

Antrag

der Abgeordneten Otto Reschke, Karl Diller, Achim Großmann, Wolfgang Spanier, Dr. Konstanze Wegner, Hans Berger, Hans Büttner (Ingolstadt), Peter Conradi, Annette Faße, Elke Ferner, Norbert Formanski, Monika Ganseforth, Iris Gleicke, Angelika Graf (Rosenheim), Klaus Hasenfratz, Reinhold Hiller (Lübeck), Jelena Hoffmann (Chemnitz), Lothar Ibrügger, Gabriele Iwersen, Jann-Peter Janssen, Dr. Uwe Jens, Volker Jung (Düsseldorf), Sabine Kaspereit, Walter Kolbow, Horst Kubatschka, Konrad Kunick, Dr. Christine Lucyga, Dieter Maaß (Herne), Winfried Mante, Heide Mattischeck, Herbert Meißner, Angelika Mertens, Siegmars Mosdorf, Christian Müller (Zittau), Dr. Rolf Niese, Günter Oesinghaus, Leyla Onur, Albrecht Papenroth, Hermann Rappe (Hildesheim), Karin Rehbock-Zureich, Gerhard Rübenkönig, Siegfried Scheffler, Walter Schöler, Volkmar Schultz (Köln), Ernst Schwanhold, Dr. Sigrid Skarpelis-Sperk, Wieland Sorge, Dr. Dietrich Sperling, Dr. Peter Struck, Wolfgang Thierse, Hans Georg Wagner, Wolfgang Weiermann, Heidemarie Wieczorek-Zeul, Berthold Wittich, Verena Wohlleben, Rudolf Scharping und der Fraktion der SPD

Soziale Wohnungsfürsorge mit neuem Konzept weiterführen

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Mit Besorgnis stellt der Deutsche Bundestag fest, daß die Bundesregierung parallel zu ihrem Rückzug aus dem sozialen Wohnungsbau allein aus ordnungs- und finanzpolitischen Gründen den Ausverkauf bundeseigener Wohnungsbestände und von Bundesanteilen an Wohnungsgesellschaften forciert. Der Deutsche Bundestag teilt nicht die Auffassung der Bundesregierung, daß Hunderttausende betroffene Wohneinheiten für den Wohnungsmarkt eine vernachlässigbare Größe darstellen, wie die Bundesregierung in der Antwort auf eine Kleine Anfrage der Fraktion der SPD behauptet. Die Konzentration betroffener Wohnungen in einigen wenigen Ballungsgebieten bewirkte bislang vielmehr in diesen Gebieten eine notwendige, wenn auch nicht hinreichende, Entlastung auf dem Wohnungsmarkt, die durch den beabsichtigten Verkauf gefährdet wird.

Der Deutsche Bundestag ist zudem der Auffassung, daß die überhastete Einleitung der geplanten Verkäufe, auch vorgezogener Einzelverkäufe, unter dem Druck der dringend gebotenen Haushaltskonsolidierung die Gefahr birgt, Wohnungs- und Beteiligungsvermögen des Bundes unter Wert zu verkaufen. Eine Privatisierung hält der Deutsche Bundestag überdies nur dann für

gerechtfertigt, wenn die verkauften Wohnungen für die bislang in diesen Wohnungen lebenden Mietergruppen dauerhaft erhalten bleiben. Entsprechendes gilt auch für den Verkauf von Bundesanteilen an Wohnungsgesellschaften.

II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,

1. ihrer Verantwortung für eine soziale Wohnungsfürsorgepolitik gerecht zu werden;
2. alle Anstrengungen zu unternehmen, um den von ihr angestrebten und von ihr zu verantwortenden Verkauf von bundeseigenen Wohnungen und Anteilen an Wohnungsgesellschaften sozial verträglich zu gestalten. Der Deutsche Bundestag lehnt einen Verkauf, der nur am größtmöglich zu erzielenden Gewinn orientiert ist, ab. Er hält das Ziel der Gewinnmaximierung für unvereinbar mit den Zielen der Wohnungsfürsorge;
3. Modelle zu entwickeln, die eine Alternative zum Verkauf der Wohnungen und Anteile an einen Investor oder an einzelne Kapitalanleger darstellen und die den Anforderungen der Wohnungsfürsorge gerecht werden.

Dazu gehört beispielsweise der Verkauf an Mietergruppen, die sich zu einer Genossenschaft zusammenschließen. Dazu gehört auch der Verkauf an eine Holding/Aktiengesellschaft, die den Mieterinnen und Mietern die Möglichkeit eröffnet, Anteilscheine an ihren Wohnungen zu kaufen und auf diese Weise ein dauerhaftes Wohnrecht, den Verzicht auf Mieterhöhung oder vergleichbare Vorteile zu erwirken;

4. insbesondere zu prüfen, ob die Errichtung einer nachfolgend erläuterten börsennotierten Deutschen Wohnimmobilien AG eine Alternative zum Verkauf der Wohnungen und Anteile an einen Einzelinvestor ist, die der wohnungspolitischen und wohnungsfürsorglichen Aufgabe des Bundes besser entspricht:
 - 4.1 Die Gründung dieser Gesellschaft könnte beispielsweise durch die größte zur Privatisierung vorgesehene Gesellschaft, die GAGFAH Gemeinnützige Aktien-Gesellschaft für Angestellten-Heimstätten, durchgeführt werden. Unterschiedliche, vom Bund zur Privatisierung vorgesehene Wohnungsgesellschaften bzw. Anteile an Wohnungsgesellschaften werden unter dem Dach einer börsennotierten Deutschen Wohnimmobilien-Holding AG zusammengefaßt.
 - 4.2 Die Bundesversicherungsanstalt für Angestellte (BfA) deren Beteiligung an der GAGFAH VermögensAG 99,87 % beträgt, überführt ihre Anteile an die Deutsche Wohnimmobilien-Holding AG. Der Bund überträgt seine Beteiligung an der Deutschbau ebenfalls an die Deutsche Wohnimmobilien-Holding AG. Die GAGFAH überträgt die Gesellschaftsanteile an der GAGFAH VerwaltungsGmbH, an den Tochtergesellschaften VHB und BIV zu 99 % ebenfalls auf die Deutsche Wohnimmobilien Holding AG. Mit

diesen Transaktionen würden neue Beteiligungsverhältnisse geschaffen, ohne daß es zu einem Kapitalfluß käme.

4.3 Damit Kapital fließen kann, wird die Deutsche Wohnimmobilien-Holding AG an die Börse gebracht. Die Eigentümer der Holding (BfA, Bund) beauftragen den Vorstand der Holding, diese an die Börse zu führen. Zielsetzung dieses „going public“ ist, eine breite Publikumsgesellschaft im Immobiliensektor zu schaffen.

4.4 Mit der Börseneinführung fließt sodann Kapital an die bisherigen Eigentümer. Den Umfang der verausgabten Anteile bestimmen jeweils BfA und Bund. Sie bestimmen, in welchen Tranchen ihre Anteile an die Börse gebracht werden sollen. Das Prozedere der Börseneinführung sieht vor, daß die Eigentümer ein Bankenkonsortium aussuchen und das notwendige Bankenexposé erstellen lassen. Abschließend legen die Eigentümer endgültig das Bankenkonsortium fest, das die Börseneinführung der Deutschen Wohnimmobilien-Holding AG realisieren soll. Dieses Bankenkonsortium betreibt die Emission der Aktien. Der Markt für Aktien, die Börse, bestimmt den echten Marktpreis.

4.5 In die Satzung der Holding sollten folgende Ziele mit aufgenommen werden:

- Bereitstellung von Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung zu angemessenen Bedingungen,
- Gewährleistung eines umfassenden Mieterschutzes unter Ausschluß von Eigenbedarfskündigungen,
- das Angebot eines Dauerwohnrechts in Verbindung mit einem Aktiendepot für jeden Mieter.

4.6 Der gesetzliche Rahmen für die Entwicklung von neuen Formen der Wohneigentumsbildung durch Vermögensbildung in Arbeitnehmer-/Mieterhand und für die Bausparfinanzierung für den Erwerb von Dauerwohnrechten ist entsprechend zu gestalten.

Begründung zu 4.

Das aufgeführte Modell einer börsennotierten Deutschen Wohnimmobilien AG stellt eine Möglichkeit dar, den Ausverkauf bundeseigener Wohnungen und Anteile an Wohnungsgesellschaften zu verhindern.

Die GAGFAH erscheint auf Grund ihres umfassenden Wohnungsbestandes und auf Grund ihrer auf der Gemeinnützigkeit fußenden Vermietungspraxis als geeigneter Träger für eine Holding. Die Voraussetzungen für eine Börsenfähigkeit der GAGFAH sind bereits geprüft und festgestellt.

Die Deutschbau hat einen ähnlichen Wohnungsbestand, hat bundesweiten Wohnungsbesitz und ist ebenfalls geeignet, in der Wohnimmobilien-Holding AG aufzugehen.

Durch den großen Streubesitz der GAGFAH und der Deutschbau in mehr als 200 Städten Deutschlands werden wohnungspolitische Effekte in den Ballungskerngebieten des Landes erreicht, da diese beiden Gesellschaften bereits seit Ende des Ersten Weltkrieges Bestandssiedlungen in allen Großstädten gebaut haben. Im Ergebnis kann somit der Bund wohnungspolitische Ziele auch noch nach der Privatisierung festschreiben.

Das Modell bietet die Möglichkeit, weitere Beteiligungen an Wohnungsbaugesellschaften (ehemals gemeinnützige mit öffentlicher Beteiligung) in die Holding zu übertragen und diese entweder gegen Ausgabe entsprechender Aktien in die Holding einzugliedern oder aber Verkaufserlöse durch die Hinzunahme von Wohnungsbeständen in die Holding zu erzielen. Hierbei bieten sich vordringlich die zur Privatisierung vorgesehenen Wohnungsbestände des Bundeseisenbahnvermögens, der Bundesvermögensverwaltung und der Post AG an.

Die genannten Ziele können dagegen nicht verfolgt werden, wenn an private Investoren verkauft wird. Diese müssen jeweils eine eigene Geschäftspolitik betreiben, da sie stets zu einem höheren Kaufpreis erwerben müssen, als in den Mieten Herstellungskosten kalkuliert sind. Liquiditäts- und Rentabilitätsunterschüsse könnten bei einem Verkauf an private Investoren nur durch Substanzverkäufe ausgeglichen werden.

Ein Dauerwohnrecht, gekoppelt an ein Aktiendepot, beispielsweise zwischen 10 000 und 20 000 DM pro Mieter schafft eine breite Vermögensbildung. Die Beteiligungen durch Erträge aus der Wohnimmobilie und den stets vorhandenen Wertzuwachs aus Wohnbauten stellen eine sichere Wertanlage dar. Damit ergibt sich eine eigentumsähnliche Sicherheit für den Mieter, die zudem vererbbar ist.

Das Dauerwohnrecht bedeutet eine Vorstufe zum Wohneigentum und ist besonders geeignet für Schwellenhaushalte in Ballungsgebieten. Dieses Modell ermöglicht es außerdem den Gemeinden, vor Ort Belegungsrechte zu erwerben und sozial gebundenen Wohnraum zu sichern.

Bonn, den 26. Februar 1997

Otto Reschke
Karl Diller
Achim Großmann
Wolfgang Spanier
Dr. Konstanze Wegner
Hans Berger
Hans Büttner (Ingolstadt)
Peter Conradi
Annette Faße
Elke Ferner
Norbert Formanski
Monika Ganseforth
Iris Gleicke

Angelika Graf (Rosenheim)
Klaus Hasenfratz
Reinhold Hiller (Lübeck)
Jelena Hoffmann (Chemnitz)
Lothar Ibrügger
Gabriele Iwersen
Jann-Peter Janssen
Dr. Uwe Jens
Volker Jung (Düsseldorf)
Sabine Kaspereit
Walter Kolbow
Horst Kubatschka
Konrad Kunick

Dr. Christine Lucyga	Siegfried Scheffler
Dieter Maaß (Herne)	Walter Schöler
Winfried Mante	Volkmar Schultz (Köln)
Heide Mattischeck	Ernst Schwanhold
Herbert Meißner	Dr. Sigrid Skarpelis-Sperk
Angelika Mertens	Wieland Sorge
Siegmar Mosdorf	Dr. Dietrich Sperling
Christian Müller (Zittau)	Dr. Peter Struck
Dr. Rolf Niese	Wolfgang Thierse
Günter Oesinghaus	Hans Georg Wagner
Leyla Onur	Wolfgang Weiermann
Albrecht Papenroth	Heidemarie Wieczorek-Zeul
Hermann Rappe (Hildesheim)	Berthold Wittich
Karin Rehbock-Zureich	Verena Wohlleben
Gerhard Rübenkönig	Rudolf Scharping und Fraktion

