatshaushalt für den Wohnungsbau wurden zu „Altschul-

den“ erklärt und mit überhöhten Zinsen (ca. 10 bis 11 %) belegt, obwohl diese Verbindlichkeiten niemals als Schulden im Sinne bürgerlichen Rechts anzusehen waren. Dies wurde in einem im Auftrag des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft e.V. (GdW) erstellten umfangreichen Rechtsgutachten zur Problematik früherer „Kreditverträge“ in der ehemaligen DDR im Bereich des Wohnungsbaus von Prof. Rupert Scholz und Dr. Klaus Leciejewski deutlich gemacht. Die Bundesregierung hat, anstatt schon mit dem Vertrag zur Währungsunion diese Frage zugunsten der Menschen in der DDR zu regeln, die ursprünglichen Belastungen in Höhe von 31 Mrd. DM durch das Gewähren von Zinsgewinnen für private Banken inzwischen fast verdoppelt. Die Menschen aus der DDR haben diese Wohnungen durch unfreiwilligen Lohnverzicht, der einen staatlichen Wohnungsbau ermöglichte, bereits einmal finanziert. Jetzt sollen sie nun ihre Wohnungen zum zweiten Mal kaufen.

Die insgesamt herrschende Wohnungsnot, die Einkommens- und Vermögensverhältnisse der Menschen in Ostdeutschland, die finanzielle Situation der Länder und Kommunen in Ostdeutschland, aber auch die Unerfahrenheit der Menschen im Umgang mit einer unüberschaubaren Rechtsmaterie und die nicht immer seriös agierende Immobilien- und Finanzmarktbranche werden zu sozialen Problemen in großem Ausmaß führen.

Die Gruppe der PDS/Linke Liste im Deutschen Bundestag brachte am 15. Oktober 1992 einen Antrag – Drucksache 12/3474 – unter der Überschrift „Umwandlung der sogenannten Altschulden der Wohnungswirtschaft in den ostdeutschen Bundesländern und in Ostberlin in Fördermittel des Bundes“ ein. Mit der Umwandlung der Schulden in Fördermittel des Bundes wäre zugleich ein Weg gefunden worden, um den notwendigen Anteil an Wohnungen mit Mietpreisbindung und Belegungsrechten für die Kommunen zu erhalten.

Die Notwendigkeit für den Verkauf von Wohnungen aus dem Bestand ist bisher von niemandem aus sozial- und wohnungspolitischer Sicht begründet worden. Ausgangspunkt für Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen muß aber die Frage sein, ob die Privatisierung vorhandener Wohnungen die Wohnungsnot lösen hilft oder sie dadurch verschärft wird.

Von den ca. 6,8 Mio. Wohnungen in Ostdeutschland sind noch 2,4 Mio., das entspricht 35 %, in kommunaler Hand (darunter 600 000 restitutionsbehaftete Wohnungen) und 1,1 Mio. Wohnungen = 16 % in Wohnungsgenossenschaften. Der Rest, also 49 %, sind Eigenheime oder privat vermietet. Eigentumswohnungen waren in der DDR fast unbekannt.

Aus der Befragung des GdW per 31. Dezember 1992, in die 99 % des genossenschaftlichen und 95 % des kommunalen Wohnungsbestandes einbezogen waren, geht hervor, daß 1991 aus dem Bestand 7 135 Wohnungen verkauft wurden, davon nur 8,6 % an die Mieter. 1992 wurden 12 931 Wohnungen verkauft, davon 45,8 % an die Mieter.

Mit großem Aufwand versucht die Bundesregierung, der Wohnungsprivatisierung in Ostdeutschland zum Durchbruch zu ver-

helfen. 31 Modellvorhaben wurden mit nicht unerheblicher öffentlicher Förderung durchgezogen.

Wie sind die bisherigen Ergebnisse?

Von ursprünglich 6 500 Wohnungsverkäufen sind nur rund 1 000 realisiert worden. Mißerfolge gab es nach Meinung der Bundesministerin für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Dr. Irmgard Schwaetzer, dort, wo die Privatisierung auf kommunalpolitischer Ebene „zerredet“ wurde, Mieter unzureichend beraten wurden oder Kaufpreise überhöht waren. Diese Einschätzung geht völlig am Kern vorbei. Tatsache ist vielmehr:

1. Die Bedenken von Kommunalparlamenten, Bürgermeistern und Gemeindemitarbeitern gegen die Privatisierung kommunaler Wohnungen sind durchaus berechtigt, würden sie doch mit diesen Wohnungen ein Mittel aus der Hand geben, um entsprechend ihrem gesetzlichen Auftrag dringliche Wohnungsprobleme lösen zu können. Sie wissen inzwischen auch, daß westdeutsche Städte, die ihre ehemals belegungsgebundenen Wohnungsbestände abgestoßen hatten, jetzt Belegungsrechte für ein Mehrfaches der Verkaufserlöse zurückkaufen müssen.
2. Das Argument von der unzureichenden Beratung von Mietern ist falsch. Vielfach war es im Gegenteil so, daß Wohnungsverkäufe nur möglich wurden, weil die Mieter von windigen Geschäftemachern belogen oder zumindest nicht ausreichend über Risiken, Folgeerscheinungen und tatsächlich zu erwartende Belastungen aufgeklärt worden sind. Das betrifft insbesondere den Fakt, daß sich nach dem Kauf einer Wohnung die monatlichen Belastungen gegenüber der Miete in der Regel auf 150 bis 200 % erhöhen.
3. Von überhöhten Kaufpreisen kann keine Rede sein. Es war vielmehr so, daß bei den meisten Modellvorhaben Dumpingpreise gebildet worden sind, um überhaupt Erfolge melden zu können. Die jetzt genannten Preise von 1 000 bis 2 000 DM je Quadratmeter sanierte Wohnung übersteigen die Einkommens- und Vermögensverhältnisse der meisten Haushalte der ostdeutschen Länder bei weitem, zumal sie in der Regel den § 10 e EStG nicht in Anspruch nehmen können. Viele ältere Kaufinteressenten scheitern an den Bonitätskriterien der Banken. Inzwischen wurden vor allem in Großstädten Quadratmeterpreise von 3 000 bis 5 000 DM bekannt.
4. Soweit Verkäufe an den bisherigen Mieter zustande gekommen sind, waren als Kaufmotive die Angst vor künftigen Mietsteigerungen und der Verlust der Wohnung durch Kündigung entscheidend. Diese Ängste werden offensichtlich bewußt geschürt.

In Einschätzungen des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zu Zielen und Ergebnissen der Wohnungsprivatisierung heißt es u. a.: „Als Ziel der Wohnungsprivatisierung steht der Verkauf an die Mieter im Vordergrund. Mit der Zeit wird aber auch der Verkauf an Investoren zunehmen; Interessenten gibt es bereits. Höhere Mieten und nur noch geringe Alt-

schulden schaffen die Voraussetzung für auf Dauer ausreichende Renditen, insbesondere, wenn die Vorteile aus Steuerersparnis und Förderung berücksichtigt werden. Beispielrechnungen verschiedener Institutionen zeigen, daß z. B. ein Investor, der die Wohnung vor der Sanierung kauft und die Sanierung selbst vornimmt, um so alle Fördermaßnahmen voll in Anspruch nehmen zu können, im Vergleich zum Mieterkäufer oder zum Wohnungsunternehmen, das die Wohnungen im Bestand behält und selbst investiert, die höchsten Fördervorteile erhält.“

Das bestehende Altschuldenhilfe-Gesetz ist auch in weiteren Teilen fragwürdig.

So erfolgt eine Teilentschuldung nur auf Antrag. Sie ist damit verbunden, daß das Wohnungsunternehmen die rechtlich umstrittenen Schulden unwiderruflich anerkennt. Das laut BGB zustehende Recht auf Rückforderung wird mit dem Altschuldenhilfe-Gesetz aufgehoben. Das deutet darauf hin, daß die Verfasser dieses Gesetzes sich nicht sicher sind, ob die sogenannten Altschulden bei künftigen Gerichtsentscheidungen von Bestand sein werden.

Mit der unternehmensbezogenen Kappungsgrenze, und auch das ist fragwürdig, von 150 DM/m² sind von den Mietern ca. 1,50 bis 2 DM/m² abzufordern. Daß die Altschuldenbedienung nicht zu einer weiteren Mieterhöhung führt, ist Augenwischerei. Zinsen und Tilgung wird der Vermieter ab 1995 einspielen müssen. Dies schränkt angesichts der insgesamt bestehenden Wohnkosten die Möglichkeiten der Wohnungsunternehmen zu umfassenden Sanierungsarbeiten ein.

Der über der Kappungsgrenze liegende Betrag von insgesamt ca. 31 Mrd. DM soll auf Antrag der Wohnungsunternehmen in den „Erblastentilgungsfonds“ eingestellt werden, wenn ein von der Bank akzeptiertes, schlüssiges (auch dieses Wort ist nicht definiert) Konzept zur Modernisierung und Privatisierung vorliegt und erfolgreich umgesetzt wird.

Die über der Kappungsgrenze liegenden Beträge sind durch Erlöse aus zu verkaufenden Wohnungen wieder hereinzuholen. Festgelegt ist, daß der Anteil des Verkaufserlöses, der abzuführen ist, um so mehr steigt, je später verkauft wird. Damit werden Wohnungsunternehmen zur Eile gedrängt. Es wächst der Zwang, zunehmend unsanierte Wohnungen zu verkaufen.

Mindestens 15 % des Wohnungsbestandes sind zu verkaufen. Das Gesetz sieht keine Obergrenze vor. Verkauft wird selbstredend zu marktüblichen Preisen. Das hat Bundesministerin Dr. Irmgard Schwaetzer auf dem Verbandstag der Freien Wohnungsunternehmen am 2. Juni 1993 im Dresdener Hilton-Hotel unmißverständlich gesagt. Diese Auflagen gelten für alle Unternehmen, unabhängig von der wohnungspolitischen Situation der jeweiligen Kommune. Besonders fragwürdig ist der Zwang gegenüber den Genossenschaften zur Veräußerung von Wohnungen. Das kommt einer Enteignung der Gemeinschaft der Genossenschaftsmitglieder gleich.

