

Gesetzentwurf

des Abgeordneten Dr. Ilja Seifert und der Gruppe der PDS/Linke Liste

Entwurf eines Ersten Gesetzes zur Änderung des Altschuldenhilfe-Gesetzes (Erstes Altschuldenhilfe-Änderungsgesetz — 1. AHÄndG)

A. Problem

Im Mittelpunkt der Kritik am Altschuldenhilfe-Gesetz als Bestandteil des sogenannten Solidarpaktes steht der Zwang zur Veräußerung von mindestens 15 vom Hundert des Wohnungsbestandes. Das betrifft alle kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen, die auf Grund der Höhe der „Altschulden“ gezwungen sind, eine Teilentlastung nach dem Altschuldenhilfe-Gesetz in Anspruch zu nehmen.

Diese Privatisierungspflicht zwingt die Wohnungsunternehmen unter großem zeitlichen Druck zur Veräußerung von Wohnungen, unabhängig von den örtlichen Gegebenheiten und der sozialen Situation der Mieterinnen und Mieter bzw. der Genossenschaftsmitglieder. Sie werden dadurch verängstigt, unter Entscheidungszwang gestellt und der Gefahr der Überschuldung und des Verlustes der Wohnung durch unseriöse Beratungen und Verkaufspraktiken ausgesetzt. Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten werden nach dem Gesichtspunkt des notwendigen Wohnungsverkaufes und nicht nach baulichen Aspekten eingeordnet. Die Organisation der Wohnungsprivatisierung infolge des AHG bindet umfangreiche personelle, materielle und finanzielle Kräfte in Wohnungsunternehmen, Kommunen, Ländern und im Bund, welche für die Lösung der dringendsten Wohnungsprobleme fehlen.

Der Druck auf schnelle Privatisierung führt zum verstärkten Streben hin zum Verkauf an Dritte. Auf diese Weise wird mit dem Gesetz die Grundintention des Gesetzes als auch des Einigungsvertrages, nämlich der Bildung selbstgenutzten Wohneigentums, für die Menschen in Ostdeutschland konterkariert. In größter Bedrängnis stehen genossenschaftliche Wohnungsunternehmen, da sich bei ihnen der Verkauf an Dritte verbietet, andererseits die

Mehrzahl der Genossenschaftsmitglieder nicht bereit und in der Lage ist, die Wohnung zu erwerben.

B. Lösung

Wohnungsunternehmen, die eine „Altschuldenhilfe“ in Anspruch nehmen, werden von der Verpflichtung der Wohnungsprivatisierung bzw. -veräußerung entbunden.

§ 5 des Altschuldenhilfe-Gesetzes — Privatisierungs- und Veräußerungspflicht, Abführung von Erlösen — wird gestrichen.

Damit sind die kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen sowie Kommunal- und Länderverwaltungen in Ostdeutschland in der Lage, ihre finanziellen, materiellen und personellen Kräfte auf die zügige Sanierung und Modernisierung des vorhandenen Bestandes zu konzentrieren.

C. Alternativen

Keine

D. Kosten

Es entfällt die Zuführung von Erlösanteilen aus Veräußerungen von Wohnungen an den Erblastentilgungsfonds. Geschätztes Volumen: 1 bis 3 Mrd. DM, verteilt auf zehn Jahre.

Diesen Einnahmeverlusten stehen gegenüber geringere Ausgaben zur Förderung und Popularisierung der Privatisierung, geringere Steuerabschreibungen für die Förderung des Erwerbs von Wohnungen aus dem Bestand und geringere Ausgaben für den Erwerb von Sozialwohnungen und Belegungsrechten zum Ausgleich für den veräußerten ehemaligen kommunalen Bestand.

In der Gesamtrechnung ist ein positiver Saldo zu erwarten.

Entwurf eines Ersten Gesetzes zur Änderung des Altschuldenhilfe-Gesetzes (Erstes Altschuldenhilfe-Änderungsgesetz — 1. AHÄndG)

Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Altschuldenhilfe-Gesetzes

Das Altschuldenhilfe-Gesetz vom 23. Juni 1993 (BGBl. I S. 944, 986), wird wie folgt geändert:

1. § 4 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 5 wird wie folgt geändert:

aa) Die Nummern 1 und 2 erhalten folgende Fassung:

„1. Das Wohnungsunternehmen muß nach seinen rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen geeignet und in der Lage sein, seine Geschäfte ordnungsgemäß zu führen; insbesondere muß sein Unternehmenskonzept eine zügige Modernisierung und Instandsetzung seiner Wohnungsbestände vorsehen.

2. Das Wohnungsunternehmen muß sich, sofern es nicht bereits kraft Gesetzes einer jährlichen Prüfung seiner Geschäftstätigkeit und seiner wirtschaftlichen Verhältnisse unterliegt, einer derartigen Prüfung unterwerfen. Die Antragsberechtigung nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 ist zu begründen.“

bb) Nummer 3 entfällt.

b) Absatz 7 wird wie folgt geändert:

Die Worte „und die Ergebnisse der Privatisierung“ sowie „oder dem Privatisierungskonzept“ werden gestrichen.

2. § 5 wird gestrichen.

3. § 6 wird wie folgt geändert:

Die Angabe „... oder nach § 5 Abs. 3 oder durch die Pflicht zur Abführung von Erlösen nach § 5 Abs. 2“ wird gestrichen.

4. § 9 erhält folgende Fassung:

„§ 9

Antrag

Die Anträge auf Teilentlastung nach § 4 und auf Zahlung einer Zinshilfe nach § 7 sind bei der kreditgebenden Bank spätestens bis 60 Tage nach Inkrafttreten des Gesetzes zu stellen.“

5. Nach § 9 wird § 9a eingefügt:

„§ 9a

Anträge auf Teilentlastung nach § 4, die bis zum 31. Dezember 1993 auf Grundlage des Altschuldenhilfe-Gesetzes gestellt wurden, werden ohne gesonderte Antragstellung auf der Grundlage des Ersten Altschuldenhilfe-Änderungsgesetzes behandelt. Verpflichtungen zur Privatisierung bzw. Veräußerung von Wohnungen sind hinfällig.“

6. § 11 Satz 1 erhält folgende Fassung:

„Der Bund entscheidet über Anträge auf Leistungen sowie über Erstattungsansprüche nach § 4.“

7. § 12 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

Die Angaben „der Abführung von Erlösen nach § 5“ sowie „und § 5 Abs. 3“ sind zu streichen.

b) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

Die Angabe „die nach § 5 privatisierten oder veräußerten“ ist zu streichen.

Artikel 2

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft.

Bonn, den 9. März 1994

Dr. Ilja Selfert

Dr. Gregor Gysi und Gruppe

Begründung**A. Allgemeiner Teil**

Angesichts herrschender Wohnungsnot und knapper Kassen in öffentlichen Haushalten müssen vorhandene Kapazitäten und Mittel auf wohnungspolitische und nicht auf vermögensbildende Maßnahmen konzentriert werden — dies fordern zunehmend mehr Menschen, Bürgerinitiativen, Verbände und Gewerkschaften in Ost- und Westdeutschland.

Bereits im Gesetzgebungsverfahren ist von Mieterverbänden, Wohnungsunternehmen, Kommunalpolitikern und Rechtsexperten darauf hingewiesen worden, daß sich die Verpflichtung zur Veräußerung von mindestens 15 vom Hundert des Wohnungsbestandes als Voraussetzung für die Gewährung einer Altschuldenhilfe als sehr problematisch erweisen wird.

In den ersten Wochen der Realisierungsphase haben sich diese Bedenken bestätigt.

Unter großem zeitlichen Druck stehend, konzentrieren sich Wohnungsunternehmen, Behörden und Parlamente auf die zügige Veräußerung von Wohnungen, unabhängig von den örtlichen Gegebenheiten und der sozialen Situation der Bevölkerung. Dadurch werden Mieterinnen und Mieter verängstigt und auch real unter Entscheidungszwang gestellt. Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten werden nach dem Gesichtspunkt des notwendigen Wohnungsverkaufes und nicht nach baulichen Aspekten eingeordnet. In Berlin wurden Ende Dezember 1993 hinter dem Rücken der Mieterinnen und Mieter und auch ohne Genehmigung der gewählten Volksvertreter über 10 000 Wohnungen an Kapitalanleger verkauft. Es besteht die Gefahr, daß sich der Verkauf von Wohnungen in großem Umfang an Kapitalanleger 1994 fortsetzen wird. In größter Bedrängnis stehen genossenschaftliche Wohnungsunternehmen, da sich bei ihnen der Verkauf an Dritte ausschließt, andererseits die Mehrzahl der Genossenschaftsmitglieder nicht bereit und in der Lage ist, die Wohnung zu erwerben.

Die Verpflichtung zur Privatisierung nach Artikel 22 Abs. 4 des Einigungsvertrages wird durch den Verzicht auf die Pflicht zur Privatisierung auf der Grundlage des AHG nicht in Frage gestellt. Bisherige Erfahrungen zeigen, daß in Kommunen mit den notwendigen Voraussetzungen und bei entsprechender Bereitschaft der Mieterinnen und Mieter durchaus Wohnungsprivatisierungen mit Erfolg und ohne den Druck des AHG durchgeführt wurden und werden. Eine sinnvolle Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum durch Mieterinnen und Mieter in Ostdeutschland wird durch das 1. AHÄndG nicht behindert. Dabei ist zu beachten, daß die Wohneigentumsquote sehr stark differiert. So waren 1989 in der DDR 17,6 vom Hundert der Wohnungen genossenschaft-

liches (Bundesrepublik-Alt 4 vom Hundert) und 25,9 vom Hundert Privateigentum (Bundesrepublik-Alt 41,5 vom Hundert). In Ballungsräumen Westdeutschlands liegt der Eigentumsanteil deutlich unter der Wohneigentumsquote mancher Region Ostdeutschlands.

Auch wenn die Bundesregierung bisher nicht in der Lage war, den Umfang der Rückflüsse aus Veräußerungserlösen an den Erblastentilgungsfonds zu schätzen (siehe Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Dr. Ilja Seifert, Dr. Gregor Gysi und der Gruppe der PDS/Linke Liste vom 26. November 1993 — Drucksache 12/6249), zeichnet sich ab, daß die entfallenden Rückflüsse, geschätzt wird ein Volumen von 1 bis 3 Mrd. DM verteilt auf zehn Jahre, relativ gering sind im Verhältnis sowohl zum Gesamtumfang an sogenannte Erblasten als auch im Verhältnis zu den von der Bundesrepublik Deutschland zwischen 1949 und 1989 zur Verfügung gestellten Mitteln zur direkten und indirekten Förderung von Wohnungsbau und Wohneigentumsbildung.

Die entfallenden Rückflüsse bzw. Einnahmen relativieren sich auch, weil Erlöse aus Wohnungsverkäufen zu 100 vom Hundert für Sanierung, Modernisierung und Neubau durch das Wohnungsunternehmen eingesetzt werden können und weil die Verhinderung von sozial- und wohnungspolitisch unververtretbaren Wohnungsverkäufen infolge des AHG auch die Notwendigkeit späterer kostspieliger Einkäufe von Belehnungsrechten minimiert.

B. Besonderer Teil

1. Die Änderungen der §§ 4, 6, 11 und 12 ergeben sich aus dem Wegfall des § 5.
2. Streichung des § 5 — siehe Begründung Allgemeiner Teil.
3. Änderung des § 9

Eine Verlängerung der Antragsfrist auf Inanspruchnahme der Altschuldenhilfe ist erforderlich, um Wohnungsunternehmen, welche wegen der unakzeptablen Pflicht zur Wohnungsprivatisierung einen Antrag auf Teilentlastung nach dem Altschuldenhilfe-Gesetz nicht bis zum 31. Dezember 1993 stellten, die Möglichkeit einzuräumen, diesen Antrag auf der Grundlage des Ersten Altschuldenhilfe-Änderungsgesetzes zu stellen. Die Frist von 60 Tagen zwingt die Wohnungsunternehmen einerseits zu einer zügigen Entscheidung, läßt aber auch andererseits Zeit für eine Entscheidungsfindung auf demokratischer Grundlage.

4. Einfügung des § 9a

Die Einfügung des § 9a ist notwendig, um der Intention des Änderungsgesetzes Folge leistend alle Wohnungsunternehmen, die einen Antrag auf Altschuldenhilfe stellten, von der Verpflichtung der Wohnungsveräußerung, die sie mit der Antragstellung eingegangen sind, zu entbinden. Die Freistellung von der Veräußerungspflicht soll vereinfacht, d. h. ohne erneute Antragstellung erfolgen. Dies schließt die Möglichkeit ein, daß die KfW überarbeitete Unternehmenskonzepte von Wohnungsunternehmen einfordern kann.

