

Antrag

des Abgeordneten Klaus-Jürgen Warnick und der Gruppe der PDS

Beendigung der Zwangsprivatisierung von kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungen in den ostdeutschen Bundesländern durch Änderung des Altschuldenhilfe-Gesetzes

Der Bundestag wolle beschließen:

Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,
einen Gesetzentwurf zur Änderung des Altschuldenhilfe-Gesetzes
(AHG) mit folgenden Inhalten vorzulegen:

1. Wohnungsunternehmen, die eine „Altschuldenhilfe“, d. h. eine Teilentlastung nach § 4 AHG in Anspruch genommen haben, werden von der Verpflichtung der Wohnungsprivatisierung bzw. -veräußerung von 15 % ihres Bestandes entbunden.

Aus dem Altschuldenhilfe-Gesetz vom 23. Juni 1993 (BGBl. I S. 986 ff.) wird § 5 – Privatisierungs- und Veräußerungspflicht, Abführung von Erlösen – gestrichen, die mit der Privatisierungs- und Veräußerungspflicht zusammenhängenden §§ 4, 6, 11, 12 werden entsprechend verändert.

2. Wohnungsunternehmen, welche bereits Wohnungen gemäß § 5 AHG verkauft bzw. veräußert haben, werden von der Abführung eines Teils des Veräußerungserlöses befreit. Bereits von Wohnungsunternehmen geleistete Zahlungen an den Erblastungstilgungsfonds werden zurückerstattet.
3. Wohnungsunternehmen, welche wegen der für sie unakzeptablen Pflicht zur Wohnungsprivatisierung keinen Antrag auf Teilentlastung nach dem AHG bis zum 31. Dezember 1993 stellten, wird die Möglichkeit eingeräumt, diesen Antrag auf der Grundlage des Ersten Altschuldenhilfe-Änderungsgesetzes mit einer Frist von 60 Tagen nach Veröffentlichung des Gesetzes nachträglich zu stellen.

Bonn, den 11. Juni 1996

Klaus-Jürgen Warnick
Dr. Gregor Gysi und Gruppe

Begründung

Im Mittelpunkt der Kritik des sog. Solidarpaktes und des Altschuldenhilfe-Gesetzes als dessen Bestandteil steht die Pflicht, für kommunale und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen, welche eine Teilentlastung nach dem AHG in Anspruch nehmen, mindestens 15 % ihres Wohnungsbestandes zu privatisieren.

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

In den ersten zweieinhalb Jahren der Realisierungsphase haben sich diese Bedenken bestätigt.

Auf zahlreichen verschiedensten Veranstaltungen mit der Wohnungswirtschaft sowie in unterschiedlichsten wissenschaftlichen Untersuchungen wurde deutlich, daß die Umsetzung des Altschuldenhilfe-Gesetzes (AHG) und die Wohnungsprivatisierung noch lange ein Problem für die betroffenen Menschen, Wohnungsunternehmen und Kommunen in Ostdeutschland bleiben wird.

Die Ergebnisse der Politik der Zwangsprivatisierung sprechen für sich:

Der Druck auf eine schnelle Privatisierung durch die jährliche Steigerung der Erlösabführung an den „Erblastentilgungsfonds“ (1995 30 %, 1996 40 %, 1997 60 % ...) führt zum verstärkten Streben hin zum Verkauf an Dritte bzw. an sog. Zwischenerwerber. Dadurch wurden und werden Mieterinnen und Mieter verängstigt und auch real unter Entscheidungszwang gestellt. Die Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten werden durch die Wohnungsunternehmen nach dem Gesichtspunkt des notwendigen Wohnungsverkaufes und nicht nach baulichen Aspekten eingeordnet.

Trotzdem wurden nur ca. 32 % der in Folge des AHG von kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen zu privatisierenden ca. 359 000 Wohnungen (nach Angaben des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft GdW) bis 1995 verkauft.

Es gibt auch keinen Anlaß für die Annahme, daß der beabsichtigte Verkauf von Wohnungen an die Mieter in Zukunft in Schwung kommen kann. Im Gegenteil: bisher wurden vor allem „Filetstücke“ verkauft. Die Verbände der Wohnungswirtschaft weisen darauf hin, daß der Privatisierungsdruck zum Ausverkauf der guten Bestände geführt habe, während in hohem Maße sanierungsbedürftige und z. T. schwer vermietbare Wohnanlagen in den Händen der Unternehmen verblieben sind.

Die erklärte Absicht des Gesetzgebers, die Wohnungen vorrangig an die bisherigen Mieterinnen und Mieter zu veräußern, wird mehr und mehr aufgeweicht. Lediglich 29,9 % der bisher privatisierten Wohnungen wurden an die Mieterinnen und Mieter bzw. Genossenschaftler verkauft. Den überwiegenden Teil der Wohnungen erwarben aufgrund bisher geltender Abschreibungsmöglichkeiten

mit kräftigen Steuerersparnissen westdeutsche Immobiliengesellschaften, Banken, Fondsbesitzer und Kapitalanleger. Damit wurde durch das AHG und die Zwangsprivatisierung statt einer spürbaren Erhöhung der Eigentumsquote in Ostdeutschland ein weiterer Vermögenstransfer von Ost nach West begünstigt.

Zahlreiche beabsichtigte Wohnungsveräußerungen konnten bisher aufgrund noch nicht abgeschlossener Vermögensübertragungen nicht realisiert werden – ein Problem, für dessen Folgen derzeit nur die Wohnungsunternehmen geradezustehen haben.

Nach bisherigen, z. T. unterschiedlichen bzw. nicht direkt vergleichbaren Zahlenmaterialien wurden bisher folgende „Erfolge“ bei der Privatisierung erreicht:

Ergebnisse der Privatisierung nach AHG bis 1994

	insgesamt	davon Kommunen und kommunale Unternehmen	Genossen- schaften
Privatisierungsauf- lage gemäß AHG	359 219	231 614	127 605
Privatisierung per 31. 12. 1994*	65 028 = 18,10 %	61 433 = 26,5 %	3 595 = 2,82 %

Quelle: Bericht der KfW an den Bundesbauausschuß am 17. April 1996.

* Reduziert man diese Zahl um diejenigen Wohnungen, die die 15%ige Privatisierungsauflage überschreiten, so sind bis Ende 1994 nur 17,5 % (58,117 WE) verkauft worden, wobei noch offen ist, ob alle diese Privatisierungen durch die KfW anerkannt werden.

	kommunale Wohnungs- unter- nehmen	davon an Mieterinnen /Mieter	Genossen- schaften	davon an Mitglieder	insgesamt	davon an Mieter/ -innen bzw. Mitglieder
1991	6 496	232	639	382	7 135	614
1992	11 646	4 909	1 285	1 013	12 931	5 922
1993	27 196	5 681	1 690	1 332	28 886	7 013
1994	16 100	7 370	4 200	3 330	20 300	10 700
Summe	61 438	18 192	7 814	6 057	69 252	24 249
1995					46 789	10 450
ges.					116 041	34 699

Quellen: Angaben des GdW, Drucksache 13/3123.

Bisherige Erfahrungen verdeutlichten, daß die Organisation der Wohnungsprivatisierung in Folge des AHG umfangreiche personelle, materielle und finanzielle Kräfte in Wohnungsunternehmen, Kommunen, Ländern und im Bund bindet, welche für die Lösung der dringendsten Wohnungsprobleme fehlen.

Der personelle und finanzielle Aufwand, den Wohnungsunternehmen sowie Kommunen dafür bisher einsetzten, ist nicht beziffert. Unstrittig ist, daß Wohnungsunternehmen für die Realisierung der Zwangsprivatisierung zunehmend mehr Geld ausgeben, als sie an Erlösen einnehmen.

Auch der Bund hat seine Haushaltsbilanz durch die Zwangsprivatisierung nicht verbessert. Es ist davon auszugehen, daß die Steuermindereinnahmen sowie die aufgewendeten Mittel der Bundesregierung für Öffentlichkeitsarbeit, für Erwerbszuschüsse (320 Mio. DM für 57 200 Wohnungskäufer und 4 400 Anteilserwerbe für Genossenschaften), für Gutachten usw. die Rückflüsse in den „Erblastentilgungsfonds“ um ein Mehrfaches übersteigen werden.

Ähnlich ist die Situation bei den noch unter Verwaltung der Treuhandliegenschaft (TLG) stehenden Werkwohnungen, bei denen zu 100 % ein Eigentümerwechsel erforderlich ist. Die TLG hat zwischen 1991 und 1994 rd. 70 000 Wohnungen „verwertet“, darunter 42 600 Werkwohnungen. 54,8 % gingen davon an Mieter oder deren Angehörige bzw. an Mietergenossenschaften. Von den rd. 65 000 Wohnungen der ehemaligen NVA hatte die Bundesregierung per 31. August 1994 1 894 Wohnungen verkauft, davon 26 an Mieter/innen. Vorschläge, die Werkwohnungen sowie nicht durch den Bund benötigte Bundesmietwohnungen (z. B. der ehemaligen NVA) kurzfristig und kostengünstig bzw. kostenlos den Kommunen zu übergeben, lehnt die Bundesregierung bis jetzt ab.

Die Ergebnisse lassen nur einen Schluß zu: Die Politik der Zwangsprivatisierung von kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungen in Ostdeutschland ist gescheitert. Auch die Empfehlungen des Lenkungsausschusses, die unter den Stichworten „mieternahe Privatisierung“, „Zwischenerwerber“ oder „Schaffung von eigentumsorientierten Genossenschaften durch Ausgründungen oder Abspaltungen“ zusammengefaßt werden können, ändern daran nichts. Die mit den Merkblättern der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) vom 18. Mai 1995, 22. Dezember 1995 und 25. April 1996 getroffenen Regelungen erweisen sich in der Praxis als Öffnungsklauseln zur Umgehung des Vorrangs der Mieterprivatisierung. Die Auflagen laut Merkblatt, daß mieternahe Privatisierungsformen, insb. die Veräußerung an Zwischenerwerber auch weiterhin nachrangig gegenüber dem Verkauf von Wohnungen an Mieter sei und dies nur möglich sei, wenn trotz intensiver Bemühungen und trotz fairer Verkaufskonditionen kein wesentliches Verkaufsinteresse der Mieter bestehe, bleiben vielfach Makulatur. Nicht nur in der Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte sollten sich Mieter definitiv zum Kauf der Wohnung äußern, ohne daß ihnen ein schriftliches Angebot mit einem konkreten Kaufpreis unterbreitet wurde. Allein 1995 haben in ca. 34 000 Fällen vor allem westdeutsche Zwischenerwerber zugegriffen.

Die „Vorteile“ für die Wohnungsunternehmen sind offensichtlich: Der Verkauf einer ganzen Wohnanlage an eine Immobilienfirma bzw. einen Zwischenerwerber ist einfacher zu handhaben, erfordert einen geringeren Arbeitsaufwand und ist wirtschaftlich attraktiver als die Mieterprivatisierung oder die Bildung einer Genossenschaft. Da die Zwischenerwerber in der Regel auch selbst für die Weiterveräußerung an die Mieter verantwortlich sind und bei ausbleibendem Erfolg keine Sanktionen erfolgen, andererseits die eigene Verwertung der Wohnungen samt der dafür ins Haus stehenden steuerlichen Effekte im Vordergrund steht, werden auf

die betroffenen Mieterinnen und Mieter sowie die Kommunen noch einige „Überraschungen“ zukommen. Untersuchungen von Kaufverträgen machen deutlich, daß in der Regel (gut verpackt) auch kein zusätzlicher Mieterschutz gesichert ist, sondern nur zugesagt wurde, daß man sich an das bestehende Mietrecht halten wird.

Selbst der GdW mußte im März d. J. konstatieren: „Die bisherigen Erfahrungen zeigen, daß das Zwischenerwerbermodell mit Schwierigkeiten und Problemen verbunden ist: ... Die Gefahr, daß es sich hier um Interessenten handelt, die persönlich nur „die schnelle Mark machen wollen“ und nach dem Erwerb mit „Drückerkolonnen“ an die Mieter herangehen, ist leider schon Realität.“

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. Vielfach kommt von den Betroffenen die Frage, warum ein Mitglied einer Genossenschaft, welches ein unkündbares Dauernutzungsrecht besitzt, die eigene Wohnung nun kaufen soll. Auch die neuen Regelungen laut Merkblatt der KfW vom 25. April 1996 sind keine Lösung. Es macht keinen Sinn, wenn alte Genossenschaften Wohnungen an neue Genossenschaften verkaufen und dafür auch noch die sonst so knappen öffentlichen Mittel fließen. Nicht nachvollziehbar ist auch, aus einer bestehenden Genossenschaft eine weitere Genossenschaft auszugründen bzw. abzuspalten.

Zu Recht monieren die Genossenschaften und ihre Verbände die Bedingung, daß die Anerkennung dieser Privatisierungsform nur erfolgt, wenn die Satzung der neuen Genossenschaft „eigentumsorientiert“ ist, d. h., daß Mitglieder eines einzelnen Objektes oder der Genossenschaft jederzeit mit Mehrheit beschließen können, daß ihre vier Wände in Eigentumswohnungen umzuwandeln sind. Nach ihrer Auffassung verstößt dieses Konstrukt eindeutig gegen die Grundidee des Genossenschaftswesens. Die Frage, was z. B. bei einem solchen möglichen „Rosinenpicken“ mit der verbleibenden Minderheit der Genossen passiert, ist unbeantwortet.

Auch wenn derzeit in vielen Kommunen und Wohnungsunternehmen pragmatische Lösungen gesucht werden, gibt es nur eine vernünftige Lösung: Die ersatzlose Streichung des § 5 aus dem Alt-schuldenhilfe-Gesetz und die Beendigung der Zwangsprivatisierung von kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungen. Diese Lösung ist einfach, sofort realisierbar und würde zu einer Entlastung der öffentlichen Haushalte in Bund, Ländern und Kommunen führen.

Eine Begrenzung der Erlösabführung auf z. B. 45 % würde zwar den zeitlichen Druck von den Unternehmen nehmen, letztlich aber die mit der Privatisierungsaufgabe verbundenen Probleme nur verschieben, nicht lösen.

Zu den finanziellen Konsequenzen: Es entfällt die Zuführung von Erlösanteilen aus Veräußerungen von Wohnungen an den Erblastentilgungsfonds. Geschätztes Volumen: 1 bis 2 Mrd. DM, verteilt

auf zehn Jahre. Diesen Einnahmeverlusten stehen geringere Ausgaben zur Förderung und Popularisierung der Privatisierung, geringere Gebühren an die KfW, geringere Steuerabschreibungen für die Förderung des Erwerbs von Wohnungen aus dem Bestand und geringere Ausgaben für die Schaffung von Sozialwohnungen zum Ausgleich für den veräußerten ehemaligen kommunalen Bestand gegenüber.

In der Gesamtrechnung ist ein positiver Saldo zu erwarten.

Eine Entlastung der ostdeutschen Wohnungswirtschaft ist auch aus folgendem Grund gerechtfertigt: Während Wohnungsunternehmen in westdeutschen Kommunen für zur Verfügung gestellte Belegungsrechte öffentliche Fördermittel erhalten, wurden in Ostdeutschland Belegungsbindungen mittels AHG zum Nulltarif gebunden. Der Sozialwohnungsbestand betrug 1993 in den westlichen Ländern rd. 2,9 Mio. Wohnungen, das sind 10,4 % des Wohnungsbestandes, in den östlichen Ländern 22 800 Wohnungen, das sind 0,3 % des Bestandes. Die Mittel von Bund und Ländern für den Sozialwohnungsbau (Verpflichtungsrahmen) verteilten sich trotz des großen Nachholbedarfs in Ostdeutschland von 1991 bis 1994 wie folgt: westliche Länder 77,4 % (über 57,3 Mrd. DM), östliche Länder 22,6 % (knapp 16,8 Mrd. DM).

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 Druck des AHG durchgeführt wurden und werden. Dies betrifft insbesondere kleinere Kommunen und Wohnungsunternehmen mit Wohnungsbeständen, welche auch für eine Privatisierung geeignet sind. Nach Angaben des GdW beabsichtigen die ostdeutschen Mitgliedsunternehmen bis zum Jahr 2003 über 380 000 Wohnungen zu privatisieren, rd. 50 000 Wohnungen mehr als im Zuge der Erfüllung der AHG-Auflage nötig. Dies ist u. a. auch der Tatsache geschuldet, daß Wohnungsunternehmen aus Liquiditätsgründen unabhängig vom AHG veräußern müssen, um die erforderlichen Mittel für den sanierungsbedürftigen Bestand zu bekommen. Dies belegt ebenso, wie die vor dem AHG durchgeführten Verkäufe, daß der Gesetzgeber keinen gesetzlichen Zwang auf Wohnungsunternehmen und Kommunen ausüben muß, weil sie nicht willig wären. Eine sinnvolle Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum durch Mieterinnen und Mieter in Ostdeutschland wird durch die Streichung des § 5 AHG nicht behindert, eher noch befördert.

