

Kleine Anfrage

des Abgeordneten Klaus-Jürgen Warnick und der Gruppe der PDS

Wirkungen, Ergebnisse und Erfahrungen bei der Umsetzung des § 5 des Altschuldenhilfe-Gesetzes in Ostdeutschland

Bereits mit den Staatsverträgen zum Beitritt der DDR wurde festgelegt, daß die ostdeutschen Wohnungsunternehmen mit den sog. Altschulden belastet werden und ihr Wohnungsbestand weitgehend zu privatisieren ist. Mittels des Altschuldenhilfe-Gesetzes (AHG) (als Bestandteil des „Solidarpaktes“) wurden sie gezwungen, sich zu verpflichten, als Gegenleistung für eine Teilentlastung von „Schulden“ und Zinsen 15 % ihres Bestandes zu veräußern. Der im Gesetz festgeschriebene Vorrang der Mieterprivatisierung erwies sich von Anfang an als Makulatur. Statt diese wohnungspolitisch kontraproduktiven Verkäufe zu stoppen, schafft die Regierung immer neue Regelungen, um ihre Privatisierungsquoten doch noch durchzusetzen. Dadurch werden aber die Zwänge für die betroffenen Menschen noch größer. Die Wohnungswirtschaft weist 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. Darüber hinaus wächst der im Zusammenhang mit Privatisierungsvorhaben entstehende Leerstand und daraus folgende Mietausfälle.

Die Zwangsprivatisierung von kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungen in Ostdeutschland auf der Grundlage des AHG ist weiterhin ein für viele sogar das entscheidende Problem für Mieterinnen und Mieter, Genossenschaftler, kommunale und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen sowie Städte und Gemeinden. Dies betrifft insbesondere Orte und Wohnungsverbände mit einem hohen bzw. ausschließlichen Bestand an „Plattenbauten“ mit zehn und mehr Geschossen sowie Wohngebiete mit strukturellen Leerständen (z. B. Schwedt, Eisenhüttenstadt).

Für die Privatisierung statt für die notwendige Sanierung und Modernisierung der Wohnungen müssen die Wohnungsunternehmen und Kommunen umfangreiche personelle und finanzielle Kräfte einsetzen. Vor allem „Filetstücke“ wurden verkauft.

Die wirtschaftliche Situation wurde nicht verbessert – im Gegenteil, für die Realisierung der Zwangsprivatisierung müssen viele Un-

ternehmen mehr aufwenden, als sie an Erlösen einnehmen. Auch die Einnahmen des Bundes und der Länder wurden nicht erhöht – im Gegenteil, die Steuermindereinnahmen sowie die aufgewendeten Mittel zur Durchsetzung der Zwangsprivatisierung übersteigen die Rückflüsse in den „Erblastentilgungsfonds“ um ein Mehrfaches.

Die bisher erreichten Ergebnisse sprechen für sich: Das Ziel der Regierung, Wohneigentum für die Menschen in Ostdeutschland zu bilden, ist mit der Politik der Zwangsprivatisierung nicht erreicht worden. Nur ca. 116 000 der in Folge des AHG zu privatisierenden 359 219 Wohnungen wurden bis einschließlich 1995 verkauft, davon lediglich 34 699 Wohnungen (29,9 %) an die Mieterinnen und Mieter bzw. Genossenschaftler. Der mit Abstand größte Teil von Wohnungen wurde (nach derzeitiger Übersicht) im Jahr 1996 an sog. Zwischenerwerber verkauft. Der überwiegende Teil der verkauften Wohnungen gehört heute westdeutschen Immobiliengesellschaften und Kapitalanlegern.

Die Novellierung des AHG führte zwar dazu, die Bedingungen für den Wohnungsverkauf zu verbessern, beendet diesen Prozeß aber nicht. Der Verkauf an „Zwischenerwerber“ wird ungebrems fortgesetzt, obwohl die mittel- und langfristigen Folgen aus Veräußerungen an „Zwischenerwerber“ nur schwer überschaubar sind. Auch die Möglichkeit der Privatisierung in Form einer „eigentumsorientierten“ Genossenschaft bleibt in der Mehrzahl nur eine Scheinlösung.

Wir fragen die Bundesregierung:

1. Wie viele Wohnungen wurden nach Kenntnis der Bundesregierung 1996 in den ostdeutschen Ländern auf der Grundlage des AHG verkauft bzw. veräußert (bitte detailliert nach Ländern, kommunalen Wohnungsunternehmen sowie Genossenschaften, Soll und Ist, darunter an Mieterinnen und Mieter, Genossenschaften, Zwischenerwerber, Dritte)?

Welche Gesamtergebnisse resultieren daraus bezogen auf den Zeitraum 1990 bis 1996?

2. Wie viele von „Zwischenerwerbern“ gekaufte Wohnungen wurden durch diese inzwischen an die Mieterinnen und Mieter bzw. die Genossenschaftsmitglieder und wie viele an Dritte weiterverkauft?
3. Welche Ergebnisse bei der Bildung von Genossenschaften als „mieternahe Privatisierungsform“ im Sinne des AHG und nachfolgender Merkblätter der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) wurden bisher erreicht
 - a) durch Ausgründungen bzw. Abspaltungen aus bestehenden Genossenschaften,
 - b) durch Bildung von Genossenschaften aus kommunalen Unternehmen?
4. Welche Genossenschaften mit jeweils wie vielen Wohnungen betrifft dies?

5. Wie viele Wohnungen von kommunalen Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, Bund, Bahn, Post sowie „TLG-Wohnungen“ (Treuhandliegenschaftsgesellschaft und Nachfolgeorganisationen) wurden darüber hinaus in den einzelnen ostdeutschen Ländern 1996 und kumulativ von 1990 bis 1996 verkauft bzw. privatisiert (darunter an Mieterinnen und Mieter, Genossenschaften, Zwischenerwerber, Dritte)?
6. Welche Ergebnisse gibt es bisher bei der Bildung von Genossenschaften aus TLG- bzw. Werkswohnungsbeständen?
Welche Genossenschaften mit jeweils wie vielen Wohnungen wurden neu gegründet?
7. Wie viele Wohnungen von kommunalen Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, Bund, Bahn sowie Post wurden nach Kenntnis der Bundesregierung in den einzelnen westdeutschen Ländern 1996 und kumulativ von 1990 bis 1996 verkauft bzw. privatisiert (darunter an Mieterinnen und Mieter, Genossenschaften, Zwischenerwerber, Dritte)?
8. Wie viele Genossenschaften mit wie vielen Wohnungen (bitte die entsprechenden Genossenschaften einzeln auflühren) entstanden im Ergebnis von Privatisierungen von bundeseigenem Wohnungsvermögen (in Ost und West)?
9. Wie hoch ist in Ostdeutschland der Anteil von Wohnungen, die in industrieller Bauweise in der DDR gefertigt worden sind, wie viele davon sind Wohnungen in Wohnhäusern mit zehn und mehr Etagen (aufgeschlüsselt nach kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen)?
10. Wie viele ostdeutsche Wohnungsunternehmen (bitte aufgeschlüsselt nach kommunalen und genossenschaftlichen Unternehmen), die der Privatisierungsaufgabe nach § 5 AHG unterliegen, haben mehr als die Hälfte ihres Wohnungsbestandes in Häusern mit zehn und mehr Etagen?
11. Wie viele ostdeutsche Wohnungsunternehmen (bitte aufgeschlüsselt nach kommunalen und genossenschaftlichen Unternehmen), die der Privatisierungsaufgabe nach § 5 AHG unterliegen, haben mehr als 90 % ihres Wohnungsbestandes in Häusern mit zehn und mehr Etagen?
12. Wie viele davon haben ihre Privatisierungsaufgabe bereits mit mehr als 50 % erfüllt, ohne Wohnungen an Zwischenerwerber oder Dritte zu veräußern?
13. Kennt die Bundesregierung Wohnungsunternehmen, denen es gelang, einen großen Teil ihrer Privatisierungsaufgabe durch den Verkauf von Wohnungen in Häusern mit zehn und mehr Etagen an die Mieterinnen und Mieter bzw. an Genossenschaftsmitglieder zu realisieren?
Wenn ja, welche?
14. Welche weiteren Ergebnisse und Erfahrungen gibt es bei der Privatisierung mehrgeschossiger „Plattenbauten“?

15. Hält es die Bundesregierung für wünschenswert, daß größere westdeutsche Unternehmen seit einiger Zeit in großem Umfang sog. Plattenbauten in Ostdeutschland aufkaufen?

Wenn ja, warum?

Wenn nein, warum wird dies dann auch noch steuerlich großzügig gefördert anstatt dagegen etwas zu unternehmen?

16. In welcher Weise haben sich die Wohnungsprivatisierungen nach dem AHG positiv sowie negativ auf das Ziel, ausgewogene Bewohnerstrukturen (insbesondere in Großsiedlungen) zu erhalten, ausgewirkt?

17. Inwieweit ist der Bundesregierung bekannt, daß im Zusammenhang mit bevorstehenden Privatisierungen zunehmend Wohnungsleerstand entsteht?

Wie hoch ist der infolge der Zwangsprivatisierung von Wohnungen entstandene Leerstand, und wie hoch sind die daraus resultierenden Mietausfälle (im Jahr 1995 und 1996) zu beziffern?

18. Wie viele der bisher nach dem AHG privatisierten Wohnungen waren zum Zeitpunkt der Veräußerung „leerstehend“?

19. Wie hoch ist derzeit nach Kenntnis der Bundesregierung der Anteil von Mieterinnen und Mietern sowie Genossenschaftlern, die Wohneigentum erwerben wollen und auf Grund ihres Eigenkapitals, Einkommens und ihrer Kreditwürdigkeit auch können (bitte die Quellen detailliert nennen)?

Wie viele davon wollen die Wohnung kaufen, welche sie derzeit selbst nutzen, und ist unter diesen Gesichtspunkten die undifferenzierte Forderung von mindestens 15 % Verkauf nach dem AHG aufrechtzuerhalten?

20. Sind der Bundesregierung Wohnungsunternehmen und -genossenschaften bekannt, die trotz vorhandenen Interesses seitens der Mieter nicht bereit waren bzw. sind, einen Teil ihres Wohnungsbestandes an diese zu veräußern?

Welche Wohnungsunternehmen betrifft das, und wie wurde diese fehlende Bereitschaft begründet?

21. Wie viele Fälle sind der Bundesregierung bekannt, in denen Bürgerinnen und Bürger aus Ostdeutschland, die seit 1990 ihre Wohnung gekauft hatten, diese wegen Zahlungsunfähigkeit wieder aufgeben mußten?

22. Wie bewertet die Bundesregierung die steigende Tendenz von Zwangsversteigerungen von Wohnimmobilien in Ost und West?

23. Ist die Bundesregierung immer noch der Auffassung, daß durch die zwangsweise Privatisierung von 15 % des Wohnungsbestandes Wohnungsunternehmen wirtschaftlich leistungsfähiger werden bzw. geworden sind?

Wenn ja, wie kann sie diese Annahmen bzw. Behauptungen belegen?

24. Inwieweit ist die Bundesregierung angesichts der zunehmenden Konzentrationsprozesse bei Wohnungsunternehmen in der alten Bundesrepublik Deutschland (z. B. der VEBA Immobilien) immer noch der Auffassung, daß die ostdeutschen Wohnungsunternehmen zu groß sind (und auch mittels Privatisierungsaufgaben zerlegt bzw. verkleinert werden müssen)?
25. Mit welchen Resultaten, Studien und Gutachten kann die Bundesregierung ihren in Drucksache 12/5867 geäußerten Optimismus, daß mit dem AHG das Wohnungsangebot qualitativ und quantitativ verbessert wird, belegen?
26. Wie viele Wohnungen sind mit der Umsetzung des AHG zusätzlich geschaffen worden (siehe Voraussage der Bundesregierung in Drucksache 12/5867, Antwort auf die Fragen 1, 2)?
27. Bezieht die Bundesregierung bzw. von ihr beauftragte Institutionen bei der Ausweisung der Wohneigentumsquote genossenschaftliches Wohneigentum bzw. Wohneigentum von sog. eigentumsorientierten Genossenschaften ein?
- Wenn nein, warum nicht?
28. Was unterscheidet eine Wohneigentümergeinschaft von einem Zusammenschluß derselben Personen zu einer Genossenschaft hinsichtlich der Realisierung des Wunsches auf dauerhaft sicheres und bezahlbares Wohnen?
29. Hält es die Bundesregierung für gerechtfertigt, Wohnungsunternehmen, die es nicht schaffen, die Privatisierungsaufgabe durch Verkauf an die Mieterinnen und Mieter bzw. Genossenschaftsmitglieder zu realisieren, zu nötigen, an Zwischenwerber bzw. Dritte zu verkaufen?
30. Können Wohnungsunternehmen, die nachweisen, daß sie sich intensiv um die Privatisierung von 15 % ihres Bestandes an die Mieterinnen und Mieter bzw. die Genossenschaftsmitglieder bemüht haben und es trotzdem nur z. T. geschafft haben (wegen der geringen Kaufkraft, fehlendem Kaufwunsch, komplizierter Wohnungsstruktur usw.), auf Antrag von einem Teil der Privatisierungsaufgabe befreit werden oder müssen sie bis zum Jahr 2003 ausharren und auf eine positive Entscheidung der KfW hoffen?
31. Wie hoch wird nach den Vorstellungen der Bundesregierung der Teil von den rd. 29 Mrd. DM sein, der durch die Zuführung von Anteilen der Verkaufserlöse als Einnahmen an den sog. Erblastentilgungsfonds zurückfließt?
32. Wieviel Geld aus Verkaufserlösen ist in den Jahren bis 1995, 1996, 1. Quartal 1997, in den „Erblastentilgungsfonds“ eingezahlt worden?
- Wie viele verkaufte Wohnungen stehen diesen Erlösabführungen jeweils gegenüber?

33. Wie hoch sind der durchschnittliche Verkaufserlös der Wohnungsunternehmen sowie der Rückfluß an den Erblastentilgungsfonds je Quadratmeter verkaufter Wohnfläche?
34. In welchem Umfang und auf welcher Grundlage wurde bzw. wird (inklusive steuerliche Vergünstigungen) durchschnittlich der Verkauf einer Wohnung mit öffentlichen Mitteln des Bundes gefördert?
- Welche Programme mit welchem finanziellen Umfang wurden speziell für die Umsetzung der Privatisierungsaufgabe des AHG durch den Bund aufgelegt?
35. Welche Fördermittel des Bundes und der Länder wurden bisher für die Schaffung von selbstgenutztem sowie vermietetem Wohneigentum in Ostdeutschland eingesetzt (bitte detailliert aufschlüsseln)?
36. Wie wird darüber hinaus nach Kenntnis der Bundesregierung der Verkauf von Wohnungen an Selbstnutzer sowie an nicht selbstnutzende Eigentümer in den einzelnen Bundesländern gefördert?
37. Wie hoch waren bisher die gesamten Aufwendungen
- a) des Bundes,
 - b) der Länder und
 - c) der Städte und Gemeinden (geschätzt)
- für die Umsetzung des AHG und insbesondere der Privatisierungsaufgabe (aufgeschlüsselt nach: Zuschüssen und Förderprogrammen, Werbung, Öffentlichkeitsarbeit und Veranstaltungen, Personalkosten, Verwaltungsaufwendungen, Studien und Modellvorhaben)?
38. Welche Erfahrungen und Ergebnisse gibt es bei der Erfüllung der Privatisierungsaufgabe im Erbbaurecht (sowohl Erbbaurechte auf den Boden als auch Erbbaurechte auf Boden und aufstehende Gebäude und Wohnungen)?
39. Gibt es bereits erfolgreiche Beispiele, und gibt es Wohnungsunternehmen, die mittels Erbbaurecht ihre Privatisierungsaufgabe erfüllen wollten, wo aber noch die Anerkennung durch die KfW aussteht?
- Wenn ja, welche?
- Welche Positionen gibt es diesbezüglich vom Lenkungsausschuß?
40. Welche Regeln bzw. Rahmenbedingungen sind bei Erbbaumodellen zu erfüllen, damit sie als Privatisierung im Sinne des AHG anerkannt werden?
- Welche Regelungen gibt es bezüglich der Bemessung des Kaufpreises und der daraus resultierenden Erlösabführung an den „Erblastentilgungsfonds“?
41. Welche kommunalen bzw. genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen bemühten bzw. bemühen sich nach Kenntnis der Bundesregierung um eine rechtliche Klärung der Frage, ob

es sich bei den Altschulden überhaupt um Schulden im Sinne des bürgerlichen Rechtes handelt oder andere im Zusammenhang mit dem AHG stehende Fragen?

Welche Verfahren sind davon bereits entschieden, und welche Verfahren sind noch anhängig?

42. Wann hat der Lenkungsausschuß im Jahr 1997 getagt, und welche Ergebnisse wurden dabei erzielt?
43. Wie wird der Lenkungsausschuß künftig seine Arbeit gestalten, welche Schwerpunkte werden z. Z. bearbeitet?
44. Ist die Herausgabe weiterer Merkblätter beabsichtigt?
Wenn ja, zu welchen Themen?
45. Wie interpretiert die Bundesregierung den „Miervorrang“ bei der Wohnungsprivatisierung?
Welche Konsequenzen ergeben sich bei Nichteinhaltung der Auflagen des vorrangigen Verkaufs von Wohnungen an die Mieterinnen und Mieter bzw. Genossenschaftsmitglieder?
46. Welche rechtlichen Mittel haben Mieterinnen und Mieter sowie Genossenschaftsmitglieder, um sich gegen den Verkauf an Dritte oder Zwischenerwerber ohne Einräumung des „Miervorranges“ zu wehren?
47. Sind der Bundesregierung Fälle bekannt, bei denen Wohnungen nicht zuerst entsprechend den Vorgaben des Gesetzes sowie der „Merkblätter“ den Mieterinnen und Mietern bzw. den Genossenschaftsmitgliedern, sondern direkt Zwischenerwerbern bzw. Dritten zum Kauf angeboten wurden (und dieser Verkauf auch realisiert wurde)?
Wenn ja, welche, und was ist in diesen Fällen passiert?
48. Wie viele Anträge auf Erteilung von Teilentlastungsbescheiden bzw. auf Anerkennung von Wohnungsprivatisierungen als Privatisierungen im Sinne des § 5 AHG wurden bisher von der KfW entschieden?
49. Wie lange dauert es durchschnittlich, bis die KfW einem Wohnungsunternehmen rechtsverbindlich mitteilt, daß die von ihnen getätigten Wohnungsverkäufe den Anforderungen des AHG entsprechen?
50. Wie viele solcher vorliegenden Anträge sind per 31. Mai 1997 von der KfW noch nicht entschieden worden?
51. Welche Rechtswege und anderen Mittel können Wohnungsunternehmen nutzen, wenn sie mit Entscheidungen der KfW nicht einverstanden sind?
Ist nach Auffassung der Bundesregierung der Gerichtsstand der Sitz des Wohnungsunternehmens oder der Sitz der KfW?
52. Für wie viele der Wohnungen (aufgeschlüsselt nach kommunalen, genossenschaftlichen Wohnungen sowie nach Ländern) sind die zugehörigen Grundstücke den Unternehmen (darunter diejenigen, die die Privatisierungsaufgabe erfüllen müssen) bisher grundbuchwirksam zugeordnet worden?

53. Auf wie vielen Wohnungen von kommunalen oder genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen (darunter diejenigen, die die Privatisierungsaufgabe erfüllen müssen) lasten noch unerledigte Rückübertragungsansprüche?
54. Welche Entscheidungen gibt es nach Kenntnis der Bundesregierung inzwischen bezüglich des Verkaufs der Wohnungen in der Karl-Marx-Allee (Berlin-Friedrichshain)?
55. Wird der Verkauf von neugeschaffenen Wohnungen von Wohnungsunternehmen, die von der Privatisierungsaufgabe nach dem AHG betroffen sind, für die Erfüllung dieser 15-Prozent-Aufgabe anerkannt?
- Wenn nein, warum nicht?

Bonn, den 10. Juni 1997

Klaus-Jürgen Warnick
Dr. Gregor Gysi und Gruppe