

Antwort
der Bundesregierung

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Achim Großmann, Otto Reschke,
Wolfgang Spanier, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der SPD
– Drucksache 13/6574 –**

Privatisierungsabsichten des Bundes im Wohnungswesen

Seit Ende vergangenen Jahres verstärkt der Bund seine Bemühungen, durch den Verkauf von Wohnungen und den Verkauf bundeseigener Anteile an Wohnungsgesellschaften die allenthalben deutlich werdenden Haushaltslöcher zu stopfen. Diese Verkaufsabsicht hat bei Mietern und Angestellten von Wohnungsgesellschaften zu erheblicher Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung geführt, wie zahlreiche Schreiben und Interventionen aus diesen Kreisen zeigen. Darüber hinaus besteht die Gefahr, daß die deutliche Absicht der Bundesregierung, möglichst rasch Mittel zur Haushaltskonsolidierung zu erhalten, zu einem Verkauf „unter Wert“ führen wird.

Die Vielzahl der bislang bekanntgewordenen Verkaufsabsichten – neben den Bundesanteilen an der „Deutschbau“ und der „Frankfurter Siedlungsgesellschaft“ sind u. a. Bestände der Gemeinnützigen Aktiengesellschaft für Angestellten-Heimstätten (GAGFAH) im Gespräch sowie Wohnungsbestände aus Bahn- und Postvermögen – lassen zudem die Vermutung zu, daß der Bund die Absicht hat, sich weitgehend aus seiner Verantwortung für die Wohnungspolitik im allgemeinen und für die Wohnungsfürsorge für seine Bediensteten im besonderen zurückzuziehen. Ein wohnungspolitisches Konzept läßt sich hinter den fiskalischen Begründungen für die angestrebten Verkäufe bislang nicht erkennen.

Vorbemerkung

Grundlage für die Bemühungen des Bundes, seine Anteile an Wohnungsbaugesellschaften zu veräußern, ist die Fortschreibung 1995 des Berichtes des Bundesministeriums der Finanzen zur „Verringerung von Beteiligungen des Bundes“. Entsprechend der Koalitionsvereinbarung vom 14. November 1994 wird hiernach dem „Schlanken Staat“ ein hoher Stellenwert eingeräumt. Dies bedeutet vor allem, daß es nicht Aufgabe des Staates ist, sich dort

Die Antwort wurde namens der Bundesregierung mit Schreiben des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau vom 13. Januar 1997 übermittelt.

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

unternehmerisch zu betätigen, wo private Initiative diese Aufgaben ebenso gut erfüllen kann.

Privatisierung hat deshalb – bei aller Bedeutung der fiskalischen Seite – vorrangig das Ziel der Effizienz und des Wettbewerbs. Auch im Wohnungswesen ist eine verstärkte Privatisierung aus ordnungspolitischen Gründen geboten. Vor diesem Hintergrund sind Privatisierungserlöse das Ergebnis der konsequenten Fortsetzung der Privatisierungspolitik der Bundesregierung. Alle Privatisierungsbemühungen stehen dabei unter der Vorgabe der Bundeshaushaltsordnung, den vollen Wert zu erzielen. Dabei werden alle geeigneten Privatisierungsmöglichkeiten geprüft.

Der vorgesehene Verkauf bundeseigener Anteile an Wohnungsgesellschaften steht einer weiteren Wahrnehmung der wohnungspolitischen Mitverantwortung des Bundes nicht entgegen. Die von den Privatisierungsabsichten des Bundes betroffenen Unternehmen und Wohnungen stellen nur einen Bruchteil des Wohnungsbestandes von rd. 35,5 Mio. WE in der Bundesrepublik Deutschland dar. Die Bundesregierung sieht ihren zentralen wohnungspolitischen Beitrag in einer kontinuierlichen Verbesserung der Rahmenbedingungen zur Stärkung der Funktionsfähigkeit der Märkte.

Wie im sozialen Wohnungsbau generell bedarf es auch bei der Wohnungsfürsorge keiner eigenen Gesellschaften des Bundes, um soziale Ziele zu erfüllen. Soweit hier förderrechtliche Bindungen bestehen, werden diese durch eine Veräußerung nicht tangiert. Darüber hinaus strebt die Bundesregierung im Zuge der laufenden Verkaufsgespräche zusätzliche vertragliche Regelungen an, die eine weitere Verfügbarkeit von Wohnungsbeständen für Zwecke der Wohnungsfürsorge sicherstellen.

Soweit im folgenden die Veräußerung des Beteiligungsvermögens der Bundesversicherungsanstalt für Angestellte (BfA) an der Gemeinnützigen Aktiengesellschaft für Angestellten-Heimstätten (GAGFAH) angesprochen wird, ist darauf hinzuweisen, daß mit dem Gesetz zur Umsetzung des Programms für mehr Wachstum und Beschäftigung in den Bereichen der Rentenversicherung und Arbeitsförderung (Wachstums- und Beschäftigungsförderungsgesetz – WFG) vom 25. September 1996 in das Sechste Buch Sozialgesetzbuch (SGB VI) die Regelung aufgenommen wurde, wonach die BfA und die Bundesknappschaft verpflichtet sind, bestimmte Teile ihres Vermögens unter Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit aufzulösen (§ 293 Abs. 3 SGB VI).

Von einem Verkauf von Wohnungen durch die Deutsche Post AG ist die Bundesregierung im übrigen nicht tangiert, da das Wohnungsvermögen der früheren Deutschen Bundespost im Rahmen der Postreform II in das Vermögen der privatrechtlichen Aktiengesellschaft Deutsche Post AG übergegangen ist. Solange die gesetzlichen Bestimmungen und die wohnungsfürsorgerischen Belange für die Angehörigen der Postunternehmen gewahrt bleiben, kann die Bundesregierung auf die wohnungswirtschaftlichen Entscheidungen des Unternehmens nicht einwirken.

1. Welche Anteile an welchen Wohnungsgesellschaften sollen nach den Plänen der Bundesregierung verkauft werden, wie viele Wohneinheiten sind im Besitz der Wohnungsgesellschaften, die von den geplanten Verkäufen betroffen sind?

Die einzelnen Unternehmen sind dem Geschäftsbereich verschiedener Bundesministerien zugeordnet.

Geschäftsbereich Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (BMBau):

Gemeinnützige Deutsche Wohnungsbaugesellschaft mbH (Deutschbau):

Mehrheitsgesellschafter ist der Bund mit 58,34 % der Anteile. Der Mitgesellschafter Deutsche Post AG (41,66 %) hat sich den Verkaufsbemühungen des Bundes angeschlossen.

Wohnungsbestand: 38 675 Wohneinheiten

Frankfurter Siedlungsgesellschaft mbH (FSG):

Mehrheitsgesellschafter ist der Bund mit 72,65 % der Anteile. Die Mitgesellschafter Land Hessen und Stadt Frankfurt (jeweils 13,68 %) haben noch keine Entscheidung getroffen, ob sie sich den Verkaufsbemühungen des Bundes anschließen werden.

Wohnungsbestand: 9 559 Wohneinheiten

Geschäftsbereich Bundesministerium für Verkehr (BMV):

Es soll die zum Bundeseisenbahnvermögen gehörende Deutsche Eisenbahn-Wohnungs-Gesellschaft mbH (EWG) teilprivatisiert werden. Die zu veräußernde Anteilsquote steht noch nicht fest, da sie abhängig ist von der noch durchzuführenden Bewertung der Gesellschaft. Wohnungsbestand zum Zeitpunkt der Veräußerung von Gesellschaftsanteilen: ca. 110 000 Wohneinheiten

Geschäftsbereich Bundesministerium für Arbeit und Sozialordnung (BMA):

Für die Bundesversicherungsanstalt für Angestellte (BfA) besteht die gesetzliche Verpflichtung zur Veräußerung ihres Beteiligungs- und Anlagevermögens, soweit es nicht in eigenen Rehabilitationseinrichtungen und Verwaltungsgebäuden besteht. Zu veräußern sind daher die Beteiligung der BfA an der Gemeinnützigen Aktiengesellschaft für Angestellten-Heimstätten (GAGFAH) sowie verschiedene Grundstücke, die sich in unmittelbarem Eigentum der BfA befinden.

Die BfA ist am Grundkapital der GAGFAH zu 99,87 % beteiligt; die restlichen Aktien verteilen sich auf Streubesitz. Die GAGFAH hat rd. 55 000 Wohnungen. Darüber hinaus ist die GAGFAH mit 98,5 % an der Eintracht Wohnungsbau-Aktiengesellschaft (mit rd. 14 000 Wohneinheiten) und zu 50 % an der Gemeinnützigen Heimstätten-Aktiengesellschaft – HEIMAG – (mit rd. 4 000 Wohneinheiten) beteiligt.

Im unmittelbaren Eigentum der BfA befinden sich 8 Wohnanlagen mit rd. 1 300 Wohneinheiten.

Geschäftsbereich Bundesministerium für Post und Telekommunikation (BMPost):

Von einem Verkauf von Wohnungen durch die Deutsche Post AG ist die Bundesregierung nicht unmittelbar tangiert, da die privatrechtliche Aktiengesellschaft Deutsche Post AG ihre wohnungswirtschaftlichen Entscheidungen in eigener Verantwortung trifft (vgl. Vorbemerkung).

Die Deutsche Post AG wird in Nordrhein-Westfalen und in den neuen Bundesländern 115 eigene Wohngebäude mit ca. 4 100 Wohnungen verkaufen. Die Veräußerung wird auch durch die Überlegung getragen, daß die Wohnungswirtschaft nicht zum Kerngeschäft der Deutschen Post AG gehört und daß ein starker Nachfragerückgang nach Mietwohnungen durch Postbedienstete zu verzeichnen ist. Der Aufsichtsrat der Deutschen Post AG hat dem Verkauf der Wohnimmobilien zugestimmt.

2. Welche Angaben kann die Bundesregierung über den zur Veräußerung stehenden Wohnungsbestand hinsichtlich seiner Struktur (u. a. Größe und Lage der Wohnungen; Stadt, Land, Ballungsgebiet) und Zustand der Wohnungen machen?

Deutschbau:

Der Wohnungsbestand ist bundesweit verteilt. Die einzelnen Niederlassungen der Deutschbau verwalten folgende Bestände

Niederlassung	Wohneinheiten
Berlin	7 121
Düsseldorf	8 933
Frankfurt/M.	5 154
Hamburg	3 386
Hannover	6 429
Leipzig	166
München	4 111
Nürnberg	2 903
Rostock	472
	38 675

Nach der Wohnungsgröße gliedert sich der Bestand wie folgt:

1- bis 2-Zimmer-Wohnungen:	rd. 13 700 WE
3- bis 4-Zimmer-Wohnungen:	rd. 24 200 WE
5- und mehr Zimmer-Wohnungen:	rd. 700 WE

Instandhaltungszustand und Modernisierungsgrad der Wohnungen sind gut; der Ausstattungszustand entspricht dem Standard des jeweiligen Baujahres. Es besteht kein Instandhaltungsrückstand. Über 90 % der Gebäude haben Fenster mit Doppel-/Isolierverglasung; größtenteils sind bei älteren Bauten nachträglich Wärmedämmsysteme installiert worden.

Frankfurter Siedlungsgesellschaft (FSG):

Der Wohnungsbestand verteilt sich auf insgesamt 33 Städte und Gemeinden. Nach Bundesländern gegliedert verteilt er sich wie folgt:

Bundesland	Wohneinheiten
Baden-Württemberg	390
Brandenburg	88
Hessen	3 854
Niedersachsen	39
Nordrhein-Westfalen	3 804
Rheinland-Pfalz	1 046
Sachsen-Anhalt	175
Thüringen	163
	9 559

Die wichtigsten Standorte sind Bonn mit fast 3 400 Wohneinheiten und Frankfurt am Main mit ca. 2 300 Wohnungen. In Berlin und Wiesbaden bewirtschaftet die FSG jeweils über 800 Wohnungen. An acht Standorten sind jeweils weniger als 50 Wohnungen im Besitz der FSG.

Trotz relativ starker Konzentration des Bestandes auf Groß- und Mittelstädte liegen nur ca. 15 % der FSG-Wohnungen in Innenstädten oder am Innenstadtrand; der weit überwiegende Teil liegt im übrigen Stadtgebiet (ca. 56 %) oder Ortsteilen bzw. Vororten (28 %).

Nach der Wohnungsgröße gliedert sich der Bestand wie folgt:

1- bis 2 Zimmer-Wohnungen:	rd. 2 600 WE
3- bis 4 Zimmer-Wohnungen:	rd. 6 600 WE
5- und mehr Zimmer-Wohnungen:	rd. 360 WE

Der Erhaltungszustand der Wohnungen ist gut, Sanitär- und Elektroinstallationen entsprechen dem Baujahr; in den vor den 60er Jahren erbauten Gebäuden ist bereits ein erheblicher Anteil mit Etagenheizungen ausgestattet. Es besteht kein Instandhaltungsrückstand.

Deutsche Eisenbahn-Wohnungs-Gesellschaft (EWG):

Die EWG ist die Holding für 23 Eisenbahn-Wohnungsgesellschaften. Die regionale Verteilung des Wohnungsbestands dieser Einzelgesellschaften ergibt sich aus der Anlage zur Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN zum Verkauf von Wohnungen für Bahnbedienstete durch das Bundeseisenbahnvermögen und die DB AG (Drucksache 13/4150).

Bei den rd. 90 000 WE der EWG handelt es sich zu 85 % um Wohnungen des Sozialen Wohnungsbaus, die in den Jahren 1948 bis 1975 in Schwerpunkten des Wohnungsbedarfs errichtet wurden. 15 % der WE stammen aus der Zeit vor dem Zweiten Weltkrieg und entsprechen im Grundriß den damaligen Bedürfnissen der Eisenbahner des einfachen und mittleren Dienstes.

Die WE befinden sich in einem durchschnittlichen Erhaltungszustand. Sie liegen überwiegend in Ballungszentren in der Nähe von Bahnanlagen (überwiegend 3-Zimmerwohnungen für Familien mit Kindern).

GAGFAH:

Der Gesamtbestand der Wohnungen der GAGFAH verteilt sich auf 13 Bundesländer und mehr als 160 Städte. Schwerpunkte sind Nordrhein-Westfalen und Berlin mit je rd. 15 000 Wohnungen. Die 55 000 Wohneinheiten haben eine Gesamtfläche von rd. 3,3 Mio. Quadratmeter, dies ergibt eine rechnerische Durchschnittsgröße von 60 Quadratmeter pro Wohnung.

Die Mieteinheiten der Eintracht AG befinden sich in Berlin (rd. 9 000) und im Raum Bielefeld (rd. 5 000). Die Wohnungen der HEIMAG liegen in München.

Zum Zustand des Wohnungsbestandes der GAGFAH kann folgendes gesagt werden: Obwohl der Wohnungsbestand zu 88 % vor dem Jahr 1970 gebaut worden ist, bestehen nach dem erreichten Ausstattungs- und Modernisierungsstand keine nennenswerten Instandhaltungsrückstände. 98,7 % der Wohnungen haben Zentral- oder Etagenheizung; 98,9 % der Wohnungen haben eine moderne Warmwasserbereitung (Zentral- bzw. mit Gas- oder Elektroheizgeräten); 97,9 % der Wohnungen haben modern ausgestattete Bäder (Fliesen, Einbauwanne und Waschtisch mit Warmwasserversorgung) und 99,8 % der Wohnungen haben Doppel-, Verbund- oder Isolierglasfenster.

Deutsche Post AG:

Über Struktur und Zustand der zum Verkauf stehenden posteigenen Wohnungen (siehe Antwort auf Frage 1) liegen keine Daten vor. Die Bundesregierung hat zum Gesamtkomplex umfassend in der Antwort auf die Kleine Anfrage der Gruppe der PDS zum Verkauf von Postwohnungen Stellung genommen (Drucksache 13/6130).

3. Wie viele der in Frage stehenden Wohneinheiten sind derzeit und für wie lange noch preis- bzw. belegungsgebunden, und welchen Einfluß haben diese Bindungen auf die zu erwartenden Gewinne?

Mietpreis- und Belegungsbindungen können aufgrund der Förderung mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus wie auch aufgrund einer Förderung mit Wohnungsfürsorgemitteln bestehen. Bei manchen Wohnungen sind sowohl Fördermittel des sozialen Wohnungsbaus wie Wohnungsfürsorgemittel eingesetzt worden, wurden Erbbaurechte begründet oder wurden Wohnungen durch Zuwendungen Dritter gegen Einräumung entsprechender Belegungsrechte (aber in Anlehnung an den sozialen Wohnungsbau) gefördert; zum Teil sind dieselben Wohnungen auf mehreren Wegen gefördert worden. Eine Erfassung der bestehenden Bindungen und deren Laufzeit war deshalb nur eingeschränkt möglich. Aussagen können gemacht werden zu folgenden Unternehmen:

Deutschbau und FSG:

	Deutschbau	FSG
– ohne Bindungen	rd. 5 200 WE	rd. 600 WE
– bis 2005 auslaufende Bindungen	rd. 2 600 WE	rd. 1 600 WE
– über 2005 hinaus bestehende Bindungen	rd. 30 700 WE	rd. 7 300 WE

EWG:

Von den ca. 90 000 WE der EWG sind zur Zeit noch gefördert

- rd. 8 000 WE (nur) mit öffentlichen Mitteln,
- rd. 18 000 WE sowohl mit öffentlichen Mitteln, als auch mit Wohnungsfürsorgemitteln,
- rd. 13 000 WE (nur) mit Wohnungsfürsorgemitteln.

Diese 39 000 WE sind für die Dauer der Förderung preis- und belegungsgebunden. Planmäßige Tilgung der Darlehen unterstellt, werden alle Darlehen etwa im Jahr 2015 (spätestens nach 40 Jahren) zurückgezahlt sein. Etwa 77 % aller WE der EWG stehen auf Erbbaugrundstücken des BEV und sind für die Dauer des Erbbaurechts an die Belegung durch Eisenbahner gebunden.

GAGFAH:

Von den im Eigentum der GAGFAH befindlichen rd. 55 000 Wohnungen unterliegen rd. 19 700 einer Mietpreisbindung. Dies entspricht rd. 36 % des Bestandes.

Eine allgemein gültige Aussage, wann die Wohneinheiten aus der Preis- bzw. Belegungsbindung herauswachsen, ist nicht möglich, da dies objektspezifisch ist. In der Kürze der Zeit konnten genauere Angaben – insbesondere zu den Tochterunternehmen – von der GAGFAH nicht zur Verfügung gestellt werden.

Deutsche Post AG:

Beim Erwerb von Postwohnimmobilien muß sich der Käufer verpflichten, die bestehenden Verträge hinsichtlich der Belegungsrechte und der Mietpreisbindung zu übernehmen, Sanierungen der Wohnungen, die zu einem Mietpreis oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete führen, nicht durchzuführen und für die Dauer von mindestens 5 Jahren nach Kauf der Wohnungen auf Kündigungen wegen Eigenbedarfs zu verzichten.

Die Deutsche Post AG wird nach dem Verkauf der in der Antwort auf Frage 1 erwähnten Wohnungen über rd. 41 000 Wohneinheiten verfügen (etwa 34 000 Wohnungen in mittelbarem sowie etwa 7 000 Wohnungen in unmittelbarem Eigentum der Deutschen Post AG). Darüber hinaus gibt es nach dem Verkauf ca. 59 000 Postdarlehenswohnungen im Eigentum Dritter, die einer Belegungs- und Mietpreisbindung unterliegen.

Ob bestehende Bindungen Einfluß auf die Verkaufserlöse haben werden, ist zuverlässig nicht abzuschätzen. Es kann aber darauf hingewiesen werden, daß die Förderung mit Wohnungsfürsorgemitteln nicht nur zu Mietpreis- und Belegungsbindungen, sondern auch zu einer sehr homogenen Mieterschaft mit sicherer Einkommenserwartung führt, was übliche Vermietungsprobleme

(Mietrückstände, soziale Auffälligkeiten, Verschleiß) minimiert und deshalb durchaus einen verkaufspreissteigernden Effekt haben kann.

4. Sieht die Bundesregierung neben dem Verkauf von Anteilen an Wohnungsgesellschaften auch den Verkauf von bundeseigenen Wohnungen vor, und wenn ja, um wie viele Wohneinheiten – nach Ländern und Großstädten aufgeschlüsselt – handelt es sich dabei?

Aus ordnungspolitischen und haushaltswirtschaftlichen Gründen strebt die Bundesregierung auch die Veräußerung von bundeseigenen Wohnungen an, soweit Wohnungsfürsorgezwecke nicht beeinträchtigt werden. Die Anzahl der zur Veräußerung anstehenden Wohnungen wird wesentlich von der neuen Definition der Wohnungsfürsorge abhängen, die z. Z. zwischen den Ressorts abgestimmt wird. Die Anzahl ist außerdem durch ständige Reduzierung der Personalstärke der Bundeswehr, Verlagerung von militärischen Standorten, Umorientierung von Zoll und Bundesgrenzschutz und schrittweise „Verschlankung“ anderer Bundesbehörden im Fluß.

5. Plant die Bundesregierung den Verkauf von Gesellschaftsanteilen oder Wohnungen aus dem Bestand der ehemaligen Eisenbahnwohnungen durch das Bundeseisenbahnvermögen, und um wie viele Wohnungen und Gesellschaftsanteile handelt es sich (aufgeschlüsselt nach Regionen)?

Die Bundesregierung plant den Verkauf eines Teils der Geschäftsanteile der Deutschen Eisenbahn-Wohnungs-Gesellschaft mbH. Die Höhe der zu veräußernden Quote an Gesellschaftsanteilen steht zur Zeit noch nicht fest. Die Aufschlüsselung des Wohnungsbestandes nach Regionen ist aus der Anlage zur Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN zum Verkauf von Wohnungen für Bahnbedienstete durch das Bundeseisenbahnvermögen und die DB AG (Drucksache 13/4150) ersichtlich.

6. Plant die Bundesregierung den Verkauf von posteigenen Wohnungen, Postdarlehenswohnungen, Posterbbaurechtswohnungen und sogenannten ehemaligen Postdarlehenswohnungen, und um wie viele Wohnungen handelt es sich jeweils (aufgeschlüsselt nach Regionen)?

Die Entscheidung über den Verkauf von Wohnungen der Deutschen Post AG trifft das Unternehmen in eigener Verantwortung (vgl. Vorbemerkung).

7. Welche Auswirkungen haben die in den Fragen 1, 4, 5 und 6 genannten Verkäufe auf die zukünftige Position der Mieter?

Die Rechte der Mieter ergeben sich aus Gesetz und Mietvertrag. Sie werden durch den Verkauf von Unternehmensbeteiligungen nicht beeinträchtigt. Vertragspartner des Mieters bleibt wie bisher das betreffende Wohnungsunternehmen, auch wenn das Unternehmen selbst einem neuen Eigentümer gehört.

Auch der Verkauf einzelner Wohnungen beeinträchtigt grundsätzlich die Rechtsposition des Mieters nicht. Es gilt der Grundsatz „Kauf bricht nicht Miete“ (§ 571 BGB), d. h., ein neuer Eigentümer tritt anstelle des früheren Vermieters in den Mietvertrag ein. Mit Eintritt eines neuen Einzel-Eigentümers kann diesem allerdings (im Gegensatz etwa zu einem Wohnungsunternehmen) ein berechtigtes Interesse zur Kündigung wegen Eigenbedarfs zustehen. Bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen gelten Kündigungssperrfristen von 3, 5 und 10 Jahren, deren Länge von der Ausweisung bestimmter Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf durch die Länder abhängt.

Mieterhöhungsmöglichkeiten werden in allen Verkaufsfällen, soweit nicht noch weitergehende Beschränkungen aufgrund der Bindung an die Kostenmiete oder aufgrund von Fördervereinbarungen bestehen, durch das Vergleichsmietensystem mit den Kappungsgrenzen und der ortsüblichen Vergleichsmiete als Obergrenze begrenzt.

8. Wie sind die Veräußerungsabsichten der Bundesregierung mit der Wohnungsfürsorge des Bundes in Einklang zu bringen?

Die Bundesregierung mißt der Wohnungsfürsorge für ihre Bediensteten auch künftig große Bedeutung zu. Zur Wahrnehmung dieser Aufgabe bedarf es aber keiner bundeseigener Gesellschaften. Schon bisher stehen rd. Dreiviertel der mit Wohnungsfürsorgemitteln geförderten Wohnungen des Bundes – ohne Post und Bahn – nicht im Eigentum der bundeseigenen Unternehmen Deutschbau und FSG.

Die Wohnungsfürsorge für Bundesbedienstete wird durch entsprechende Fördervereinbarungen sichergestellt, die dem Bund langjährige Belegungsrechte mit Mietpreisbindungen sichern; diese werden durch Verkäufe von Unternehmensbeteiligungen nicht berührt. Insbesondere bei den seit 1989 im Wege der vereinbarten Förderung errichteten Mietwohnungen bestehen die vertraglichen Mietpreisbindungen in der Regel 30 Jahre ab Bezugsfertigkeit.

9. Teilt die Bundesregierung die Auffassung, daß gerade im Zusammenhang mit der neuerlich aufgekommenen Diskussion zur „Liberalisierung des Mietrechts“ erhebliche Unsicherheit bei Mieterinnen und Mietern aufkommen muß, die von den Verkaufsabsichten der Bundesregierung Kenntnis erhalten, und auf welche Art und Weise begegnet die Bundesregierung den Sorgen von Mieterinnen und Mietern?

Die Bundesregierung hat immer klargestellt, daß im Rahmen der beabsichtigten Vereinfachung des Mietrechts der Kernbestand des Mieterschutzes nicht zur Disposition steht. Ziel der Reformbemühungen ist es vielmehr, die in unterschiedlichen Gesetzen enthaltenen Bestimmungen des Mietrechts zusammenzuführen und im Interesse von Mietern und Vermietern die Verständlichkeit und Übersichtlichkeit zu verbessern. Insbesondere soll an den bewährten, ausgewogenen Grundsätzen des Kündigungsschutzes nichts geändert werden. Die Bundesregierung sieht daher keinen Grund zu einer Beunruhigung der Mieter.

Eine zusätzliche gesetzliche Regelung ist ausdrücklich im Hinblick auf die Auflösung des Vermögens der Bundesversicherungsanstalt für Angestellte (BfA) und der Bundesknappschaft getroffen worden. Gemäß § 293 Abs. 3 Satz 3 SGB VI sind bei der Veräußerung von Grundstücks- und Wohnungseigentum oder von Beteiligungen (an Wohnungsgesellschaften) die berechtigten Interessen der Mieter zu berücksichtigen.

10. Teilt die Bundesregierung die Auffassung, daß ein garantiertes Dauerwohnrecht der Mieter eine Reihe von Befürchtungen zerstreuen kann, und welche Anstrengungen hat sie bislang in aktuellen Verhandlungen unternommen, um ein solches Dauerwohnrecht durchzusetzen?

Die Position der Mieter ist aufgrund der geltenden Bestimmungen des Mietrechts in besonderem Maße geschützt. Zusätzlich sind in den Fällen, in denen bereits konkrete Verkaufsverhandlungen geführt werden (Deutschbau FSG), zusätzliche Verpflichtungen vorgesehen, die ein Käufer übernehmen muß (siehe Antwort auf Frage 8). Die Bundesregierung sieht deshalb keinen Anlaß für Befürchtungen der Mieter und keine Notwendigkeit für dinglich gesicherte Dauerwohnrechte, die überdies bei Wohnungsfürsorgewohnungen das (Wieder-)Besetzungsrecht des Bundes gefährden könnten.

11. Welche konkreten Vereinbarungen hat die Bundesregierung bislang getroffen, um im Rahmen bereits vorangeschrittener Verkaufsverhandlungen Sicherheiten für die Mieter zu erwirken?

Konkrete Vereinbarungen hat die Bundesregierung bislang nicht getroffen. Hinsichtlich Deutschbau und FSG haben die beteiligten Ressorts im Februar 1996 als Ziel festgelegt, daß im Falle der vorzeitigen Rückzahlung von Wohnungsfürsorgedarlehen die Mietpreisbindung fünf Jahre und die Belegungsrechte zehn Jahre erhalten bleiben. Bestehende gesetzliche Mieterschutzrechte bedürfen keiner zusätzlichen Absicherung.

12. Welche Anstrengungen hat die Bundesregierung unternommen, um im Rahmen ihres erklärten Ziels, die Wohneigentumsquote zu erhöhen, die in Frage stehenden Wohnungen an Mieter zu veräußern, und welche Erfahrungen hat sie mit entsprechenden Angeboten bislang gemacht?

Die Bundesregierung trennt sich aus ordnungspolitischen Gründen von ihren Beteiligungen an Wohnungsunternehmen. Dabei strebt sie im Hinblick auf die Zwecke der Wohnungsfürsorge, den Zeitfaktor und die zu erwartenden Veräußerungserlöse eine Anteilsveräußerung an. Die in Frage stehenden Unternehmen haben schon immer im Rahmen ihrer normalen Bestandspflege Wohnungen an Mieter veräußert und damit zur Erhöhung der Eigentumsquote beigetragen. Auch bei einem Verkauf soll einem Erwerber gestattet bleiben, Wohnungen an Mieter zu veräußern.

Durch das Bundeseisenbahnvermögen sind beispielsweise im Jahre 1996 (Januar bis November) insgesamt 1 068 WE verkauft worden. Hierbei handelt es sich überwiegend um leerstehende Ein- und Zweifamilienhäuser in den neuen Bundesländern, die nach einer Ausbietung am Markt privaten Interessenten übereignet wurden. Dabei werden mit zunehmender Tendenz Häuser an die darin wohnenden Mieter veräußert, obwohl sich die Kaufverhandlungen mit kaufwilligen Mietern überwiegend schwierig gestalten: Probleme bereiten insbesondere die Finanzierung des Kaufpreises sowie die mit dem Erwerb gegebenenfalls verbundenen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Wohnberechtigte Eisenbahner haben die Möglichkeit, ein Familienheimdarlehen der DB AG bzw. des Bundeseisenbahnvermögens zu beantragen.

13. Teilt die Bundesregierung die Auffassung, daß es – insbesondere im Falle der Veräußerung von Anteilen an Wohnungsgesellschaften – möglich und sinnvoll ist, einer Gruppe von Mietern, beispielsweise als Mietergenossenschaft, diese Anteile zum Verkauf anzubieten, und welche gesetzlichen Schritte wären dazu gegebenenfalls notwendig?

Ausgehend von den Erfahrungen mit der Wohnungsprivatisierung in den neuen Ländern hat die Bundesregierung ihr Interesse an einer Revitalisierung des Genossenschaftsgedankens betont und im Rahmen des Eigenheimzulagengesetzes für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen steuerliche Fördermöglichkeiten bereitgestellt. Zusätzlicher gesetzgeberischer Schritte für den Gründungsprozeß bedarf es nicht.

Angesichts der Größe bestehender Wohnungsbauunternehmen wie der Deutschbau und des Umfangs der Wohnungsbestände dieser Unternehmen scheidet die Umwandlung dieser Unternehmen in Mietergenossenschaften praktisch aus. Eine Aufteilung der Unternehmen in eine Vielzahl kleinerer Mietergenossenschaften würde die nicht beabsichtigte Zerschlagung der Unternehmen bedeuten.

14. Ist die Bundesregierung bereit, auch bei einem beabsichtigten Verkauf einer Vielzahl von Wohneinheiten an einen Investor den Mieterinnen und Mietern ein Vorkaufsrecht einzuräumen, und wie steht sie zu der Absicht der Deutschen Post AG, den Mieterinnen und Mietern beim Verkauf von 4 700 Wohnungen in Nordrhein-Westfalen dieses Recht nicht einzuräumen?

Die Bundesregierung sieht nach dem derzeitigen Stand der Verkaufsverhandlungen keine Notwendigkeit von Vorkaufsregelungen. Soweit Unternehmen bislang Einzelobjekte veräußern, haben sie in der Regel schon bisher diesen Wohnraum zunächst erwerbswilligen Mietern angeboten. Soweit an vermieteten Wohnungen nachträglich Wohnungseigentum gebildet wird, hat der Mieter bei Einzelveräußerung ohnehin ein gesetzliches Vorkaufsrecht (§ 570 b BGB).

Zum Verkauf von Postdarlehenswohnungen in Nordrhein-Westfalen teilt die Deutsche Post AG mit:

Die in Frage stehenden Wohnimmobilien werden komplett verkauft. Bei Verkäufen von Objekten in ihrer Gesamtheit wird kein Wohneigentum gebildet, und der Mieter hat kein gesetzliches Vorkaufsrecht nach § 570 b BGB. In einer Vereinbarung zwischen der Deutschen Postgewerkschaft und dem Vorstand der Deutschen Post AG wurde aber ausdrücklich nochmals festgehalten, daß bei Bildung von Wohnungseigentum den Mietern ein Vorkaufsrecht eingeräumt ist. Ferner wird die Deutsche Post AG ihre Mehrheitstochtergesellschaften verpflichten, beim Verkauf von vermieteten Ein- und Zweifamilienhäusern im Beitrittsgebiet die Objekte zunächst den Mietern zum Kauf anzubieten.

15. Welche Gründe sprechen aus Sicht der Bundesregierung für und gegen eine Veräußerung an einen Investor bzw. an Mieter?

Die Veräußerung eines Unternehmens betrifft ausschließlich einen Wechsel der Eigentümer einer Gesellschaft durch einen einmaligen Verkaufsakt; der Erlös fließt in einer Summe. Der Verkauf von vielen tausend Wohnungen an Mieter ist ein längerfristiger Vorgang, der die Umwandlung der Bestände in Eigentumswohnungen voraussetzt und letztlich auch zum Verkauf von Wohnungen an Dritte führt, weil nie sämtliche Mieter ihre Wohnungen erwerben wollen oder können. Daher ist die Anteilsveräußerung das geeignete Instrument, Zwecke der Wohnungsfürsorge und haushaltspolitische Ertragsziele in Einklang zu bringen.

16. Teilt die Bundesregierung die Auffassung, daß ein Verkauf ganzer Wohnungsunternehmen, von Anteilen oder von einzelnen Wohnungen an einen Investor gegenüber dem differenzierten Verkauf an interessierte Mieter erheblich geringere Einnahmen pro Wohnung bzw. Anteil für den Bundeshaushalt erbringen wird, und welche Konsequenzen wird die Bundesregierung gegebenenfalls aus dieser Auffassung ziehen?

Die Höhe eines möglichen Veräußerungserlöses hängt in den in dieser Anfrage genannten Fallvariationen von den Umständen des Einzelfalls ab und läßt daher keine generelle Antwort zu. Bei einer Vergleichsbetrachtung ist auch der Aufwand für die Schaffung der technischen und formellen Voraussetzungen für die Umwandlung in Eigentumswohnungen zu berücksichtigen. Sofern nicht alle Mieter kaufbereit sind und der Veräußerer für längere

Zeit (etwa bis zum Freiwerden dieser Wohnungen) Mitglied einer Eigentümergemeinschaft bleibt, sind ferner die wesentlich spätere Vereinnahmung der Erlöse, der bis dahin entstehende höhere Verwaltungsaufwand und die Gefahr einer Majorisierung durch Mehrheitsbeschlüsse der Eigentümergemeinschaft in Rechnung zu stellen. Da Vermögensgegenstände des Bundes nach § 63 Abs. 3 Bundeshaushaltsordnung nur zu ihrem vollen Wert zu veräußern sind, wird in jedem Privatisierungsfall eine optimale Veräußerungsstrategie entwickelt.

17. Welche Folgen erwartet die Bundesregierung aus einer Veräußerung einer Vielzahl von Wohnungen/Anteilen für die Entwicklung der Mieten und des Immobilienmarktes?

Veräußerungen von Unternehmensbeteiligungen können keinen generellen Einfluß auf die Entwicklung der Mieten haben, da nur ein Wechsel in der Eigentümerposition stattfindet und Änderungen der Miethöhen nur im Rahmen der schon vor dem Verkauf bestehenden gesetzlichen oder vertraglichen Möglichkeiten zulässig sind. Der Immobilienmarkt für Einzelobjekte könnte nur beeinflußt werden, wenn einzelne Wohnungen in größerem Umfang an den Markt kämen; bei den hier in Frage stehenden Privatisierungsplänen ist aber in erster Linie an den Verkauf von Unternehmensanteilen, nicht von Einzelimmobilien gedacht.

18. Auf welcher Grundlage (Vermögensbewertung) basieren die bisherigen Verkaufsangebote des Bundes?

Der Bund hat keine Verkaufsangebote gemacht, sondern erwartet im Wege eines Bieterverfahrens Preisangebote von Kaufinteressenten, deren Angemessenheit anhand der Marktlage, die sich durch diesen Bieterprozeß herauskristallisieren wird, zu bewerten sein werden.

19. Welche Unterschiede ergeben sich bei einer Gesamtbewertung der zum Verkauf anstehenden Wohneinheiten/Anteile gegenüber einer an der Einzelwohneinheit orientierten Bewertung?

Der auf der Basis eines Einzelverkaufs der einzelnen Wohnungen addierte Substanzwert sämtlicher Wohneinheiten führt erfahrungsgemäß zu einem höheren Wert als die Bewertung eines Unternehmens als Ganzes. In Fällen, in denen Tausende von Wohnungen in Frage stehen, stellt dieser addierte Substanzwert sämtlicher Wohneinheiten für die Kaufpreisfindung aber nur einen theoretischen Wert dar. Im übrigen wird auf die Antworten zu den Fragen 15 und 16 verwiesen.

20. Welchen Stellenwert mißt die Bundesregierung der im Zusammenhang mit den GAGFAH-Wohnungen diskutierten genossenschaftlichen Lösung zu?
Welche Haltung nimmt sie zum diskutierten Börsengang der GAGFAH ein?

Um die zur Erfüllung der gesetzlichen Veräußerungspflicht notwendigen Entscheidungen vorzubereiten, hat die BfA als Eigentümerin eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit einer aktuellen Bewertung der GAGFAH beauftragt. Mit der Vorlage des Gutachtens wird zu Beginn des Jahres 1997 gerechnet. Des weiteren beabsichtigt die BfA, eine Investmentbank mit der Untersuchung aller wirtschaftlich und sozial vertretbaren Verwertungswege zu beauftragen. Auch dies wird voraussichtlich zu Beginn des Jahres 1997 erfolgen. Nach Abschluß dieser Untersuchung wird die BfA ihre Entscheidung über den wirtschaftlich und sozial gebotenen Verwertungsweg treffen.

21. Welche tatsächlichen Nettoeinnahmen erwartet die Bundesregierung aus dem Verkauf aller in Frage stehenden Objekte/Anteile unter Berücksichtigung der steuerlichen Abzüge und sonstigen Kosten?

Stehen die zu erwartenden Einnahmen in einem akzeptablen Verhältnis zu der Tatsache, daß die verkauften Wohnungen dauerhaft dem Einfluß des Bundes entzogen werden und die Reaktionsmöglichkeiten des Bundes auf aktuelle Wohnungsprobleme zugunsten kurzfristiger fiskalischer Vorteile aufgegeben werden?

Die Höhe der Verkaufserlöse richtet sich nach den auf dem Markt zu erzielenden Preisen. Diese werden sich konkret im Rahmen von unmittelbaren Kaufverhandlungen bilden. Bewertungsgutachten, die dafür eine erste Einschätzung abgeben, liegen noch nicht für alle in Frage stehenden Wohnungsbaugesellschaften vor.

Die Reaktionsmöglichkeiten des Bundes aufgrund seiner Beteiligungen an Wohnungsunternehmen beruhen vor allem auf seinen Besetzungsrechten im Rahmen der Wohnungsfürsorge. Diese sind vertraglich gesichert und bleiben erhalten. Selbst in Fällen der vorzeitigen Rückzahlungen von Wohnungsfürsorge-darlehen, die nach Ablauf von Mindestfristen zum Erlöschen der Besetzungsrechte führen, wird der Bund mit den Käufern eine Fortdauer der Mietpreisbindung und eine Verlängerung der Belegungsrechte zu vereinbaren suchen. Die Wahrnehmung der dem Bundeseisenbahnvermögen gesetzlich auferlegten Wohnungsfürsorge wird mit den Erwerbern von Geschäftsanteilen der Deutsche Eisenbahn-Wohnungs-Gesellschaft mbH auf vertraglicher Ebene geregelt.

22. Welche steuerlichen Auswirkungen (Steuermindereinnahmen) sind beim Verkauf der Wohnungsbestände bzw. der Gesellschaftsanteile beim
- a) Einzelverkauf an die Mieter,
 - b) Gesamtverkauf an einen Investor
- zu erwarten?

Der Beitrag einzelner wirtschaftlicher Vorgänge zum Steueraufkommen läßt sich mangels geeigneter Daten nicht ermitteln. Eine isolierte Betrachtung der steuerlichen Auswirkungen des Verkaufs von Wohnungsbeständen würde zudem ein unvollständiges Bild vermitteln. Wegen der wechselseitigen Zusammenhänge in

der Marktwirtschaft wären auch die Rückwirkungen der mit den Erlösen verbundenen Haushaltsentlastung auf die Volkswirtschaft mit eventuell entsprechenden Steuerwirkungen gegenzurechnen. Eine Aussage, bei welchen der genannten Veräußerungsvorgängen steuerliche Minder- oder Mehreinnahmen zu erwarten sein werden, läßt sich zuverlässig nicht machen.

23. Inwieweit stellt die Bundesregierung sicher, daß die Verkaufserlöse aus der Wohnungsprivatisierung für den öffentlichen Wohnungsbau zusätzlich zu den bisherigen Mitteln (2,21 Mrd. DM laut Haushaltsplan des Bundes 1996) zur Verfügung gestellt werden?

Erlöse aus Kapitalbeteiligungen des Bundes an Wohnungsunternehmen sind nach § 20 Abs. 3 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes „laufend zur Förderung von Maßnahmen zugunsten des sozialen Wohnungsbaues zu verwenden“. Die Bundesregierung wird dies beachten und die Einnahmen aus dem Verkauf der Wohnungsunternehmen dem sozialen Wohnungsbau wieder zuführen.

Nach Sinn und Zweck der Vorschrift bedeutet die Rückflußbindung jedoch nicht, daß die Erlöse ausschließlich dem Haushaltsjahr, in dem sie erzielt werden, zuzurechnen sind. Die jährliche Zurechnung würde zum einen die förderpolitisch notwendige Kontinuität des sozialen Wohnungsbaus in unerwünschter Weise beeinträchtigen. Zum anderen ist der Wohnungsbau durch mehrjährige Programme gekennzeichnet, die auch im Hinblick auf seine Einnahmen eine mehrjährige Betrachtung erfordern.

