

Gesetzentwurf

**der Abgeordneten Franziska Eichstädt-Bohlig und der Fraktion
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN**

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

A. Problem

Durch das Altschuldenhilfe-Gesetz wird die Mehrzahl der kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen in den neuen Ländern gezwungen, die Altverbindlichkeiten aus den Krediten der Wohnungswirtschaft der DDR schriftlich anzuerkennen, um eine Teilentlastung und Zinshilfen für diese Altverbindlichkeiten zu erlangen. Gleichzeitig sind die betroffenen Wohnungsunternehmen verpflichtet, 15 % ihres Wohnungsbestandes zu veräußern, und zwar vorrangig an die Mieter „zur Bildung individuellen Wohneigentums“.

Das Gesetz hat vielfache Kritik ausgelöst und bereitet insbesondere den Mietern der betroffenen Wohnungsunternehmen große Sorgen.

Verschiedene Befragungen führten zu dem Ergebnis, daß ca. 5 % der Mieter sich einen Erwerb ihrer Wohnung vorstellen könnten. Die Einkommen der überwiegenden Mehrheit der Mieterhaushalte lassen einen individuellen Wohnungserwerb derzeit nicht zu. Darum hat die große Mehrzahl der Mieter Angst davor, Mieter in einer Eigentums-Wohnanlage zu werden, die zum Verkauf an Dritte ansteht, oder Mieter von verwertungsorientierten Wohnungsunternehmen zu werden.

Die Diskussionen um das Altschuldenhilfe-Gesetz haben aber auch teilweise die Bereitschaft von Mietern geweckt, sich an einer Genossenschaft oder an einem gemeinschaftlichen Hauserwerb zu beteiligen und Mitverantwortung für Eigentum und Hausbewirtschaftung zu übernehmen, wenn dies zu finanziell tragbaren Bedingungen möglich ist. Es gibt auch Bereitschaft von Mietergemeinschaften, ihre Häuser in Selbsthilfe zu erneuern.

Die Wohnungsunternehmen klagen ihrerseits zum einen über den großen Zeitdruck, den die Staffelung der Erlösabfuhr an den Erblasten-Tilgungsfonds auslöst.

Dieser Zeitdruck führt vielfach dazu, daß Wohnungsunternehmen derzeit mit organisatorischer und kostenmäßiger Priorität potentielle Privatisierungsobjekte bearbeiten, während Instandsetzung und Verbesserung der verbleibenden Bestände hintan gestellt werden müssen.

Unabhängig davon führt der Zwang zur Individualprivatisierung zu besonderen Problemen, die aus dem Regelwerk des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) herrühren. Zur Teilung nach dem WEG sind kleinere, überschaubare Gebäudeeinheiten geeignet, nicht aber größere Wohnanlagen mit vielen Wohneinheiten.

Größere Wohnungseigentumsanlagen sind erfahrungsgemäß über kurz oder lang Anlaß für vielfache Streitereien unter den beteiligten Miteigentümern, Mietern und der Verwaltung. Es fehlen auch Erfahrungen, unter welchen Bedingungen ein in Eigentumswohnungen umgewandeltes Objekt rechtlich wieder aufgelöst und baulich verändert oder abgerissen werden kann.

Es kann darum nicht Ziel des Gesetzgebers sein, für die Individualprivatisierung ungeeignete Objekte in Eigentumswohnungen umzuwandeln. Und es kann nicht Ziel des Gesetzgebers sein, Menschen, die kein individuelles Wohneigentum bilden wollen oder können, zum Erwerb einer Eigentumswohnung zu nötigen.

Besonders fragwürdig und unzumutbar ist die Anforderung des Altschuldenhilfe-Gesetzes, daß Wohnungsgenossenschaften, die eine private und gemeinschaftliche Form des Eigentums sind, zur Individualprivatisierung an ihre Mitglieder oder zur Veräußerung an Dritte gezwungen sein sollen.

Ein besonderes Problem für die Kommunen bringt § 12 AHG mit der Einschränkung der Belegrechte auf einen Zeitraum bis zum Jahr 2003, maximal bis zum Jahr 2013, und die Begrenzung der Belegrechte auf höchstens 50 % der den betroffenen Wohnungsunternehmen verbleibenden Wohnungen. Hier muß den Wohnungsunternehmen eine größere soziale Verantwortung übertragen werden.

B. Lösung

Formen des gemeinschaftlichen Haus- und Grunderwerbs durch Mietergemeinschaften, durch neue Wohnungsgenossenschaften oder in anderer Rechtsform werden der Individualprivatisierung gleichgesetzt.

Die Veräußerung von Wohnungsbeständen an Dritte, auch an Zwischenerwerber, wird untersagt, soweit es sich um Veräußerungen im Rahmen dieses Gesetzes handelt.

Die Wohnungsgenossenschaften und kleine Wohnungsunternehmen werden vom Zwang zur Privatisierung und vom Zwang zur Veräußerung an Dritte befreit.

Wohnungsunternehmen, deren Mieterstruktur und/oder deren Gebäudestruktur für die Privatisierung ungeeignet ist, können auf Antrag vom Zwang zur Privatisierung befreit werden.

Wohnanlagen werden nicht in Eigentumswohnungen umgewandelt, wenn mehr als 50 % der Mieter sich dagegen aussprechen.

Der Privatisierungsdruck wird verringert, indem die progressive Erlösabfuhr in eine lineare umgewandelt wird.

Die Rechte der verbleibenden Mieter werden durch Mietermitbestimmung gestärkt. Die an der Privatisierung interessierten Mieter erhalten fachlich kompetente Mieterberatung.

Die Belegrechte der Kommunen werden zeitlich für mindestens zehn Jahre und für mindestens 50 % der den betroffenen Wohnungsunternehmen verbleibenden Wohnungen festgelegt.

C. Alternativen

Keine

D. Kosten

Durch den Verzicht auf die progressive Erlösabfuhr an den Erblastentilgungsfonds, durch preiswertere Abgabe von Grundstücken im Zuge gemeinschaftlichen Erwerbs und durch die Freistellung von Genossenschaften von der Privatisierungspflicht sowie durch besondere Freistellungen für einzelne Wohnungsunternehmen entstehen voraussichtlich Mindereinnahmen, die aber nicht quantifizierbar sind.

Diesem vermutlichen Einnahmeverlust steht ein höheres Maß an Sicherheit, Solidarität und Wohnzufriedenheit der Mieter/Mieterinnen und der selbstnutzenden Eigentümer/Eigentümerinnen gegenüber.

Finanziell tritt durch diese Lösung eine nicht quantifizierbare Verringerung in den Aufwendungen für Wohngeld und den Erwerb von Belegrechten durch die Kommunen ein.

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

Das Altschuldenhilfe-Gesetz vom 23. Juni 1993 (BGBl. I S. 986ff.), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2310), wird wie folgt geändert:

1. § 4 Abs. 5 wird durch folgende Nr. 4 ergänzt:

„4. Das Wohnungsunternehmen muß nach Maßgabe von § 5b die Beteiligung, Information und Beratung der Mieterinnen und Mieter gewährleisten.“

2. § 5 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt gefaßt:

„(1) Wohnungsunternehmen haben mindestens 15 vom Hundert ihres zahlenmäßigen Wohnungsbestandes mit mindestens 15 vom Hundert ihrer Wohnfläche nach dem Stand vom 1. Januar 1993 bis zum 31. Dezember 2003 zu privatisieren. Dies gilt nicht für:

1. Genossenschaften,
2. Wohnungsunternehmen, deren Wohnungsbestand 400 Wohnungen nicht übersteigt,
3. Wohnungsunternehmen, die ausschließlich oder vorwiegend Wohnkomplexe in Plattenbauweise in Ballungsgebieten in ihrem Bestand haben, in strukturschwachen Gebieten angesiedelt sind oder für die Privatisierung nicht geeignete Mieterstrukturen besitzen. Diese haben ein Anrecht auf eine gesonderte individuelle Prüfung, inwieweit auch für sie § 4 Abs. 7 Satz 2 Gültigkeit besitzt.

Privatisierungen und Veräußerungen in der Zeit vom 3. Oktober 1990 bis zum 31. Dezember 1994 sind anzurechnen. Veräußerungen an Dritte, die seit dem 1. Januar 1995 erfolgen, sind nicht anzurechnen. Bei der Bestimmung des nach Satz 1 zu privatisierenden oder zu veräußernden Wohnungsbestandes werden Wohnungen, die nach dem Vermögensgesetz rückgegeben worden sind oder rückübertragen werden, nicht berücksichtigt.“

b) Absatz 2 Satz 1 Nr. 2 wird wie folgt neu gefaßt:

„2. vom 1. Januar 1995 bis zum 31. Dezember 2003 in Höhe von 30 vom Hundert.“

c) Absatz 2 Satz 1 Nr. 3 bis 6 entfällt.

d) § 5 Abs. 4 entfällt.

3. Nach § 5 wird folgender § 5a eingefügt:

„§ 5a
Bildung von Eigentum
der Mieterinnen und Mieter

(1) Als Privatisierung im Sinne dieses Gesetzes gelten

1. die Veräußerungen von Wohnungen an Mieter oder Mietergemeinschaften des Wohnungsunternehmens,
2. die Neugründung von Genossenschaften sowie
3. die Veräußerung an Genossenschaften.

(2) Die Bildung von individuellem Wohneigentum gemäß § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes ist im Rahmen dieses Gesetzes nur dann zulässig, wenn mindestens 50 vom Hundert der von der Teilung mitbetroffenen Mieter schriftlich ihre Einwilligung erklärt haben. Für die Privatisierung durch Veräußerung an eine Mietergemeinschaft oder eine Genossenschaft gilt Satz 1 entsprechend.“

4. Nach § 5a wird folgender § 5b eingefügt:

„§ 5b
Rechte der Mieterinnen und Mieter

(1) Ein nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 dieses Gesetzes antragsberechtigtes Wohnungsunternehmen hat eine gewählte Vertretung der Mieter und Mieterinnen in das Aufsichtsgremium des Unternehmens zu bestellen.

(2) Ein Wohnungsunternehmen, dessen Wohnungsbestand Wohnanlagen mit mehr als 200 Wohnungen umfaßt, hat erstens die Mieter und Mieterinnen bei der Bewirtschaftung, Instandsetzung und Modernisierung zu beteiligen und zweitens auf Antrag der Mieter und Mieterinnen einen Mieterbeirat einzurichten. Die Länder werden ermächtigt, durch landesrechtliche Vorschriften hierzu nähere Bestimmungen zu treffen.

(3) Mieter und Mieterinnen, die von einer Privatisierung gemäß §§ 5 und 5a betroffen sind, haben gegenüber dem nach § 2 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 antragsberechtigten Wohnungsunternehmen einen Anspruch auf eine fachlich umfassende Information und Beratung über die im Zusammenhang mit der Privatisierung stehenden rechtlichen, tatsächlichen, finanziellen und technischen Angelegenheiten.“

5. § 9 wird wie folgt neu gefaßt:

„§ 9
Antrag

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

(2) Anträge auf Teilentlastung nach § 4, die bis zum 31. Dezember 1993 gestellt wurden, können bis zum Ablauf einer Frist von 60 Tagen nach Inkrafttreten dieses Gesetzes zurückgezogen werden."

6. § 12 Abs. 2 Nr. 1 und 2 wird wie folgt neu gefaßt:

1. Die Geltung der Belegungsbindung für die Zeit vom 1. Januar 1996, mindestens bis zum 31. Dezember 2005. Sie kann darüber hinaus verlängert werden.

2. Die Festlegung eines nach den jeweiligen örtlichen Wohnungsmarktverhältnissen zur angemessenen Versorgung der Bevölkerung erforderlichen Anteils von mindestens 50 vom Hundert der Wohnungen nach Satz 1.

Artikel 2

Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft.

Bonn, den 17. Januar 1995

Franziska Eichstädt-Bohlig

Joseph Fischer (Frankfurt), Kerstin Müller (Köln) und Fraktion

Begründung

A. Allgemeiner Teil

Mit dem vorliegenden Gesetzentwurf werden die folgenden Ziele verfolgt:

Der Anspruch des Altschuldenhilfe-Gesetzes auf Privatisierung von 15 % der Wohnungen der an der Altschuldenhilfe beteiligten Wohnungsunternehmen wird grundsätzlich anerkannt, doch wird die Form der gemeinschaftlichen Privatisierung in Form von Genossenschaften und Grunderwerb durch die von Mietern gebildeten Eigentümergemeinschaften und durch Selbsthilfe-Vereine der individuellen Privatisierung gleichgesetzt.

Demgegenüber soll die Privatisierung an Dritte unterbunden werden. Bei Dritten, soweit sie nicht unter die besonderen Bedingungen des § 5a fallen, kann es sich nur um gewinnorientierte Grunderwerber handeln oder um den Erwerb von einzeltem Wohneigentum zu Lasten der betroffenen Mieter. Auch die Veräußerung an Zwischenerwerber ist eine unerwünschte Form der Veräußerung an Dritte, da Zwischenerwerber gewinnorientiert wirtschaften und ihrerseits an Dritte veräußern werden, wenn die betroffenen Mieter nicht erwerbsfähig oder erwerbswillig sind.

Für Wohnungsgenossenschaften soll die Verpflichtung zur Privatisierung oder zur Veräußerung von 15 % ihrer Wohnungsbestände ganz entfallen, ebenso für sehr kleine Wohnungsunternehmen. Bei Wohnungsunternehmen, für die eine Privatisierung aufgrund spezifischer Gebäudestruktur oder Mieterstruktur oder durch spezifische Standortbedingungen ein besonderes Problem darstellt, hängt die Privatisierung letztlich vom Votum der Mieter ab.

Da der mit dem Altschuldenhilfe-Gesetz gegebene große zeitliche Druck für die beteiligten Mieter ebenso wie für die Wohnungsunternehmen schädlich ist, wird eine lineare Abfuhr der Veräußerungserlöse bis zum Jahr 2003 vorgesehen.

Ein vorrangiges Ziel des Gesetzentwurfs ist die Stärkung der Rechte der Mieter. Dieses Ziel wird durch die Verpflichtung der Wohnungsunternehmen zur Einführung von Mietermitbestimmung und durch die Einführung einer fachkompetenten Mieterberatung für privatisierungswillige Mieter erreicht.

Darüber hinaus werden die Rechte der Kommunen zur Festlegung von Belegungsbindungen zeitlich und mengenmäßig ausgeweitet. Dies ist angesichts der auch in Zukunft zu erwartenden großen Zahl von wohnungssuchenden Haushalten mit niedrigem Einkommen und mit spezifischen sozialen Bedingungen dringend geboten.

Es ist sehr fraglich, ob durch das Altschuldenhilfe-Gesetz die voraus kalkulierten Erlöse in Höhe von 1 bis 2 Mrd. DM für den Erblastentilgungsfonds bis

zum Jahr 2003 erbracht werden können, da Wohnungsprivatisierung und Wohnungsverkauf in den meisten Fällen mit sehr aufwendigen Sanierungen verbunden sind.

Desungeachtet ist davon auszugehen, daß die Aussichten zur Erzielung von Erlösen auf der Grundlage dieses Gesetzentwurfs vergleichsweise niedriger sind.

B. Besonderer Teil

Zu Nummer 1 (§ 4 Abs. 5 Nr. 4)

Die Erweiterung der für das Wohnungsunternehmen geltenden Auflagen um die Mitbestimmung der Mieterinnen und Mieter im Sinne des § 5b ist eine sozialstaatlich gebotene Schutzmaßnahme im Rahmen dieses für alle Beteiligten tiefgreifenden Umstrukturierungsprozesses.

Zu Nummer 2 (§ 5 Abs. 1)

Zu Buchstabe a

1. Der Entwurf für eine Novelle des § 5 des Altschuldenhilfe-Gesetzes hält grundsätzlich an der Verpflichtung zur Privatisierung fest. Sie sieht aber einige Modifikationen und Beschränkungen der Privatisierungsverpflichtung vor:

Die Regelung in Satz 1 setzt die Veräußerung an Bewohnergemeinschaften der Veräußerung von individuellem Wohnungseigentum gleich.

§ 5 Abs. 1 Satz 3 verhindert Veräußerungen an Dritte für den Zeitraum nach dem 1. Januar 1995, da Veräußerungen an Dritte dem Ziel der Privatisierung an die Mieter entgegenstehen.

Die Verpflichtung zur Privatisierung wird gegenüber der geltenden Fassung des Altschuldenhilfe-Gesetzes wie folgt eingeschränkt:

1. Genossenschaften, die bereits eine gemeinschaftliche Form des Privateigentums bilden, werden von der Privatisierungsverpflichtung befreit.
2. Kleine Wohnungsunternehmen mit weniger als 400 Wohneinheiten werden im Interesse des Erhaltes ihrer Wirtschaftlichkeit von der Verpflichtung zur Privatisierung befreit.
3. Wohnungsunternehmen, deren Wohnungsbestände bestimmte Strukturmerkmale aufweisen oder aufgrund spezifischer Mieterstruktur besondere Schwierigkeiten mit der Durchführung der Privatisierung haben, können auf Antrag überprüfen lassen, ob von einer Privatisierung abgesehen werden kann. Die Probleme bei der Privatisierung von Wohnkomplexen in Platten-

bauweise und bei ungeeigneten Mieterstrukturen werden durch direkte Einbeziehung der Mieter so besser gelöst als durch wenig praktische Ausnahmestimmungen.

4. Als weitere Einschränkung gilt, daß die Aufteilung von Grundstücken in Eigentumswohnungen dann nicht vorgenommen werden soll, wenn die Hälfte der betroffenen Mieter dem nicht zustimmt. Dieses ist ein wichtiges Ziel, um vielen Mietern die Sorge vor der Eigentumsumwandlung zu nehmen.

Zu Buchstaben b und c (§ 5 Abs. 2)

Die Neufassung des § 5 Abs. 2 ersetzt für die Zeit ab 1995 die progressive Erlösabführung durch eine lineare und nimmt damit von den Wohnungsunternehmen ebenso wie von den Mietern den unerträglichen Druck, den das derzeitige Altschuldenhilfe-Gesetz ausübt.

Zu Buchstabe d (§ 5 Abs. 4)

Der Verweis auf die Privatisierungspflicht nach dem Einigungsvertrag entfällt.

Zu Nummer 3 (§ 5 a)

In § 5 a werden die Formen gemeinschaftlichen Eigentumserwerbs erläutert, die der Individualprivatisierung gleichzustellen sind.

Dies sind insbesondere der Aufbau neuer Genossenschaften und die Bildung von Selbstverwaltungsver-einen sowie die Bildung von Gesellschaften bürgerlichen Rechts. In allen Fällen gilt, daß mindestens 50 % der betroffenen Mieter mit dem Eigentumserwerb und mit der gewählten Eigentumsform ihr Einverständnis erklären müssen.

Zu Nummer 4 (§ 5 b)

Mit § 5 b Abs. 1 wird den betroffenen Mietern, insbesondere denen, die sich für einen Eigentumserwerb interessieren, die Chance zu einer qualifizierten Beratung durch das Wohnungsunternehmen gegeben.

Dabei wird als gegeben vorausgesetzt, daß die Kosten für die Beratung als Teil der dem Wohnungsunternehmen entstehenden Sanierungskosten nach § 5 Abs. 2 Satz 1 angerechnet werden.

§ 5 b Abs. 2 und 3 gibt den Mietern, die Mieter des Wohnungsunternehmens bleiben, die Chance zur Mitbestimmung bei der Hausbewirtschaftung und bei der Kontrolle der Geschäftsführung. Dies ist eine neue Anforderung an die Wohnungsunternehmen, die sich am Altschuldenhilfe-Gesetz beteiligen.

Diese Anforderung wird zu einer der Bedingungen, die das Wohnungsunternehmen nach § 4 Abs. 5 erfüllen muß. Folgerichtig wurde § 4 Abs. 5 Nr. 1 um diese Anforderung erweitert.

Zu Nummer 5 (§ 9)

Den Wohnungsunternehmen wird die Möglichkeit eingeräumt, mit der Neufassung bereits gestellte Anträge auf Teilnahme aus dem Altschuldenhilfe-Gesetz innerhalb einer Frist von 60 Tagen nach Verkündung der Gesetzesänderung zu widerrufen. Wohnungsunternehmen, die bislang keinen Antrag auf Teilentlastung nach § 4 AHG gestellt haben, sollen dies für einen befristeten Zeitraum ebenfalls nachholen können.

Zu Nummer 6 (§ 12 Abs. 2)

Mit § 12 Absatz 2 werden den Ländern größere Möglichkeiten als bisher gegeben, angemessene Belegungsbindungen für den verbleibenden Wohnungsbestand der am AHG beteiligten Wohnungsunternehmen festzulegen.

Die zeitliche Befristung wird auf mindestens zehn Jahre festgelegt, da nach den wohnungswirtschaftlichen Erfahrungen der letzten 100 Jahre auch im nächsten Jahrtausend Wohnungsmangel herrschen wird. Der Anteil der belegungsgebundenen Wohnungen wird auf mindestens 50 % festgelegt, um die Belegung von mindestens jeder zweiten freierwerdenden Wohnung mit bedürftigen Wohnungssuchenden sicherzustellen.

