

## **Gesetzentwurf**

### **der Bundesregierung**

#### **Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes über Altschuldenhilfen für Kommunale Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften und private Vermieter in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet (AHG-Änderungs-Gesetz)**

##### **A. Zielsetzung**

Die in § 5 des Gesetzes über Altschuldenhilfen für Kommunale Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften und private Vermieter in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet festgelegte Erlösabführungsstaffel zugunsten des Erblastentilgungsfonds soll gegenüber dem bisherigen steilen Anstieg abgeflacht werden, um insbesondere die Voraussetzungen für eine Veräußerung an Mieter unter Erhaltung der Investitionsmöglichkeiten der Unternehmen zu verbessern. Die zusätzlich eröffnete Möglichkeit, Erbbaurechte zu bestellen, dient dem gleichen Ziel.

##### **B. Lösung**

Der bisher vorgesehene Anstieg der Erlösabführung in drei Schritten ab dem 1. Januar 1997 von bisher 40 v. H. auf insgesamt 90 v. H. ab dem 1. Januar 2001 soll durch drei Zweijahresschritte von je 5 v. H. ersetzt werden, so daß ab dem 1. Januar 2001 nur noch 55 v. H. an den Erblastentilgungsfonds abgeführt werden müssen.

Weiter ist vorgesehen, ab dem 1. Januar 1997 auch die Bestellung von Erbbaurechten und Wohnungserbbaurechten als Veräußerung im Sinne des AHG anzuerkennen. Die Ermittlung der Erlösabführung wird durch eine ergänzende Bestimmung geregelt.

##### **C. Alternativen**

Keine

**D. Kosten der öffentlichen Haushalte****1. Einnahmen zugunsten des Erblastentilgungsfonds**

Die Wohnungsunternehmen haben die prozentual festgelegten Erlösanteile an den Erblastentilgungsfonds abzuführen. Bei dem bisher vorgesehenen Anstieg wird unter Berücksichtigung des mit der Privatisierung verbundenen Aufwands eine Veräußerung für die Unternehmen ab 1997 zunehmend unwirtschaftlich, so daß insgesamt ein Rückgang von Veräußerungen zu erwarten wäre. Die Abflachung erhält bzw. verbessert die Liquidität für die Unternehmen, so daß sich wegen der zu erwartenden größeren Zahl der Veräußerungen die Abführungen gegenüber der bisherigen Gesetzeslage positiv zugunsten des Erblastentilgungsfonds auswirken.

**2. Vollzugsaufwand**

Den öffentlichen Haushalten entstehen durch den Vollzug des Gesetzes keine Mehrausgaben.

Bundesrepublik Deutschland  
Der Bundeskanzler  
031 (442) – 842 00 – AL 2/96

Bonn, den 14. August 1996

An die  
Präsidentin des  
Deutschen Bundestages

Hiermit übersende ich den von der Bundesregierung beschlossenen Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes über Altschuldenhilfen für Kommunale Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften und private Vermieter in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet (AHG-Änderungs-Gesetz) mit Begründung (Anlage 1) und Vorblatt.

Ich bitte, die Beschlußfassung des Deutschen Bundestages herbeizuführen.

Federführend ist das Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau.

Der Bundesrat hat in seiner 700. Sitzung am 19. Juli 1996 gemäß Artikel 76 Abs. 2 des Grundgesetzes beschlossen, zu dem Gesetzentwurf, wie aus Anlage 2 ersichtlich, Stellung zu nehmen.

Die Auffassung der Bundesregierung zu der Stellungnahme des Bundesrates ist in der als Anlage 3 beigefügten Gegenäußerung dargelegt.

Der Stellvertreter des Bundeskanzlers

**Dr. Klaus Kinkel**

## Anlage 1

**Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes über Altschuldenhilfen für Kommunale Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften und private Vermieter in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet (AHG-Änderungs-Gesetz)**

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

**§ 1****Änderung des Altschuldenhilfe-Gesetzes**

§ 5 des Gesetzes über Altschuldenhilfen für Kommunale Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften und private Vermieter in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet vom 23. Juni 1993 (BGBl. I S. 944), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes zur Förderung des Wohnungsbaus vom 6. Juni 1994 (BGBl. I S. 1184), wird wie folgt geändert:

1. In Absatz 1 wird nach Satz 1 folgender Satz eingefügt:

„Der Veräußerung steht es gleich, wenn nach dem 1. Januar 1997 Erbbaurechte oder Wohnungserbbaurechte nach § 30 des Wohnungseigentumsgesetzes mit einer Dauer von mindestens 75 Jahren begründet und übertragen werden.“

2. Absatz 2 wird wie folgt geändert:

- a) In Satz 1 werden die Nummern 4 bis 6 wie folgt gefaßt:

„4. vom 1. Januar 1997 bis zum 31. Dezember 1998 in Höhe von 45 vom Hundert;

5. vom 1. Januar 1999 bis zum 31. Dezember 2000 in Höhe von 50 vom Hundert;

6. vom 1. Januar 2001 bis zum 31. Dezember 2003 in Höhe von 55 vom Hundert.“

- b) Nach Satz 1 wird folgender Satz eingefügt:

„Veräußerungserlös im Sinne von Satz 1 ist im Fall der Erbbaurechtsbestellung der vom Erbbauberechtigten zu entrichtende Preis für das Gebäude oder den Teil eines Gebäudes zuzüglich des Barwertes des vereinbarten Erbbauzinses.“

**§ 2****Inkrafttreten**

Das Gesetz tritt am 1. Januar 1997 in Kraft.

## Begründung

### I. Allgemeiner Teil

Der Gesetzentwurf enthält zum einen eine Neuregelung bezüglich der Höhe der Erlösabführung der kommunalen Wohnungsunternehmen, Kommunen und Wohnungsgenossenschaften an den Erblastentilgungsfonds (ELF) sowie zum anderen eine Erweiterung der zulässigen Privatisierungsmöglichkeiten durch die Einbeziehung von Erbbaurechten. Da sich das Altschuldenhilfe-Gesetz (AHG) im übrigen bewährt hat, ist damit nur die Änderung des § 5 AHG erforderlich.

Mit den hohen gemäß den Bestimmungen des AHG festgelegten finanziellen Entlastungen aus den Haushalten des Bundes und der neuen Länder zugunsten der ostdeutschen Wohnungswirtschaft sollten die Voraussetzungen für die Privatisierung und Bildung individuellen Eigentums insbesondere durch die Mieter nachhaltig verbessert werden. Um dieses Anliegen durchzusetzen, wurde eine Veräußerungspflicht in Höhe von mindestens 15 v. H. des Wohnungsbestandes derjenigen Antragsteller gesetzlich festgelegt, die die Teilentlastung in Anspruch genommen haben.

Aufgrund der bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau als Mandatar des Bundes gestellten Anträge auf Teilentlastung und den diesen beigefügten Privatisierungskonzepten ergibt sich eine Verpflichtung zur Veräußerung von insgesamt 359 219 Wohneinheiten. Davon sind bis zum 31. Dezember 1993 insgesamt 46 162 Wohneinheiten privatisiert worden. Für 1994 kommen noch einmal 18 866 Wohneinheiten hinzu.

Die von den Wohnungsunternehmen angegebenen Planzahlen für 1995 und 1996 weisen beabsichtigte Veräußerungen in Höhe von 59 866 und 76 705 aus.

Nachdem bereits die Planzahlen für 1994 deutlich unterschritten worden sind (rd. 19 000 statt rd. 44 000) und jetzt viele Anzeichen darauf hindeuten, daß auch die Planzahlen für die Jahre 1995 und 1996 nicht voll erreicht werden, erscheint nunmehr eine Abflachung der Erlösabführungsstaffel geboten.

Das Zurückbleiben hinter den Planzahlen bedeutet nicht nur, daß das zentrale gesellschaftspolitische Anliegen einer breiten Eigentumsbildung nicht zügig erreicht wird, sondern auch, daß die Unternehmen bereits jetzt gegenüber den Annahmen im Zeitpunkt des Inkrafttretens des AHG in deutlich höhere Erlösabführungsquoten hineingewachsen sind und ihnen damit Liquidität entzogen wird.

Insgesamt zeigt sich, daß die Privatisierung einen erheblich längeren als ursprünglich erwarteten und geplanten Zeitraum beansprucht. Dies gilt im besonderen Maße für die direkte Mieterprivatisierung, bei der man in der Vergangenheit als Initialzündung im wesentlichen auf die Erwerberzuschußprogramme

angewiesen war und noch nicht auf die umfassenden Hilfen zum Eigentumserwerb aus dem Bestand nach dem Eigenheimzulagengesetz zurückgreifen konnte.

Die Zeit, die erforderlich ist, um die Chancen von Mietern und Mitgliedern von Genossenschaften zur Eigentumsbildung zu wahren, steht den Unternehmen jedoch in zahlreichen Fällen nicht zur Verfügung, wenn ihnen aufgrund des Anstiegs der Erlösabführungsstaffel von 40 v. H. im Jahre 1996 auf 60 v. H. in 1997 keine Handlungsspielräume belassen werden. Mit dem Anstieg auf 80 v. H. ab dem 1. Januar 1998 und auf 90 v. H. ab dem 1. Januar 2001 wäre eine wirtschaftlich vertretbare Veräußerung angesichts stagnierender und z. T. bereits jetzt zurückgehender Kaufpreise nicht mehr möglich.

Durch eine Neugestaltung der Erlösabführungsstaffel, die den Anstieg erheblich abflacht, soll der notwendige Handlungsspielraum für die Unternehmen hergestellt werden. Auch unter Berücksichtigung der positiven Wirkung der Abflachung der Erlösabführungsstaffel sollen jedoch ab 1997 drei Progressionsstufen beibehalten werden. Dies hat zur Folge, daß auf der einen Seite durch die deutliche Abflachung der bisherigen Staffel der Anreiz für die Unternehmen zur Veräußerung erhalten bleibt und ausreichende Liquidität für dringend erforderliche Investitionen bereitgestellt werden kann. Zum anderen bleibt eine, wenn auch geringere, Begünstigung derjenigen erhalten, die von den nunmehr gebotenen Möglichkeiten zügig Gebrauch machen. Eine zusätzliche Begünstigung von unmittelbaren Verkäufen an die Mieter wird dagegen nicht für notwendig gehalten, da zum einen durch die Abflachung der Erlösabführung die Wohnungsunternehmen bereits den erforderlichen Spielraum für die zeitaufwendigere Mieterprivatisierung gewinnen und zum anderen durch die neu gestaltete Förderung des Erwerbs von Wohneigentum im Rahmen des Eigenheimzulagengesetzes gerade auch der Kauf einer Wohnung durch die Mieter in den neuen Bundesländern in weit stärkerem Maße als bisher unterstützt wird.

Zusätzlich zur Staffeländerung sollen durch die Einbeziehung des bewährten Instituts der Erbbaurechtsbestellung in den Privatisierungsprozeß die Möglichkeiten der Veräußerung insbesondere an die Mieter erweitert werden.

### II. Zu den einzelnen Vorschriften

#### Zu § 1 (Änderung des Altschuldenhilfe-Gesetzes)

##### Zu Nummer 1 (§ 5 Abs. 1 Satz 2 – neu)

Es handelt sich um eine Erweiterung der Privatisierungsmöglichkeiten, indem mit Inkrafttreten des Gesetzes auch die Bestellung eines Erbbaurechtes oder

Wohnungserbbaurechts der Veräußerung im Sinne des AHG gleichgestellt wird. Die Mindestlaufzeit von 75 Jahren lehnt sich an die Regelung in § 33 Abs. 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes an. Der in § 5 Abs. 1 Satz 1 AHG festgelegte Mietvorrang gilt auch für die Bestellung von Erbbaurechten oder Wohnungserbbaurechten.

*Zu Nummer 2 Buchstabe a (§ 5 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 bis 6)*

Es ist im einzelnen vorgesehen, die Erlösabführungsquote in Zweijahresschritten vom 1. Januar 1997 bis zum 31. Januar 2003 auf 55 v. H. festzusetzen. Eine Festschreibung auf die bisherige Quote von 40 v. H. würde denjenigen nicht gerecht werden, die bisher unter erheblichen Anstrengungen und erheblichem Aufwand ihre Veräußerungspflicht erfüllt oder zumindest teilerfüllt haben. Zum anderen bleibt ein Anreiz erhalten, auch in Zukunft durch weiteres zügiges Vorgehen die Verkäufe voranzutreiben, auch wenn generell davon auszugehen ist, daß die Absenkung der Erlösabführungsquote die Verkaufsbereitschaft der Unternehmen stärkt und zur erforderlichen Liquiditätsverbesserung beiträgt.

*Zu Nummer 2 Buchstabe b (§ 5 Abs. 2 Satz 2 – neu)*

Für die Erlösabführung muß eine dem Veräußerungserlös bei der Übertragung des Volleigentums entsprechende Regelung getroffen werden. Neben dem

Gebäudepreis ist daher auch der Barwert des vereinbarten Erbbauzinses für die Berechnung der an den Erblastentilgungsfonds abzuführenden Erlösanteile anzusetzen.

**Zu § 2 (Inkrafttreten)**

§ 2 regelt das Inkrafttreten des Gesetzes.

### III. Kosten

Die Änderung des Gesetzes führt weder zu Mehrkosten der öffentlichen Hand, noch hat sie Auswirkungen auf Einzelpreise und das Preisniveau, insbesondere das Verbraucherpreisniveau.

Es ist zu erwarten, daß aus der Abflachung der Erlösabführungsstaffel keine Mindereinnahmen für den Erblastentilgungsfonds entstehen. Die Abflachung erhält bzw. verbessert die Liquidität für die Unternehmen, so daß sich wegen der zu erwartenden größeren Zahl der Veräußerungen die Abführungen gegenüber der bisherigen Gesetzeslage positiv zugunsten des Erblastentilgungsfonds auswirken. Unter Berücksichtigung der neuen Staffel und den sich daraus ergebenden Liquiditätszuwächsen kann davon ausgegangen werden, daß die Wohnungsunternehmen nur noch in einer geringen Zahl von Fällen die Nichterfüllung ihrer Privatisierungsverpflichtung plausibel machen können.

## Stellungnahme des Bundesrates

Der Bundesrat hat in seiner 700. Sitzung am 19. Juli 1996 beschlossen, zu dem Gesetzentwurf gemäß Artikel 76 Abs. 2 des Grundgesetzes wie folgt Stellung zu nehmen:

**Zu § 1 Nr. 2 Buchstabe a** (§ 5 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 bis 6 des Altschuldenhilfe-Gesetzes)

§ 1 Nr. 2 Buchstabe a ist wie folgt zu fassen:

a) Satz 1 wird wie folgt geändert:

aa) Nummer 4 wird wie folgt gefaßt:

„4. vom 1. Januar 1997 bis zum 31. Dezember 2003

– in Höhe von 40 vom Hundert bei Veräußerungen unmittelbar an Mieter oder eigentumsorientierte Genossenschaften im Sinne des § 17 des Eigenheimzulagengesetzes,

– in Höhe von 50 vom Hundert bei Veräußerungen an andere Erwerber.“

bb) Die Nummern 5 und 6 werden gestrichen.“

## Begründung

Ein Ziel des Altschuldenhilfe-Gesetzes (AHG) ist es, vorrangig Mietern zu ermöglichen, individuelles Wohneigentum zu bilden. Der Gesetzentwurf berücksichtigt dieses Ziel nur unzureichend, da alle Veräußerungsvorgänge gleich behandelt werden. Notwendig ist aber ein Anreiz für die Unternehmen, die direkte Privatisierung an Mieter und neu gebildete Mietergenossenschaften vorrangig zu betreiben. Daher muß die Erlösabführungsquote bei Veräußerungen an Dritte deutlich höher sein, um einen Ausgleich für die regelmäßig höheren Kosten der direkten Privatisierung an Mieter und Genossenschaften zu schaffen. Eine undifferenzierte Erlösabführungsquote hätte zur Folge, daß die veräußernden Unternehmen der relativ zeit- und kostensparendsten Privatisierungsvariante, die Veräußerung an Zwischenerwerber und gegebenenfalls an sonstige Dritte, regelmäßig den Vorzug geben würden. Dies läßt sich aber mit der Zielsetzung des AHG nicht in Einklang bringen.

## Anlage 3

**Gegenäußerung der Bundesregierung****Zu § 1 Nr. 2 Buchstabe a (§ 5 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 bis 6 des Altschuldenhilfegesetzes)**

Die Bundesregierung lehnt die vom Bundesrat vorgeschlagene Fassung des § 1 Nr. 2 des AHG-Änderungs-Gesetzes ab.

Der Gesetzentwurf der Bundesregierung trägt dem Anliegen der vorrangigen Förderung individuellen Wohneigentums durch Mieter mit der vorgesehenen Abflachung der Erlösabführungsstaffel hinreichend Rechnung. Eine zusätzliche Begünstigung von unmittelbaren Verkäufen an die Mieter wird daher nicht für notwendig erachtet. Zum einen erhalten die Wohnungsunternehmen mit der Abflachung der Erlösabführungsstaffel den erforderlichen Spielraum für die zeitaufwendigere Mieterprivatisierung; zum anderen ist zu berücksichtigen, daß die neue Förderung des Erwerbs von Wohneigentum nach dem Eigenheimzulagengesetz insbesondere auch den Kauf einer Wohnung durch die Mieter in den neuen Bundesländern in weit stärkerem Maße als bisher unterstützt. Hinzu kommt, daß die erstmalige steuerliche Förderung des Erwerbs von Anteilen an Genossenschaften mit eigentumsorientiert ausgestalteter Satzung in Verbindung mit der vorgesehenen deutlichen Absenkung der Erlösabführungsquoten die finanziellen und zeitlichen Rahmenbedingungen für die Gründung neuer Genossenschaften durch Mieter maßgeblich verbessern wird. Schließlich ist für Genossenschaften mit der Eröffnung der Möglichkeit der Neugründung durch Abspaltung nach dem Um-

wandlungsgesetz eine weitere Erleichterung für die Erfüllung ihrer Veräußerungsverpflichtung geschaffen worden.

Die vom Bundesrat vorgeschlagene Erlösabführungsstaffel von 40 v. H. bei Veräußerungen an Mieter oder eigentumsorientierte Genossenschaften bzw. von 50 v. H. bei Veräußerungen an andere Erwerber wird von der Bundesregierung abgelehnt. Zum einen kommt unter dem Gesichtspunkt der Aufkommensneutralität für den Erblastentilgungsfonds ein Unterschreiten der in dem Gesetzentwurf der Bundesregierung vorgesehenen geänderten Erlösabführungsstaffel nicht in Betracht; zum anderen muß auch zukünftig ein ökonomischer Anreiz für eine zügige Mieterprivatisierung erhalten bleiben.

Die in dem Gesetzentwurf der Bundesregierung vorgesehene erhebliche Abflachung der Erlösabführungsstaffel ist von der Wohnungswirtschaft in den neuen Ländern begrüßt worden. Um die erwarteten positiven Auswirkungen auf die Baukonjunktur und den notwendigen Einsatz von privatem Kapital nicht zu gefährden, muß es daher bei der vorgesehenen, alle Veräußerungen gleich behandelnden Regelung bleiben.

**Auswirkungen auf Preise und Kosten**

Hinsichtlich der Auswirkungen auf Preise und Kosten wird auf die entsprechenden Aussagen in der Begründung des Gesetzentwurfs verwiesen.