

**Antwort
der Bundesregierung**

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

— Drucksache 12/5658 —

Zu Wirkungen und zur Verfassungskonformität des Gesetzes über Altschuldenhilfen für Kommunale Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften und private Vermieter in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet (Altschuldenhilfe-Gesetz)

Das Altschuldenhilfe-Gesetz wurde vom Deutschen Bundestag als Artikel 39 im Paket des FKP-Gesetzes beschlossen, obwohl Mitglieder des Deutschen Bundestages und auch Experten und Praktiker aus Wohnungsunternehmen, Kommunen und Verbänden Bedenken bezüglich der Verfassungskonformität und der sozialen Wirkungen dieses Gesetzes äußerten. Sie beruhen im wesentlichen auf der strittigen Annahme, daß es sich bei den sogenannten Altschulden der ostdeutschen Wohnungswirtschaftsunternehmen um echte Verbindlichkeiten im Sinne des Bürgerlichen Rechts handelt und auf der in Artikel 22 Abs. 4 des Einigungsvertrages getroffenen Festlegung, den gesamten volkseigenen und genossenschaftlichen Wohnungsbestand nicht als Sozialwohnungen anzuerkennen, sondern sie – mit einigen Zwischenschritten – in das Vergleichsmietensystem zu überführen, obwohl für diese Wohnungen zweifellos öffentliche Mittel eingesetzt worden sind und sie deshalb nach dem früher und noch immer geltenden bundesdeutschen Recht mit entsprechenden Mietpreis- und Belegungsbindungen hätten ausgestattet werden müssen.

Angesichts der Tatsache, daß es sich bei den sogenannten Altschulden um über den Staatshaushalt der DDR umverteilten Lohn handelt, hat die Gruppe der PDS/Linke Liste im Deutschen Bundestag mit ihrem Antrag vom 15. Oktober 1992 zur „Umwandlung der sogenannten Altschulden der Wohnungswirtschaft in den ostdeutschen Bundesländern und in Ostberlin in Fördermittel des Bundes“ (Drucksache 12/3474) einen gangbaren Vorschlag unterbreitet, den kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungen in Übereinstimmung mit den allgemein üblichen Grundregeln bundesdeutschen Rechts zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus den Status von Sozialwohnungen zuzuerkennen. Dieser Antrag wurde ohne inhaltliche Begründung abgelehnt.

Die Bundesregierung hat sich dazu durchgerungen, die über 150 DM je Quadratmeter hinausgehenden „Altschulden“ zu kappen und sie in den sogenannten „Erbblastenfonds“ einzustellen. Mit diesem „Entgegen-

Die Antwort wurde namens der Bundesregierung mit Schreiben der Bundesministerin für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau vom 1. Oktober 1993 übermittelt.

Die Drucksache enthält zusätzlich – in kleinerer Schrifttype – den Fragetext.

kommen" sind jedoch Bedingungen verknüpft, die Mieterinnen, Mieter, Genossenschaftsmitglieder, Wohnungsunternehmen und Kommunen in Ostdeutschland vor erhebliche Fragen bzw. Probleme mit Langzeitwirkung stellen, und dies unter dem Druck, den Antrag bis zum 31. Dezember 1993 eingereicht haben zu müssen.

Vorbemerkung

Die Situation der Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften sowie der privaten Vermieter in den neuen Ländern ist Folge der Planwirtschaft in der ehemaligen DDR. Die Neubaukosten der Wohngebäude wurden nahezu vollständig durch Kredite der Staatsbank bzw. der Sparkassen finanziert. Die ausgereichten Kreditmittel stammten überwiegend aus den Spareinlagen der Bevölkerung. Die Kredite wurden aus dem Staatshaushalt verzinst und außer bei Genossenschaften auch getilgt. Aufgrund der administrativ festgesetzten, bei weitem nicht kostendeckenden Mieten war die Wohnungswirtschaft nicht in der Lage, die Mittel für den Kapitaldienst sowie für die Erhaltung der Bausubstanz und ihre Modernisierung aufzubringen. Die niedrigen Mieten, verbunden mit der Ineffizienz des Wirtschaftssystems, sind die zentrale Ursache für den heruntergekommenen Wohnungsbestand.

Die Schulden der Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften sind – ebenso wie die korrespondierenden Forderungen der Sparkassen – zum 1. Juli 1990 mit Beginn der Währungs-, Wirtschafts- und Sozialunion im Verhältnis 1:2 umgestellt worden. Bund und Länder haben sich darüber hinaus bei den Verhandlungen zum Solidarpakt auf erhebliche finanzielle Hilfen verständigt. Mit den Regelungen des Altschuldenhilfe-Gesetzes (AHG), das als Teil des FKP-Gesetzes am 27. Juni 1993 in Kraft getreten ist, werden die Voraussetzungen für die Herstellung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Wohnungswirtschaft in den neuen Ländern geschaffen.

Der vom Bund eingerichtete Erblastentilgungsfonds übernimmt zum 1. Juli 1995 mit rd. 31 Mrd. DM über die Hälfte der nach Ablauf des Zahlungsmoratoriums am 31. Dezember 1993 aufgegangenen Altverbindlichkeiten. Hinzu kommen Zinshilfen in Höhe von rd. 7 Mrd. DM, die vom Bund und den neuen Ländern bis Mitte 1995 je zur Hälfte getragen werden. Damit die mit den Hilfen bezweckten positiven Wirkungen zugunsten der Mieter sichergestellt werden können, ist Voraussetzung für die Teilentlastung die Vorlage eines überzeugenden Unternehmenskonzeptes, das insbesondere die zügige Instandsetzung vorsieht. Daneben sind mindestens 15 % des Wohnungsbestandes zu privatisieren bzw. zu veräußern, womit vor allem den Mietern bzw. Genossenschaftsmitgliedern eine Möglichkeit geboten wird, ihre Wohnung zu erwerben. Der Gesetzgeber hat als Ende der Antragsfrist einen frühen Termin, nämlich den 31. Dezember 1993, festgelegt, um zu erreichen, daß die Planung und Umsetzung von Investitions- und Privatisierungsmaßnahmen nun unverzüglich in Gang gesetzt werden.

1. Welchen Beitrag wird ein erfolgreich umgesetztes Altschuldenhilfegesetz bei der Lösung dringender Wohnungsprobleme bis hin zur Beseitigung der Obdachlosigkeit leisten?

Möglichkeiten zur Verhinderung und Beseitigung von Obdachlosigkeit sowie zur Lösung dringender Wohnungsprobleme hängen von der Wohnungsmarktlage insgesamt und vom Stand der allgemeinen Wohnungsversorgung ab. In den neuen Bundesländern spielt vor allem die Instandsetzung sowie die Wiederherstellung nicht mehr bewohnbarer Wohnungen eine wichtige Rolle.

Hier führt die weitreichende Entlastung der ostdeutschen Wohnungswirtschaft durch die Leistungen des Altschuldenhilfegesetzes zu einer durchgreifenden Verbesserung der Kredit- und Investitionsfähigkeit der Wohnungsunternehmen. Die Aufnahme neuer Kredite und die Erhöhung der Eigenmittel durch die Veräußerung eines Teils des Wohnungsbestandes gibt den Unternehmen den zur Finanzierung von Investitionen in den vorhandenen Wohnungsbestand und von Neubaumaßnahmen erforderlichen finanziellen Handlungsspielraum. Außerdem kann die Wohnungswirtschaft künftig in noch stärkerem Maße die Förderprogramme nutzen, insbesondere Mittel im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus sowie aus dem KfW-Programm, das im Zusammenhang mit der Solidarpakt-Vereinbarung nochmals deutlich aufgestockt worden ist.

Schließlich können die Länder bestimmen, daß mit der Gewährung von Altschuldenhilfen in bestimmtem Umfange Belegungsrechte zur Lösung von Wohnungsproblemen verbunden werden (vgl. Antwort zu Frage 4).

2. Wie viele Wohnungen werden mit der Umsetzung dieses Gesetzes neu geschaffen, und mit welchen sozialen Auswirkungen für die Menschen in Ostdeutschland rechnet die Bundesregierung?

Die in der vorstehenden Antwort genannten Finanzierungs- und Investitionsspielräume werden neben der Bestandsverbesserung auch der Schaffung zusätzlicher Wohnungen durch Neubau oder z.B. Dachgeschoßausbau zugute kommen, ohne daß sich dies – vor der Vorlage und Auswertung der entsprechenden Unternehmenskonzepte – quantifizieren ließe. Mit Sicherheit wird sich aber die im Jahr 1993 im Vergleich zum Vorjahr bislang bereits enorm angestiegene Zahl der Baugenehmigungen zukünftig nochmals erheblich erhöhen und das Wohnungsangebot sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht spürbar verbessern.

Die mit dem Altschuldenhilfegesetz und den Förderprogrammen verbundenen finanziellen Entlastungen wirken sich auch unter sozialen Aspekten eindeutig positiv aus, sowohl in bezug auf die Wohnungsversorgung als auch auf die Beschäftigungsmöglichkeiten in der Bauwirtschaft.

3. Mit welchen Umsätzen und Gewinnen können Banken und Immobilienmakler bei einer 15prozentigen Privatisierung des kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbestandes Ostdeutschlands zu marktüblichen Preisen rechnen?

Sollte in der Fragestellung eine grundsätzlich negative Bewertung der Tätigkeit von Banken und Immobilienmaklern und der dort Beschäftigten zum Ausdruck kommen, wird dies zurückgewiesen.

Die im Altschuldenhilfe-Gesetz enthaltene Verpflichtung zur Veräußerung von mindestens 15 % des Wohnungsbestandes bei Inanspruchnahme der Teilentlastung verfolgt zwei Zielsetzungen:

- zum einen soll den berechtigten Wünschen vieler Bürger in den neuen Ländern nach Erwerb von Wohneigentum in deutlich stärkerem Maße als bisher Rechnung getragen werden. Häufig waren die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften trotz vorhandenen Interesses seitens der Mieter nicht bereit, einen Teil ihres Wohnungsbestandes an diese zu veräußern;
- zum anderen verschaffen die Privatisierungserlöse den Wohnungsunternehmen zusätzliche finanzielle Spielräume für die Finanzierung von Investitionen.

Die Durchführung der Privatisierung kann entweder in eigener Regie oder durch einen externen Privatisierungsträger erfolgen; die Entscheidung liegt beim Wohnungsunternehmen. Auf der anderen Seite ist es Sache der Kaufinteressenten, sich umfassend über das breite Angebot der Banken, der Bausparkassen und Versicherungen zu informieren, soweit sie Fremdkapital einsetzen müssen.

4. Warum nutzt die Bundesregierung nicht die Übernahme eines Teils der „Altschulden“ durch den Bund (Erblastenfonds), um die betreffenden Wohnungen verbindlich mit Mietpreis- und Belegungsbindungen zu versehen und so den Kommunen reale Möglichkeiten zur Lösung dringlicher Wohnungsprobleme zu geben?
Sind es ideologische Gründe?

Die Frage geht von einem unzutreffenden Sachverhalt aus. Nach § 12 Abs. 2 AHG werden nämlich die Länder ermächtigt, durch landesrechtliche Vorschriften für die Zeit nach dem Außerkrafttreten des geltenden, bis Ende 1995 befristeten Belegungsrechtsgesetzes Vorschriften über Belegungsbindungen für bis zu 50 % der Wohnungen der Wohnungsunternehmen zu erlassen, denen Altschuldenhilfen gewährt werden. Dies gibt den Ländern die Möglichkeit, entsprechend den jeweiligen örtlichen Wohnungsmarktverhältnissen Belegungsrechte zu schaffen.

5. Auf welcher wissenschaftlich unterstützten Grundlage kann die Bundesregierung die im Rechtsgutachten zur Problematik früherer „Kreditverträge“ in der ehemaligen DDR im Bereich des Wohnungsbaus von Prof. Dr. Rupert Scholz und Dr. Klaus Leciejewski begründete These, daß es sich bei den sogenannten Altschulden eindeutig nicht um Verbindlichkeiten im Sinne des Bürgerlichen Rechts handelt, widerlegen?

Ist bei zweifelsfreier Klärung der Existenz der Altschulden als Verbindlichkeiten im Sinne des Bürgerlichen Rechts nicht der Abs. 2 im § 2 des Altschuldenhilfe-Gesetzes überflüssig?

Wenn nein, warum nicht?

Aufgrund der eindeutigen Vorgaben des Einigungsvertrages und der Regelungen des Altschuldenhilfe-Gesetzes sind die Altschulden der Wohnungswirtschaft rechtsgültige Kreditverbindlichkeiten. Dies ergibt sich aus den allgemein anerkannten rechtswissenschaftlichen Grundsätzen des Schuld- und Kreditrechts und den Regeln des Einigungsvertrages und den zu diesem Komplex getroffenen Entscheidungen des Gesetzgebers. Die Bundesregierung sieht sich in dieser bereits in der Antwort auf die Große Anfrage der Fraktion der SPD „Zukunft des Wohnens in den neuen Ländern“ (Drucksache 12/3158, Seiten 11 f.) dargelegten Position durch die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 25. Mai 1993 zum Zinsanpassungsgesetz bestätigt.

Die Regelung des § 2 Abs. 2 AHG ist trotz der eindeutigen rechtlichen Existenz der Altkredite nicht überflüssig, da in Einzelfällen Streitigkeiten bzw. Unstimmigkeiten zwischen Gläubiger und Schuldner über die Höhe der Kreditverpflichtungen bestehen können. Nach Auffassung der Bundesregierung ist die massive finanzielle Entlastung nur dann vertretbar, wenn damit eine für alle Seiten verbindliche, Rechtssicherheit schaffende Klärung der Kreditverhältnisse verknüpft wird, die zugleich Spielräume für die künftige Investitionstätigkeit der Wohnungswirtschaft schafft.

6. Teilt die Bundesregierung die Besorgnis, daß die in § 2 Abs. 1, Nummer 4 sowie § 2 Abs. 2 getroffenen Regelungen, daß die Wohnungsunternehmen die Altverbindlichkeiten schriftlich anerkennen müssen und eine Rückforderung des Schuldnerkenntnisses ausgeschlossen wird, den Tatbestand der Nötigung erfüllen?

Nein (siehe auch vorstehende Antwort).

7. Ist die Bundesregierung tatsächlich der Auffassung, daß es rechtens ist, auch die Wohnungsbaugenossenschaften zu zwingen, im Interesse der Verminderung drückender „Altschulden“ mindestens 15 % ihres Wohnungsbestandes zu privatisieren und damit Genossenschaftsmitglieder zu enteignen bzw. zu zwingen, die ihnen gehörende Wohnung nochmals zu bezahlen?

Angesichts der Gesamtbelastung des Bundeshaushalts mit der Altschuldenhilfe durch Teilentlastung in Höhe von ca. 31 Mrd. DM ist es angemessen und unter verfassungsrechtlichen Gesichtspunkten zulässig, daß die Wohnungsgenossenschaften in begrenztem Umfang einen Teil ihres Wohnungsbestandes veräußern und sich durch Abführung von Erlösanteilen am Erblastentilgungsfonds an der Lösung der Altschuldenfrage beteiligen. Es wäre auch im Vergleich mit den kommunalen Wohnungsunternehmen nicht zu rechtfertigen, wenn die Wohnungsgenossenschaften, deren Wohnungsbestände häufig höher belastet sind als die der kommunalen Unternehmen, bei Inanspruchnahme der Teilentlastung nicht entsprechenden Verpflichtungen unterlägen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der zu DDR-Zeiten übereinstimmenden Grundsätze der Finanzierung von volkseigem und genossenschaftlichem Wohnungsbau.

Durch den gesetzlichen Vorrang der Veräußerung von Wohnungen an die Mieter bzw. Mitglieder wird eine höchstmögliche

Berücksichtigung von Genossenschaftsmitgliedern sichergestellt. In dem Merkblatt zum Antrag auf Altschuldenhilfen wird auch noch einmal hervorgehoben, daß die Veräußerungspflicht nicht darauf abzielt, die Mitgliedschaftsrechte einzuschränken.

Aufgrund der bisherigen Erfahrungen aus der Privatisierungspraxis scheint es keineswegs unrealisierbar, in einem Zehn-Jahres-Zeitraum den in Betracht kommenden Wohnungsbestand vorrangig an die Mitglieder zu veräußern. Genossenschaftsanteile sind nicht gleichzusetzen mit individuellem Wohneigentum. Die Zeichnung von Genossenschaftsanteilen und die Zahlung der Miete hat keine Eigentümerstellung der Genossenschaftsmitglieder zur Folge, so daß auch keine „Enteignung“ erfolgen kann.

8. Wie definiert die Bundesregierung die Festlegung, daß mindestens 15 % des Bestandes zu privatisieren sind?

Kann ein Wohnungsunternehmen beauftragt werden, mehr als 15 % des Bestandes zu veräußern?

Wenn ja, durch wen, und bis zu welcher Obergrenze?

Ein Wohnungsunternehmen, das Teilentlastung gemäß § 4 AHG erhält, hat „mindestens 15 % seines zahlenmäßigen Wohnungsbestandes mit mindestens 15 % seiner Wohnfläche“ vorrangig an seine Mieter zu veräußern. Einzelheiten ergeben sich unmittelbar aus § 5 Abs. 1 AHG. Eine über 15 % des Wohnungsbestandes hinausgehende Privatisierung kann deshalb nach dem Altschuldenhilfe-Gesetz nicht verlangt werden.

Allerdings besteht die allgemeine Verpflichtung zur Privatisierung nach Artikel 22 Abs. 4 des Einigungsvertrages fort. Im Interesse der Wirtschaftlichkeit der Wohnungsunternehmen und der erwerbswilligen Mieter sind alle Wohnungsunternehmen und Kommunen aufgefordert, in möglichst großem Umfange Privatisierungsmaßnahmen einzuleiten.

9. Nach welchen Kriterien sollen die Mieter bzw. Genossenschaftsmitglieder ausgewählt werden, die der zwingend notwendigen Privatisierung ihrer Wohnung unterworfen werden, weil sich in dem betreffenden Wohnungsunternehmen nicht genügend Mieter finden, die bereit und vor allem in der Lage sind, ihre Wohnung zu kaufen, ohne sich hoffnungslos zu verschulden?

Der Verkauf von Wohnungen an Mieter setzt ein solides Privatisierungskonzept voraus, bei dem der Objektauswahl unter Berücksichtigung der Bewohnerstruktur besondere Bedeutung kommt. Da Mieter und Kaufinteressenten mit dem Begriff „Eigenwohnung“ und dem Wohnungseigentumsgesetz noch nicht hinreichend vertraut sind, müssen sie umfassend und gründlich beraten werden. Erst dann sind sie in der Lage, eine Entscheidung für oder gegen den Wohnungserwerb zu treffen.

Bei den vom Bund geförderten Modellvorhaben zur Privatisierung hat sich gezeigt, daß

- sachkundige Beratung,
 - mit den Bewohnern abgestimmte Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen,
 - nachvollziehbare Kaufpreisangebote und
 - solide Finanzierungskonzepte
- regelmäßig zu hohen Verkaufsquoten führen.

Die Altschuldenregelung mit der Kappung auf 150 DM/qm sowie das Wohnungsgenossenschafts-Vermögensgesetz, durch das Genossenschaften für Grundstücke lediglich 1 bis 3 DM/qm zu entrichten haben, setzt die Wohnungswirtschaft in die Lage, die Wohnungen zu mieter- bzw. mitgliederfreundlichen Preisen zu veräußern.

10. Ist im Zusammenhang mit den sich aus dem Altschuldenhilfegesetz ergebenen Auflagen die Gründung von Genossenschaften mit Wohnungen aus kommunalem Bestand eine für die Bundesregierung auch zu akzeptierende Form der Privatisierung?
Wenn ja, unter welchen Prämissen, und wie unterstützt die Bundesregierung diese Form der Bildung von Wohneigentum?

Bei der Privatisierung hat das Altschuldenhilfegesetz die Verbesserung der Voraussetzungen für die Bildung individuellen Wohneigentums im Auge. Diese Zielsetzung ist bereits in Artikel 22 Abs. 4 des Einigungsvertrages enthalten. Bei der Veräußerung von Wohnraum wird die vorrangige Berücksichtigung der Mieter im Altschuldenhilfegesetz mehrfach betont. Daraus resultiert für die antragstellenden Wohnungsunternehmen die Verpflichtung, in ihrem Privatisierungskonzept die von ihnen beabsichtigten Maßnahmen zur Gewährleistung des Vorrangs der Mieterprivatisierung darzulegen.

Sollte sich trotz eines überzeugenden Privatisierungskonzeptes und intensiver Bemühungen des Antragstellers ergeben, daß keine ausreichende Zahl von Wohnungen an die Mieter veräußert werden kann, sind andere Formen der Privatisierung zu prüfen. Diese Frage stellt sich allerdings im Regelfall noch nicht, da das 15 %-Ziel erst in zehn Jahren erreicht sein muß.

11. Hält die Bundesregierung den Verkauf von einzelnen Wohnungen aus mehrgeschossigen Häusern (Plattenbauten) für möglich und sinnvoll, und wenn ja, unter welchen Prämissen?
Wie wird in solchen Fällen das Prinzip „Verkauf an den Mieter hat Vorrang“ gegenüber Kaufinteressenten, die bereit sind, den ganzen Block zu kaufen, gewährleistet?

Die Umwandlung mehrgeschossiger Plattenbauten in Eigentumswohnungen ist möglich und in den vom Bund geförderten Modellvorhaben zur Privatisierung kommunaler Wohnungen mehrfach mit hohen Verkaufsergebnissen durchgeführt worden. Die bisherigen Erfahrungen haben gezeigt, daß Wohnungsprivatisierungen in erster Linie nicht von der Bauweise, sondern von der Vorbereitung und Durchführung des Verkaufsprozesses abhängig sind.

Dem Prinzip der vorrangigen Veräußerung an Mieter wird bei der Umsetzung des Altschuldenhilfe-Gesetzes dadurch Rechnung getragen, daß die Gewährung der Teilentlastung davon abhängt, ob das antragstellende Wohnungsunternehmen alle Möglichkeiten des Wohnungsverkaufes an Mieter ausschöpft, bevor es Investoren Kaufangebote unterbreitet.

12. Ist sich die Bundesregierung bewußt, daß die im Altschuldenhilfe-Gesetz im § 5 Abs. 2 festgeschriebene Progression der Prozentsätze der an den Erblastentilgungsfonds abzuführenden Verkaufserlöse im direkten Gegensatz zur dringenden Empfehlung des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau steht, nur modernisierte Wohnungen zu privatisieren?
Hält sie die Befürchtungen für berechtigt, daß diese Progression als Anreiz wirkt, rasch unsanierte Wohnungen zu veräußern?

Die Bundesregierung hält es nach wie vor für sachgerecht, daß der Verkauf von Wohnungen an die Mieter mit einer Grundsanierung und -modernisierung zumindest des künftigen Gemeinschaftseigentums zu verbinden ist. Die Sanierungsarbeiten können auch nach Erwerb durch den Mieter vorgenommen werden. Allerdings sollten im Kaufvertrag die Durchführung der Baumaßnahmen zwingend vereinbart und ggf. ein Baubetreuungsvertrag geschlossen werden. Damit erhält der Käufer Klarheit über die von ihm zu tragenden Kosten. Bau- bzw. Modernisierungsmaßnahmen im Sondereigentum, also der Wohnung selbst, können dagegen mit Rücksicht auf die häufig bereits selbst vorgenommenen Investitionen den Erwerbern überlassen werden. Im übrigen wird darauf hingewiesen, daß maßgebend für die Höhe der Abführungs pflicht der Zeitpunkt des Antrags beim Grundbuchamt ist, zu dem – wie oben erwähnt – die Sanierungsmaßnahmen noch nicht abgeschlossen sein müssen.

13. Trifft es zu, daß die aus der Privatisierung von kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungen zu erwartenden und dem Erblastenfonds zuzuführenden Erlöse aller Voraussicht nach unter den Aufwendungen bleiben, die aus öffentlichen Haushalten direkt oder indirekt (einschließlich Steuervergünstigungen) aufzubringen sind?
Es wird gebeten, eine Übersicht zu Aufwendungen und Erträgen unter Nennung der Berechnungsansätze vorzulegen?

Derzeit liegen noch keine Angaben der künftigen Antragsteller über die Höhe des von den Unternehmen für erforderlich gehaltenen Sanierungsaufwandes (der von den abzuführenden Erlösen abzusetzen ist), über die bis 2003 möglichen Veräußerungserlöse sowie über die zeitliche Verteilung der von den Unternehmen durchzuführenden Veräußerungen vor. Dies gilt auch für den Umfang der direkten Hilfen und für mögliche Steuermindereinnahmen, die im übrigen von den individuellen Verhältnissen der Steuerpflichtigen abhängig sind. Durch die gestaffelten Sätze der Erlösabführung wird allerdings ein finanzieller Anreiz für eine möglichst zügige Privatisierung bzw. Veräußerung von Wohnungsbeständen geboten. Die rasche Verwirklichung des Ziels

einer breiteren Bildung individuellen Wohneigentums, die eine der Zielsetzungen des Gesetzes ist, führt somit zu einer deutlich geringeren – aber zugleich früher einsetzenden – Abführung an den Erblastentilgungsfonds, als dies bei einer zögerlichen Verwirklichung der Ziele des Gesetzes der Fall wäre.

14. Sind nach Auffassung der Bundesregierung Wohnungsverkäufe unter dem marktüblichen Preis statthaft?
Wenn ja, gilt das sowohl für den Verkauf an den derzeitigen Mieter, als auch für den Verkauf an Dritte?
Nach welchen Kriterien und in welchen Größenordnungen kann unterhalb des marktüblichen Preises verkauft werden?

Die Kalkulation der Preise, zu denen Wohnungen an die Mieter und ggf. an Dritte verkauft werden, ist eine unternehmerische Aufgabe des Antragstellers und damit ein wesentlicher Bestandteil des Unternehmens- und Privatisierungskonzeptes. Die weitreichende Altschuldenentlastung ermöglicht jedoch den Verkauf von Wohnungen an die Mieter zu günstigen Preisen.

Die Veräußerung kommunaler Vermögenswerte hat grundsätzlich zum Verkehrswert zu erfolgen. Preisabschläge, etwa aus sozialen Gründen, sind möglich, müssen aber von der Kommunalaufsicht genehmigt werden.

15. Wie definiert die Bundesregierung den Begriff „schlüssiges Konzept“, welche Kriterien gibt es, damit ein Konzept zur Privatisierung und Modernisierung als schlüssig akzeptiert wird?
Wer entscheidet, ob ein Unternehmenskonzept schlüssig ist?

Der Begriff „schlüssiges Konzept“ findet sich im Altschuldenhilfegesetz und im Antragsformular nicht. Entscheidend ist daher, daß Wohnungsunternehmen ihrem Antrag auf Teilentlastung ein Unternehmens- und Privatisierungskonzept beizufügen haben, aus dem hervorgeht, daß die Privatisierung, Modernisierung und Instandsetzung zügig in Angriff genommen wird. Der Antragsteller hat jährlich über den Stand des Investitionsprogramms und die Ergebnisse der Privatisierung zu berichten.

Der Bund hat nach § 11 Abs. 1 Satz 2 AHG die Kreditanstalt für Wiederaufbau mit der Durchführung der Teilentlastung beauftragt. Sie entscheidet darüber, ob die Voraussetzungen, an die das Altschuldenhilfegesetz die Gewährung der Teilentlastung knüpft, als erfüllt anzusehen sind.

16. Mit welchen Bearbeitungsfristen für die Anträge der Unternehmen rechnet die Bundesregierung?
Welche Konsequenzen ergeben sich für Wohnungsunternehmen bei Nichtgewährung der Teilentschuldung durch die Bank aufgrund eines nichtakzeptierten Konzeptes?
Besteht die Möglichkeit der Vermittlung zwischen Wohnungsunternehmen und Bank bei Uneinigkeit über die „Schlüssigkeit“ des Konzeptes?
Impliziert die im Gesetz festgeschriebene Aufforderung zur „zügigen“ Privatisierung, daß die Wohnungsverkäufe nicht gleichmäßig über zehn Jahre verteilt vorstatten gehen sollen?

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau wird zügig über die Anträge auf Gewährung von Altschuldenhilfen entscheiden. Durch das Einreichen vollständiger Anträge und der sonstigen für die Bearbeitung des Antrages erforderlichen Unterlagen kann der Antragsteller selbst maßgeblich zur raschen Erteilung eines Bescheides über die Gewährung von Altschuldenhilfe beitragen.

Die Erarbeitung der Konzepte ist ausschließlich Aufgabe der Wohnungsunternehmen. Sie können sich dabei, falls erforderlich, der Hilfe z. B. von Verbänden, Wirtschaftsprüfern, Unternehmensberatern oder Privatisierungsträgern bedienen. Gelangt die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) bei der Überprüfung der ihr vorgelegten Konzepte anhand des Gesetzes zu der Auffassung, daß diese nicht die Voraussetzungen für die Gewährung der Teilentlastung erfüllen, besteht unter Umständen die Möglichkeit einer Überarbeitung des Konzeptes. Damit verzögert sich aber die Entscheidung über eine Teilentlastung. Gegen die Entscheidungen der KfW steht der Rechtsweg offen.

Das Altschuldenhilfe-Gesetz trifft keine Aussagen über die zeitliche Verteilung des Verkaufs von Wohnungen auf einzelne Jahre innerhalb des für die Erfüllung der Privatisierungsverpflichtung bestimmten Zehn-Jahres-Zeitraums. Es verlangt aber eine zügige Privatisierung.

17. Welche Möglichkeiten bestehen für Wohnungsunternehmen, die gekappten Altschulden von 150 DM/qm nicht auf die Miete umzulegen?

Mit welchen zusätzlichen Mietbelastungen durch Zinsdienst und Tilgung der 150 DM/qm Altschulden müssen die Mieterinnen/Mieter rechnen?

Hält die Bundesregierung diese weitere Mieterhöhung angesichts der Einkommenssituation in Ostdeutschland für sozialpolitisch verantwortbar?

Nach der bestehenden Rechtslage dürfen Kapitalkosten für die Altschulden nicht auf die Mieter umgelegt werden. Deshalb müssen Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften den nach der Teilentschuldung verbleibenden Kapitaldienst ab dem 1. Juli 1995 aus den dann zur Verfügung stehenden Einnahmen, also vor allem den Mieteinnahmen, finanzieren. Hinsichtlich der weiteren Mietenentwicklung sieht der sog. Magdeburger Beschuß der Bauminister von Bund und Ländern vom 30. Juni 1992 vor, daß der bereits durch den Einigungsvertrag grundsätzlich festgelegte Übergang in das Vergleichsmietensystem Mitte 1995 erfolgen soll. Für konkrete Überlegungen zur Ausgestaltung dieses Übergangs ist es aber gegenwärtig noch zu früh, da hierfür die weitere Entwicklung der Einkommen sowie der Lage auf den Wohnungsmärkten abgewartet werden muß.

18. Wer zahlt den Zinsdienst für die 150 DM/qm Altschulden von den verkauften Wohnungen?

Mit dem Verkauf von Wohnungen nach der Teilentlastung sind die verbleibenden Altschulden in Höhe von 150 DM/qm aus dem

Verkaufserlös durch den Veräußerer zu tilgen. Damit entfallen weitere Zinsleistungen für den genannten Betrag.

19. Teilt die Bundesregierung die Befürchtung, daß die Konzentration von Mitteln und Kräften in den Wohnungsunternehmen auf die zu privatisierenden Wohnungen zu einer Vernachlässigung der übrigen Wohnungsbestände führen kann?

Nein. Die Bundesregierung geht davon aus, daß die Unternehmen eigenverantwortlich und sachgerecht die nötigen Prioritäten setzen. Der Antragsteller muß ein Unternehmenskonzept einreichen, in dem die geplanten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen bezogen auf seinen gesamten Wohnungsbestand darzulegen sind. Ein Konzept, aus dem eine unangemessene Konzentration der Investitionen auf den zu privatisierenden Bestand erkennbar wird, widerspricht den Zielsetzungen des Altschuldenhilfe-Gesetzes und erfüllt folglich nicht die vom Gesetz an die Gewährung der Teilentlastung geknüpften Bedingungen.

20. Sind Grundbuchämter und andere notwendige Behörden in der Lage, eine zügige Abwicklung der Wohnungsverkäufe zu garantieren?

Um für die betroffenen Wohnungsunternehmen keine Nachteile aus dem durch den erforderlichen Neuaufbau des Grundbuchwesens in den neuen Ländern bedingten hohen Arbeitsaufwand und den zum Teil damit verbundenen zeitlichen Verzögerungen von Grundbucheintragungen entstehen zu lassen, ist gemäß § 5 Abs. 2 Satz 2 AHG maßgebend für die Einhaltung der im Gesetz genannten Fristen der Zeitpunkt, zu dem der Antrag auf Eigentumsumschreibung beim Grundbuchamt eingegangen ist. Von den neuen Ländern werden zudem erhebliche Anstrengungen unternommen, die Erledigungszahl im Grundbuchwesen zu steigern und insbesondere investive Anträge kurzfristig zu bearbeiten. Ferner ist zu erwarten, daß die Vollautomation des Grundbuchwesens, die durch das Registerverfahrenbeschleunigungsgesetz (vgl. BR-Drucksache 360/93) ermöglicht werden soll, eine weitere Beschleunigung der Grundbucheintragungen erlaubt. Im übrigen wird auf die Antworten der Bundesregierung auf die Fragen 2, 3 und 6 der Kleinen Anfrage des Abgeordneten Dr. Fritz Schumann (Kroppenstedt) und der Gruppe der PDS/Linke Liste zum Thema „Arbeit der Grundbuchämter“ (BT-Drucksache 12/4286) Bezug genommen.

21. Wer sind die Mitglieder des Lenkungsausschusses?
Welche Ergebnisse bzw. Empfehlungen gibt es aus der bisherigen Arbeit dieses Ausschusses?

Gemäß § 11 Abs. 3 AHG wurden einvernehmlich durch Bund und Länder die Mitglieder des Lenkungsausschusses bestellt, und zwar je ein Vertreter

- des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau,
 - des Bundesministeriums der Finanzen,
 - der für das Wohnungswesen zuständigen Fachministerien der neuen Bundesländer und der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen Berlin
- sowie Sachverständige aus den Bereichen
- der Wohnungswirtschaft,
 - der Wirtschaftsprüfer,
 - der Banken sowie
 - der kommunalen Ebene.

Der Lenkungsausschuß hat sich unmittelbar nach seiner Konstituierung mit der Ausgestaltung des Antragsverfahrens und der Antragsformulare beschäftigt und dem mit der Umsetzung des Altschuldenhilfe-Gesetzes beauftragten Mandatar, der Kreditanstalt für Wiederaufbau, Empfehlungen und Hinweise gegeben. Dadurch konnten die Antragsformulare sehr kurzfristig erstellt und die Antragsberechtigten frühzeitig unterrichtet und beraten werden. Schwerpunkte der Arbeit des Lenkungsausschusses bilden gegenwärtig Auslegungs- und Anwendungsfragen des Gesetzes.

22. Haben Bund oder einzelne Länder von den ihnen nach § 12 zustehenden Ermächtigungen schon Gebrauch gemacht?
Wenn ja, wie?

Der Bund hat bisher von der ihm in § 12 Abs. 1 AHG vorsorglich eingeräumten Verordnungsermächtigung keinen Gebrauch gemacht. Ebenso haben – soweit der Bundesregierung bekannt – bisher die Länder noch keinen Gebrauch von der ihnen in Absatz 2 eingeräumten Ermächtigung zum Erlaß landesrechtlicher Vorschriften über Belegungsbindungen für die Zeit nach Außerkrafttreten des Belegungsrechtsgesetzes gemacht, das noch bis Ende 1995 gilt.