

**Antwort
der Bundesregierung**

**auf die Kleine Anfrage des Abgeordneten Dr. Ilja Seifert und der Gruppe
der PDS/Linke Liste
– Drucksache 12/8257 –**

**Umgang mit Bundesmietwohnungen, die früher Dienstwohnungen
der Nationalen Volksarmee der DDR waren**

Gemäß Einigungsvertrag wurden eine Vielzahl ehemaliger Dienstwohnungen der NVA der DDR durch die Bundesregierung übernommen. Mit der Verwaltung dieses Wohnungsbestandes hat das Bundesministerium der Finanzen die Oberfinanzdirektionen (OFD) in den neuen Bundesländern beauftragt.

In jüngster Zeit wird ein Großteil der übernommenen Bundesmietwohnungen veräußert. Da den Kommunen der Erwerb solcher Wohnungen auch wegen der relativ hohen Kostenforderungen der Oberfinanzdirektionen in nur begrenztem Maße möglich ist, erfolgen umfangreiche Verkäufe an private Investoren in den Altbundesländern.

Die mangelhafte Berücksichtigung kommunaler Interessen und auch die Befürchtung, im Ergebnis der Privatisierung beträchtliche soziale Einbußen hinnehmen zu müssen, haben eine starke Beunruhigung unter den Mietern der betroffenen Bundesmietwohnungen ausgelöst.

In der Stadt Strausberg im Land Brandenburg z.B. wurden rund 5 000 Wohnungen vom Bund übernommen. Betroffen sind mit 12 000 bis 15 000 Menschen die Hälfte der Einwohner der Stadt. Jahrelanges Bemühen des Bürgermeisters, der Stadtverordneten und Bürgerinitiativen, mit dem Bundesministerium der Finanzen und der OFD zu einvernehmlichen Lösungen zu kommen, blieben bisher erfolglos. Ähnlich ist die Situation auch in anderen Städten, die Standorte der NVA der DDR waren.

Vorbemerkung

Die Bundesvermögensverwaltung hat ca. 65 000 ehemalige Dienstwohnungen der NVA übernommen. Dabei handelt es sich fast ausschließlich um Mehrfamilienhäuser, die zum größten Teil in Plattenbauweise errichtet worden sind. Der überwiegende Teil des Bestandes befindet sich nicht in Ballungsgebieten, sondern

Die Antwort wurde namens der Bundesregierung mit Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen vom 19. September 1994 übermittelt.

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

entsprechend den früheren militärischen Anforderungen in wirtschaftlich schwachen Regionen. Der Bauzustand ist unterschiedlich, z. T. schlecht. Zur Instandsetzung und Sanierung ist ein erheblicher finanzieller Aufwand erforderlich.

Die Bundesregierung widerspricht nachdrücklich der Behauptung der Fragesteller, „daß den Kommunen der Erwerb ehemaliger Dienstwohnungen der NVA wegen relativ hoher Kostenforderungen der Oberfinanzdirektionen nur in begrenztem Umfang möglich sei und daß aus diesem Grunde umfangreiche Verkäufe an private Investoren erfolgten“.

Obwohl Bundeseigentum nach § 63 der Bundeshaushaltsoordnung grundsätzlich nur zum Verkehrswert veräußert werden darf, ist im Bundeshaushalt zugelassen worden, daß die von der ehemaligen NVA zu Wohnzwecken genutzten Mehrfamilienhausgrundstücke nebst zugehöriger Umgriffsfläche um 50 % unter dem Verkehrswert veräußert werden und bestimmten Erwerbern eine Stundung des Restkaufgeldes zu einem Zinssatz von 4 % p. a. gewährt wird, wenn 10 % des Kaufpreises bei Abschluß des Vertrages angezahlt und der Restkaufpreis in bis zu 19 gleichen Raten gezahlt werden. Die Erwerbskonditionen sind also äußerst günstig.

Nach den Grundsätzen des Bundesministeriums der Finanzen für die verbilligte Veräußerung/Nutzungsüberlassung und die unentgeltliche Veräußerung bundeseigener Liegenschaften kommen für den Erwerb der für Zwecke des Bundes nicht benötigten Wohnungen der ehemaligen NVA in erster Linie Wohnungsbaugesellschaften und Erwerber in Betracht, die sich verpflichten, nach einem konkreten Vorhabenplan innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren nach Eigentumserwerb den vorhandenen Wohnraum zumindest nachhaltig instandzusetzen und zu ortsüblichem Mietzins für mindestens 20 Jahre zu vermieten. Zu diesen Bedingungen können im übrigen auch Kommunen oder kommunale Wohnungsbaugesellschaften berücksichtigt werden.

1. In Artikel 21 Abs. 4 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 (BGBl. 1990 II S. 889) über Verwaltungsvermögen heißt es: „Soweit nach den Absätzen 1 bis 3 oder auf Grund eines Bundesgesetzes Verwaltungsvermögen Bundesvermögen wird, ist es für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben in dem in Artikel 3 genannten Gebiet zu verwenden. Dies gilt auch für die Verwendung der Erlöse aus Veräußerungen von Vermögenswerten.“

Wie will die Bundesregierung entsprechend der im Einigungsvertrag getroffenen Festlegungen mit dem Zugewinn an Bundesvermögen, insbesondere mit Bundesmietwohnungen, verfahren bzw. den öffentlichen örtlichen Interessen in den neuen Bundesländern bei deren Nutzung und Veräußerung Rechnung tragen?

Gemäß § 27 des Gesetzes über die Feststellung des Bundeshaushaltplanes für das Haushaltsjahr 1994 (Haushaltsgesetz 1994) dienen die Erlöse aus entsprechenden Veräußerungen der teilweisen Deckung von Ausgaben zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet. Entsprechende Regelungen haben bereits die Haushaltsgesetze 1991, 1992 und 1993 getroffen. Damit wird Artikel 21 Abs. 4 EV Rechnung getragen.

In der Fragestellung wird unterstellt, daß der Bund mit der Übernahme der ehemaligen NVA-Wohnungen einen „Zugewinn an Bundesvermögen“ erhalten habe. Dies ist bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise fragwürdig, weil die übernommenen Wohnungen sich aufgrund des jahrelangen Instandhaltungsrückstaus teilweise in einem schlechten baulichen Zustand befinden und deshalb eines erheblichen Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwands bedürfen. Die hierfür aufzuwendenden Mittel sind beträchtlich.

Im übrigen hat der Bund nach Artikel 21 EV auch die entsprechenden Schulden der früheren DDR übernommen. Für die Errichtung der NVA-Wohnungen hat die ehemalige DDR Wohnungsbaubligationen aufgenommen, die bei einer Restlaufzeit von bis zu zwölf Jahren vom Bund zu marktüblichen Konditionen zu verzinsen und zu tilgen sind. Der Restschuldbestand betrug am 1. Januar 1991 mehr als 1 Mrd. DM.

Im übrigen sind bisher mehr als 3 300 ehemalige NVA-Wohnungen aufgrund von Restitutionsansprüchen an die früheren Grundstückseigentümer zurückgegeben worden.

2. Wie viele Wohnungen von ehemaligen Angehörigen der NVA und ihren Familien wurden im Zuge der Herstellung der deutschen Einheit als Bundesmietwohnungen insgesamt sowie an den nachfolgend genannten Standorten übernommen:
 - Standort Potsdam,
 - Standort Rostock,
 - Standort Strausberg,
 - Standort Löbau/Zittau,
 - Standort Dresden,
 - Standort Cottbus,
 - Standort Eggesin/Torgelow,
 - Standort Kamenz/Bautzen,
 - Standort Halle/Leipzig,
 - Standort Bad Düben,
 - Standort Neubrandenburg?

Die Bundesregierung hat insgesamt rd. 65 000 Wohnungen der ehemaligen NVA in ihre Verwaltung übernommen. Hiervon entfallen auf die Standorte

– Potsdam	= 2 512
– Rostock	= 3 402
– Strausberg	= 5 180
– Löbau/Zittau	= 1 294
– Dresden	= 1 078
– Cottbus	= 1 575
– Eggesin/Torgelow	= 1 598
– Klamenz/Bautzen	= 1 194
– Halle/Leipzig	= 1 390
– Bad Düben	= 748
– Neubrandenburg	= 2 089

3. Wie viele dieser Wohnungen sind zur Zeit noch im Bundesbesitz bzw. in Verwaltung der OFD?
Wie viele dieser Wohnungen sind zur Zeit vermietet?
Wie viele davon an Bundesbedienstete (bitte nach Standorten aufschlüsseln)?

Zur Zeit verwalten die Oberfinanzdirektionen insgesamt 60 248 Wohnungen der ehemaligen NVA, von denen 58 899 Wohnungen (= rd. 97,8 %) vermietet sind.

Aus den Mieterakten der einzelnen Bundesvermögensämter ergibt sich nicht, welcher Mieter Bundesbediensteter ist. Dies ist auch für die Verwaltung der Wohnungen nicht erforderlich, da hinsichtlich der Vertragsbedingungen, insbesondere hinsichtlich der Miethöhe, kein Unterschied zwischen Bundesbediensteten und anderen Mietern gemacht wird. Schätzungen des Anteils der Bundesbediensteten in den einzelnen Standorten liegen zwischen 5 und 94 %.

4. Wie viele dieser Wohnungen wurden bisher verkauft, an wen, und zu welchen Konditionen?
Wie viele Wohnungen wurden an die Mieterinnen und Mieter verkauft?
Wie hoch waren die Verkaufserlöse, wer nahm sie ein, und was passiert mit diesen Einnahmen?

Von den insgesamt übernommenen Wohnungen der NVA wurden bisher 1 894 Wohnungen verkauft, davon

1 177 an Kommunen,
54 an Wohnungsbaugesellschaften,
637 an private Investoren und
26 an Mieter (Einfamilienhäuser).

Für den Verkauf dieser Wohnungen wurde nach Abzug von Preisnachlässen (vgl. Ausführungen in der Vorbemerkung) ein Kaufpreis in Höhe von insgesamt rd. 22,5 Mio. DM erzielt, der im Bundeshaushalt vereinnahmt wurde. Wegen der Verwendung dieser Einnahmen wird auf die Antwort zur Frage 1 Bezug genommen.

5. Welche Konzepte liegen dem Bestandserhalt, der Zweckbestimmung und der Veräußerung von Bundesmietwohnungen in Ostdeutschland insgesamt sowie in welcher Größenordnung an den unter Nummer 2 genannten Standorten zugrunde?
In welchem Umfang sollen diese Wohnungen für die Nutzung durch Bundesbedienstete erhalten bleiben?
Inwiefern wurden diesbezüglich Anregungen und Empfehlungen des Finanzausschusses und des Haushaltausschusses des Deutschen Bundestages berücksichtigt?

Notwendige Instandsetzungen und Modernisierungen zur Herstellung und/oder Erhaltung der Vermietbarkeit werden durchgeführt. Soweit ehemalige NVA-Wohnungen nicht mehr für die Wohnungsfürsorge des Bundes für seine Bediensteten benötigt werden, sind sie zu veräußern.

Ehemalige NVA-Angehörige, die nicht in den Bundesdienst übernommen wurden, können ihre angemieteten Wohnungen weiter nutzen.

Dem Finanzausschuß und dem Haushaltsausschuß sind diese Grundsätze bekannt. Sie erwarten, daß Wohnungen, die nicht für die Wohnungsfürsorge des Bundes benötigt werden, verkauft werden.

6. Welche im Vergleich zu den Mieten (Netto-Kalt) finanziellen Anteile (in Prozent) wurden seitens der Bundesvermögensämter für Zwecke der Instandsetzung, Modernisierung und Sanierung von Bundesmietwohnungen in Ostdeutschland (in den unter Nummer 2 genannten Standorten) von Oktober 1990 bis März 1994 eingesetzt? Wie hoch waren die Mieteinnahmen aus diesen Wohnungen, wie hoch die Ausgaben für diese Wohnungen, was passierte mit einer eventuellen Differenz?

Für die von der Bundesvermögensverwaltung übernommenen Wohnungen der ehemaligen NVA wurden von Oktober 1990 bis März 1994 für den Bauunterhalt sowie für kleine und große Baumaßnahmen (einschließlich Modernisierungen) Mittel in Höhe von insgesamt rd. 358 Mio. DM verausgabt. Für die nächsten Jahre sind weitere umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen geplant. Den bisher geleisteten Ausgaben stehen Mieteinnahmen für den gleichen Zeitraum von rd. 320 Mio. DM gegenüber. Alle Ausgaben wurden aus Mitteln des Bundeshaushalts zur Verfügung gestellt.

Im übrigen treffen den Bundeshaushalt zusätzliche Belastungen für die Verwaltung in Höhe von jährlich 25 Mio. DM. Außerdem dürfen nach der Betriebskostenumlageverordnung für Heizung und Warmwasserversorgung nur Kosten bis zu einer bestimmten Obergrenze auf die Mieter umgelegt werden. Etwaige Mehrkosten müssen vom Bund getragen werden. Schließlich beträgt der Schuldendienst pro Jahr etwa 110 Mio. DM.

7. Wie viele Bundesmietwohnungen sind an den unter Nummer 2 genannten Standorten und zu welchen Konditionen zur Veräußerung an die örtlichen Kommunen bzw. an welche privaten Investoren vorgesehen?

Auf die Antwort zur Frage 5 wird verwiesen.

Bei der Veräußerung werden bei Vorliegen der Voraussetzungen Preisnachlässe auf den Verkehrswert sowie Zahlungserleichterungen entsprechend den haushaltsrechtlichen Möglichkeiten eingeräumt. Auf die Ausführungen in der Vorbemerkung wird verwiesen.

8. Nach welchen Richtlinien der Bundesregierung bzw. nach welchen Festlegungen und Erlassen des Bundesministeriums der Finanzen erfolgt die Veräußerung von Bundesmietwohnungen?
Welche Aufgaben wurden diesbezüglich an die Liegenschaftsgesellschaft der Treuhandanstalt mbH (TLG) übertragen?
Zu welchen Prämissen?

Soweit Wohnungen der ehemaligen NVA veräußert werden, geschieht dies gemäß den haushaltsrechtlichen Ermächtigungen und den Grundsätzen des Bundesministeriums der Finanzen für die verbilligte Veräußerung/Nutzungsüberlassung und unentgeltliche Veräußerung bundeseigener Grundstücke. Hiernach haben sich die Erwerber von Mehrfamilienhäusern zu verpflichten, nach einem konkreten Vorhabenplan innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren nach Eigentumserwerb den vorhandenen Wohnraum zumindest nachhaltig instandzusetzen, zu einem ortsüblichen Mietzins für mindestens 20 Jahre zu vermieten und bestehende Mietpreisbindungen einzuhalten. Dies ermöglicht eine günstige Mietpreisgestaltung. In allen Fällen der Veräußerung vermieteter Wohnungen an Nichtmieter wird der Erwerber vertraglich zur Einhaltung der Mieterschutzbedingungen des Bundes (insoweit wird auf die Antwort zur Frage 11 verwiesen) verpflichtet.

Die Liegenschaftsgesellschaft der Treuhandanstalt mbH (TLG) ist aufgrund eines Geschäftsbesorgungsvertrages beauftragt, bundeseigene Liegenschaften – darunter auch Mietwohnungen – zu veräußern. Die TLG verkauft grundsätzlich nach dem TLG-Modell, d. h. auf der Basis einer öffentlichen Ausschreibung, es sei denn, es kommt von vornherein nur ein Erwerber, z. B. eine Gebietskörperschaft, in Betracht. Bei der Veräußerung vermieteter Wohnungen hat die TLG Erwerbern die Einhaltung der Mieterschutzbestimmungen des Bundes (vgl. Antwort zur Frage 11) aufzuerlegen.

9. Berücksichtigen die vorgesehenen oder durchgeführten Privatisierungen von Bundesmietwohnungen eine mögliche Überführung derselben in unterschiedliche Eigentumsformen?

Sofern die Erwerber von Mehrfamilienhäusern die Wohnobjekte in Eigentumswohnungen aufteilen, gilt für die Mieter dieser Wohnungen – wenn sie die Wohnung nicht kaufen – der gesetzliche und darüber hinaus noch der vertraglich festgelegte Mieterschutz (auf die Antwort zur Frage 11 wird verwiesen).

10. Wie unterstützt die Bundesregierung mit der Veräußerung von Bundesmietwohnungen an den unter Nummer 2 genannten Standorten die Bildung örtlicher Genossenschaften und Mieterselbstverwaltungen?
Was wird unternommen, um den von der Privatisierung betroffenen Mietern in Bundesmietwohnungen diesbezügliche, von günstigen Konditionen getragene Projekte anzubieten und sie dabei zu beraten?

Bislang wurde nur in einem Fall der Erwerbswunsch einer Mietergenossenschaft an den Bund herangetragen. Der Fall wird zur Zeit geprüft. Der Bund steht derartigen Modellen offen gegenüber, sofern sie zur Veräußerung aller Wohnungen einer Anlage führen.

11. Inwieweit beinhalten die Richtlinien des Bundesministeriums der Finanzen bezüglich der Veräußerung von bundeseigenen Wohnungen einen sozialen Schutz für deren Mieter gegenüber möglichen untragbaren Mietsteigerungen und Kündigungen?

Werden bundeseigene Wohnungen an private Dritte veräußert, ist den Mieterbelangen durch Auflagen in den Kaufverträgen angemessen Rechnung zu tragen. Dies hat dadurch zu geschehen, daß sich der Erwerber verpflichtet, für einen längeren Zeitraum auf eine Kündigung zu verzichten, soweit das Kündigungsbegehr nicht darauf gestützt werden kann, daß der Mieter seine vertraglichen Verpflichtungen schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat (vgl. § 564 b Abs. 2 Nr. 1 BGB). Darüber hinaus hat sich der Erwerber unbeschadet der gesetzlichen Schutzfunktion des § 541 b BGB zu verpflichten, in demselben Zeitraum allenfalls nur solche Modernisierungen durchzuführen, die der Einsparung von Heizenergie oder Wasser dienen oder das Mietobjekt in einen Zustand versetzen, wie er allgemein üblich ist (vgl. § 541 b BGB), es sei denn, der Mieter stimmt einer darüber hinausgehenden Modernisierung ausdrücklich zu.

Hinsichtlich des Zeitraumes des über das soziale Mietrecht hinausgehenden Mieterschutzes wird bei Mehrfamilienhäusern grundsätzlich eine Vereinbarung getroffen, nach der die Kündigung frühestens nach zehn Jahren ab Besitzübertragung wirksam werden darf. Der Zeitraum darf nur kürzer bemessen werden, wenn es die Wohnungsmarktsituation in der Belegengemeinde zuläßt, daß der Mieter ihm zumutbaren Ersatzraum anmieten kann.

Der Käufer wird verpflichtet, die Schutzbestimmungen zum Inhalt der Mietverhältnisse zu machen. Dadurch bleiben die Mieter auch dann geschützt, wenn der Erwerber die Wohnungen weiterveräußert (§ 571 BGB).

Diese Regelungen sowie gesetzliche Mietpreisregelungen führen zu einem Schutz vor den von den Fragestellern unterstellten „möglichen untragbaren Mietsteigerungen“. Nach der Ersten und Zweiten Grundmietenverordnung sowie der Betriebskosten-Umlageverordnung wurden in den neuen Bundesländern die bis zur Wiedervereinigung preisrechtlich zulässigen Mieten unter Berücksichtigung der Einkommensverhältnisse erhöht und die Betriebskosten anteilig auf die Mieter umgelegt.

Die Mietbelastung aus dem verfügbaren Einkommen blieb auch nach den Mietanhebungen noch erheblich unter der in den alten Bundesländern. Im übrigen wird auf den Wohngeld- und Mietenbericht 1993 der Bundesregierung verwiesen (Drucksache 12/7153 vom 25. März 1994).

12. Warum scheiterte bisher die Übergabe von zumindest einem Teil der ca. 5 000 ehemaligen Bundesmietwohnungen an die Stadt Strausberg (Brandenburg)?

Die Bundesvermögensverwaltung verwaltet derzeit 5 180 ehemalige NVA-Wohnungen in Strausberg. Die Gebäude waren von der DDR ohne Rücksicht auf Grundstücksgrenzen und Eigentumsverhältnisse erbaut worden. Zur Klärung der Eigentumsverhältnisse an den ehemals volkseigenen Wohnliegenschaften und zur Frage einer Veräußerung ist der Bund bereits seit längerem mit der Stadt Strausberg im Gespräch.

Der Bund hat der Stadt inzwischen ein Veräußerungsangebot unter Gewährung einer Verbilligung von 50 % sowie der Stundung des Kaufpreises (vgl. hierzu die Vorbemerkung) unterbreitet. Grundsätzlich besteht zwischen den Verhandlungspartnern sowie der Strausberger Wohnungsbaugesellschaft inzwischen Einigkeit über den Erwerb von 1 306 Wohnungen. Die Kaufvertragsentwürfe werden zur Zeit überarbeitet.