

## **Kleine Anfrage**

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

### **Privatisierung von Werkswohnungen in Ostdeutschland durch die Liegenschaftsgesellschaft der Treuhandanstalt mbH**

Mit der Vereinigung der beiden deutschen Staaten fiel ein großes volkswirtschaftliches Vermögen auch in Form von Industriebetrieben und damit verbunden von Wohnimmobilien, Kindertagesstätten, Ferienhäusern usw. in den Besitz des Bundes. Zirka 80 000 Werkswohnungen wurden von der Liegenschaftsgesellschaft der Treuhandanstalt mbH (TLG) übernommen bzw. von der Treuhandanstalt an die TLG verkauft. Dieses Vermögen soll verwaltet und in einem absehbaren Zeitraum zu 100 Prozent privatisiert werden.

Die TLG soll diese Wohnungen vorrangig an die Mieter verkaufen. Mieter, die zum großen Teil aus den liquidierten Betrieben stammen und somit auf einer sozial bzw. finanziell niedrigen Stufe stehen (Rentner, Vorruheständler, Arbeitslose). Menschen, die in der Mehrzahl nicht nach einer Kapitalanlage suchen, sondern in Sorge sind, ob und wie sie ihren Lebensabend inklusive Wohnung finanzieren können, ohne auf zusätzliche Beihilfen von Kindern oder der öffentlichen Hand angewiesen zu sein. In letzter Zeit verstärkt sich die Kritik am Einzelprivatisierungskonzept der TLG und der praktizierten Handhabe zur Umsetzung, und es wird vielfach von den Betroffenen energisch zurückgewiesen. Die Unwissenheit über die Mietentwicklung und die Angst vor dem Verlust der Wohnung setzt Mieterinnen und Mieter unter Druck, zumal die Betroffenen wissen, daß nicht wie bei kommunalen und genossenschaftlichen Unternehmen durch Inanspruchnahme des Altschuldenhilfe-Gesetzes 15 Prozent des Bestandes zu verkaufen sind, sondern alle Wohnungen. Die Frage ist nur, wer kauft. Dies fordert das Eingehen von Risiken, sich durch einen Wohnungskauf zu überschulden. Unseriöse Geschäftspraktiken der Firmen (z. B. durch unrealistische Finanzierungskonzepte und Verschleierung der gesamten zukünftigen Belastungen einschließlich Modernisierungs- und Instandsetzungskosten), die mit der Abwicklung der Privatisierungsmaßnahmen befaßt sind, sind nicht auszuschließen, auch weil diese Firmen ihre Provisionen usw. umsatzorientiert bei Verkaufsrealisierung erhalten.

Obwohl von vielen Seiten, auch von Vertretern der Bundesregierung, als beispielgebendes und nachahmenswertes Modell her-

vorgehoben, bleibt die Gründung der Wohnungsgenossenschaft Maxhütte e. G. in Unterwellenborn bis heute ein Ausnahmefall.

In Henningsdorf z. B. wurde die Übernahme der Werkswohnungen des LEW durch die kommunale Wohnungsbaugesellschaft von der TLG abgelehnt. Daraufhin präjudizierte eine Mehrheit der Mieter die Bildung einer Genossenschaft. Dies gehört aber nicht zum Auftrag der Dr. Lübke Immobilien GmbH, welche im Namen der TLG die Wohnungsprivatisierung abwickeln darf (dieses Unternehmen stellt sich mit einem Papier bei den Mietern als „maßgebendes Unternehmen der Vermögensanlage in Haus- und Grundbesitz“ vor, welches sich „auf den konventionellen Verkauf von Eigentumswohnungen spezialisiert“ hat).

Bereits während der 5. Sitzung des Unterausschusses „Privatisierung des Wohnungsbestandes in den neuen Ländern“ am 10. Januar 1993 in Neukieritzsch (Sachsen) wurde die mangelhafte Zusammenarbeit mit den Kommunen kritisiert. In dieser Sitzung führte Staatssekretär Buttolo (Sachsen) u. a. aus: Es fänden beispielsweise kaum Gespräche oder Absprachen bezüglich der Modernisierung und des Verkaufs dieser Wohnungen mit den örtlichen Bürgermeistern statt. Auch die TLG, die diese Wohnungen in ihren Bestand übernehme, äußere sich nicht dazu, wann und wie es mit diesen Wohnungen weitergehen solle. Diese Verhaltensweise gehe auch zu Lasten des örtlichen Baugewerbes, das nach Abschluß der Bauleistungen im gewerblichen Bereich in den Jahren 1994/95 neue Aufträge aus dem Wohnungsbau brauche. Er würde es daher sehr begrüßen, wenn TLG und Bundesvermögensamt zu klareren Aussagen gegenüber den Kommunen bereit wären, wie mit diesem Wohnungsbestand verfahren werden solle.

Der Neukieritzsche Bürgermeister Brigl bemängelt aufgrund seiner Erfahrung mit der TLG in Neukieritzsch, daß das Privatisierungskonzept der TLG eine über den gesetzlichen Mieterschutz hinausgehende Absicherung der Mieter nur für die ersten drei Jahre gewährleiste. Wenn nur 75 Prozent der Mieter eines Hauses oder weniger ihre Wohnung kaufen wollten, werde das gesamte Haus en block an einen Investor verkauft. Außerdem hätten die Kommunen kein Mitspracherecht bei der Vergabe von Aufträgen zur Modernisierung und Privatisierung durch die TLG, so daß „Billigfirmen“ zum Zuge kämen.

Dabei ist zu beachten, daß in Neukieritzsch 44,8 Prozent aller Wohnungen Werkswohnungen sind. In umliegenden Gemeinden der Region ist der Anteil noch höher. Der Bestand an Werkswohnungen ist in einigen Städten und Gemeinden entscheidende Komponente in der kommunalen Wohnungspolitik.

Deshalb fragen wir die Bundesregierung:

1. Wie viele Werkswohnungen wurden von der TLG übernommen?

Wie viele davon wurden bisher (1991, 1992, 1993, erstes Halbjahr 1994) privatisiert oder anderweitig veräußert

- a) an Mieter,
  - b) an Kommunen bzw. kommunale Wohnungsunternehmen,
  - c) durch Gründung von Genossenschaften,
  - d) an Dritte?
2. Wie wird der Widerspruch zwischen der von der TLG gepriesenen sozialverträglichen Lösung und der derzeitigen Praktik (Verkauf an Dritte, die z. T. gleich Eigenbedarf verkünden; hohe finanzielle Verschuldung; massive Mietereinschüchterung usw.) beurteilt?
  3. Wäre es für eine breite Eigentumsbildung in den neuen Bundesländern nicht vorteilhafter, die Wohnungen für eine symbolische Mark zu verkaufen, womit die jetzigen Mieter erheblich mehr Mittel für Sanierung und Modernisierung zur Verfügung hätten und die Wohnungen besser im Bestand erhalten werden könnten, zumal auch die Anreize über Steuervorteile u.ä. nur bei hohem Einkommen voll zur Wirkung kommen?
  4. Ist es mit der besonderen Situation (niedrigere Einkommen, höherer Anteil an Arbeitslosen, schlechtere Vermögenssituation usw.) in den neuen Bundesländern vereinbar, daß der Einzelprivatisierung trotz der erheblich höheren Kosten gegenüber der Genossenschaftsbildung der Vorrang gegeben wird?
  5. Wie soll die zügige Bearbeitung von Anträgen auf Fördermittel und die Eintragung in die Grundbücher bei der Vielzahl von geplanten Privatisierungen gesichert werden, wenn jetzt schon Personalmangel herrscht, und werden die Fördermittel in ausreichender Menge für alle Wohnungskäufer zur Verfügung stehen?
  6. Wird eine augenscheinliche Betrachtung der Wohnung und des Hauses ohne nähere Bausubstanzuntersuchungen sowie das Stellen von nicht zur Bewertung dienenden Fragen zum Privatbereich der Mieter (z. B. wann die letzte Schönheitsreparatur erfolgte, wie man mit den Nachbarn auskommt und was diese machen – praktiziert u. a. in Henningsdorf) als rechtmäßig und ausreichend für eine Immobilienbewertung betrachtet?
  7. Ist es mit den Bestimmungen des BGB vereinbar, daß die dem bisherigen Vermieter obliegende Instandhaltungs-/Instandsetzungspflicht und die daraus resultierenden Arbeiten, die zwar mit der Grundmiete bezahlt, aber nie durchgeführt wurden, nun noch mal von den Mietern beim Kauf mit zu bezahlen sind (z. B. Malerarbeit im Treppenhaus, Instandsetzung der Haustüren und des Daches)?
  8. Ist die Aussage zutreffend, daß es weder eine Preisgewähr für die veranschlagten und im Kaufvertrag fixierten Arbeiten noch eine Haftungsklausel für die fehlerhafte Bewertung durch die TLG gibt, auch wenn dem Käufer damit erhebliche Nachteile entstehen können?

9. Sind Vertragsklauseln, mit denen die Rechte der neuen Eigentümer beschnitten werden (z. B. der Einsatz eines Verwalters durch die TLG für alle verkauften Wohnungen für den Zeitraum von fünf Jahren entgegen dem Wunsch der neuen Eigentümer), rechtmäßig und mit dem BGB vereinbar?
10. An welchen Orten erfolgten bisher Genossenschaftsgründungen aus Werkswohnungsbeständen, und wo sind Genossenschaftsgründungen in Vorbereitung (bitte mit jeweiliger Anzahl der Wohnungen)?

11. Nach welchen Gesichtspunkten werden Fremdfirmen ausgewählt, um im Auftrag der TLG die Gesamtabwicklung der Privatisierungsmaßnahmen vorzunehmen?

Wie wird verhindert, daß solche Firmen nicht des eigenen Vorteils wegen den Verkauf an Dritte präjudizieren und z. B. dem Wunsch der Mieter nach Bildung einer Genossenschaft nicht entsprechen?

Auf welchem Weg erhielt Lübke Immobilien den Auftrag zur Wohnungsprivatisierung von Werkswohnungen u. a. in Henningsdorf?

12. Entgegen anders lautenden Aussagen werden in einigen Fällen Mietern nur die Vorteile des Eigentums genannt (Nachteile und Pflichten werden unzureichend erwähnt), den Mietern staatliche Mittel verschiedenster Art versprochen und niedrige Preise durch eine sehr geringe Grundsanierung suggeriert. Auch werden den Mietern die wahren Kosten für eine Komplettsanierung/Modernisierung verschwiegen.

Kann man bei diesem Verhalten von einer arglistigen Täuschung des Vertragspartners gemäß Gesetz sprechen, und was kann die Bundesregierung tun, um bei Bekanntwerden unseriöser Geschäftspraktiken diese zu unterbinden?

13. Bis wann wird die TLG voraussichtlich die Privatisierung der Werkswohnungen abgeschlossen haben?

Welche Kosten wurden bisher durch die TLG für die Privatisierung von Werkswohnungen aufgewendet für

- a) Personal- und Verwaltungskosten,
- b) Öffentlichkeitsarbeit,
- c) externe Honorare u. ä.,
- d) sonstiges?

Bonn, den 23. September 1994

**Dr. Ilja Seifert**

**Dr. Gregor Gysi und Gruppe**