

Antwort
der Bundesregierung

**auf die Kleine Anfrage des Abgeordneten Klaus-Jürgen Warnick
und der Gruppe der PDS**
— Drucksache 13/7986 —

**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 Unternehmen 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 Durch-

Die Antwort wurde namens der Bundesregierung mit Schreiben des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau vom 21. Juli 1997 übermittelt.

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

setzung 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 ungebremst 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.

Vorbemerkung

Die Fragesteller verkennen bzw. wollen nicht wahrhaben, daß für die wohnungspolitische Situation in den neuen Ländern mit ihrem großen Nachholbedarf in fast allen Bereichen nicht die Regelungen des Staatsvertrages und die Folgeregelungen im Zusammenhang mit der Wiedervereinigung ursächlich waren, sondern eine jahrzehntelang unterbliebene Instandsetzung und Modernisierung der Wohnungsbestände und eine Finanzierung mit Krediten, bei der nicht nach den späteren Folgen gefragt worden ist.

Mit Förderprogrammen des Bundes und der Länder in Milliardenhöhe wurde der Zustand der Wohnungen in kurzer Zeit deutlich verbessert. Die gemeinsam von Bund und Ländern aufgebrauchten Zinshilfen nach dem Altschuldenhilfe-Gesetz und die allein vom Bund finanzierte Teilentlastung in Höhe von derzeit 28,3 Mrd. DM schufen die entscheidende Voraussetzung für die Kreditfähigkeit und Investitionsmöglichkeiten der Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften.

Die Teilentlastung wurde dabei für die Antragsteller mit der Auflage verbunden, mindestens 15 % ihres Wohnungsbestandes vorrangig an die Mieter zu veräußern, um auch hier den großen Nachholbedarf zu beseitigen, der auf eine verfehlte, eigentumsfeindliche Politik in der DDR zurückzuführen ist.

An dem Ziel der Bildung individuellen Eigentums, dem hohe gesellschaftspolitische Bedeutung zukommt und das gerade unter dem Gesichtspunkt breiter Vermögensbildung und zusätzlicher Altersvorsorge jede politische Unterstützung finden sollte, hält die Bundesregierung fest.

Mit einer Erhöhung der Wohneigentumsquote von etwa 22 % im Jahr 1990 auf inzwischen fast 30 % zeigen sich erste Erfolge. Dazu haben die Verkäufe an Mieter aufgrund des AHG beigetragen, unabhängig davon, ob sie direkt erfolgt sind, oder wegen der dann möglichen längeren Überlegungsfristen für die Mieter über den durch Auflagen geregelten Erwerb vom Zwischenerwerber.

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?

Die Auswertung der Angaben der Antragsteller in den jährlichen Berichten für die Jahre 1995 und 1996 durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) ergab, daß die Wohnungsunternehmen (Kommunen, kommunale Wohnungsunternehmen, Wohnungs-genossenschaften) für 1996 den Verkauf von insgesamt rd. 101 700 Wohnungen planten (Stand der Auswertung: 18. April 1997).

Davon durch

- Kommunale Wohnungsunternehmen: 63 717
- Wohnungsgenossenschaften: 32 994

Davon an

- Mieter: 35 607
- mieternahe Privatisierungsformen: 54 748
(Eine weitere Untergliederung ist derzeit nicht möglich)
- an Dritte: 11 366

Nach Ländern

- Berlin: 10 250
- Brandenburg: 10 532
- Mecklenburg-Vorpommern: 12 868
- Sachsen: 21 789
- Sachsen-Anhalt: 25 290
- Thüringen: 20 934

Unter Berücksichtigung der Plandaten für 1996 sind in dem Zeitraum von 1990 bis 1996 rd. 200 000 bis 220 000 Wohnungen veräußert worden. Darin sind die unmittelbar von den Kommunen zu privatisierenden Wohnungen eingeschlossen. Dies entspricht bezogen auf die bis Ende des Jahres 2003 nach AHG insgesamt zu privatisierenden rd. 352 000 Wohneinheiten einer Quote von rd. 62 %.

Die Befragung des GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V. bei seinen Mitgliedsunternehmen, die mit knapp 3,1 Mio. Wohnungen über 40 % des gesamten Wohnungsbestandes in den neuen Ländern bewirtschaften, hat folgendes ergeben (Stichtag: 31. Dezember 1996):

Im Jahr 1996 erfolgte der Verkauf von rd. 70 500 Wohnungen, davon

- 17 000 an Mieter und Mietergemeinschaften,
- 41 200 an Zwischenerwerber,
- 9 800 an neu-/ausgegründete Genossenschaften,
- 2 500 an Dritte.

Die Wohnungsgenossenschaften veräußerten 1996 insgesamt rd. 21 200 Wohnungen. Davon gingen 39 % an ihre Mitglieder, wei-

tere 12 % an neun neu- bzw. ausgegründete eigentumsorientierte Genossenschaften und 46 % an Zwischenerwerber.

Die kommunalen Wohnungsunternehmen verkauften 1996 rd. 49 300 Wohnungen. Davon entfielen 18 % auf Mieter, 14 % auf 18 neugegründete Genossenschaften sowie 64 % auf Zwischen-erwerber.

Nach GdW-Angaben haben die privatisierungspflichtigen Mitgliedsunternehmen bis Ende 1996 insgesamt nahezu 188 000 Wohnungen veräußert. Dies entspricht einer Erfüllung der Privatisierungsaufgabe von rd. 56 %.

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?

Veräußerungen im Rahmen mieternaher Privatisierungsmodelle, wie z. B. an Zwischenerwerber, werden seit Mai 1995 unter bestimmten Voraussetzungen auf die Privatisierungsverpflichtung gemäß § 5 AHG angerechnet. Der Zwischenerwerber verpflichtet sich u. a., mindestens ein Drittel des übernommenen Wohnungsbestandes an Mieter zu veräußern. Die Mehrzahl der Zwischen-erwerbermodelle wurde jedoch erst im Lauf des Jahres 1996 realisiert, so daß gegenwärtig noch keine Informationen über den Weiterverkauf von Wohnungen an Mieter vorliegen können. Diese werden erstmalig mit den jährlichen Berichten für das Jahr 1996 vorliegen, die spätestens bis zum 30. September 1997 bei der KfW einzureichen sind.

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?

Der KfW sind bisher 40 Genossenschaftsprojekte, darunter drei Projekte der Neugründung durch Abspaltung, über insgesamt 20 264 Wohneinheiten zur Prüfung unter altschuldenhilfe-relevanten Voraussetzungen vorgelegt worden. Insgesamt 24 Genossenschaften sowie 13 kommunale Wohnungsunternehmen planen bzw. haben die Neugründung einer eigentumsorientierten Genossenschaft vorgenommen.

5. Wie viele Wohnungen von kommunalen Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, Bund, Bahn, Post sowie „TLG-Wohnungen“ (Treuhandschaftsgesellschaft 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, Zwischen-erwerber, Dritte)?

Über die Verkäufe von Wohnungen durch kommunale Wohnungsunternehmen und Genossenschaften außerhalb der Privatisierungsverpflichtung des AHG liegen der Bundesregierung keine statistischen Informationen vor.

Über den Verkauf bundeseigener Wohnungen informiert die nachfolgende Tabelle:

	1996	3. 10. 1990 bis 31. 12. 1996
Brandenburg	681	8 545
Mecklenburg-Vorpommern	2 002	5 236
Sachsen	1 306	2 821
Sachsen-Anhalt	1 943	4 256
Thüringen	502	1 094
Berlin (Ost)	4	6
	6 438	21 958
unentgeltliche Übereignung/Restitution insgesamt	7 181	44 512
	13 619	66 470

Dabei wurden in der Zeit vom 3. Oktober 1990 bis 31. Dezember 1996 insgesamt 574 Wohnungen an Länder, 2 339 Wohnungen an Gemeinden, 5 610 Wohnungen an Wohnungsverwaltungsgesellschaften, die in der Regel von Gemeinden getragen werden, und 13 435 Wohnungen an Dritte veräußert. In der letztgenannten Zahl sind auch Verkäufe an Mieter bzw. Mietergenossenschaften enthalten. Diese Käufergruppe wird jedoch statistisch nicht gesondert erfaßt.

Von der Treuhand-Liegenschaftsgesellschaft (TLG) wurden bis 31. Dezember 1996 veräußert:

	TLG*)	
Bundesland	1992**) bis 1996	darunter 1996
Brandenburg	19 166	5 068
Mecklenburg-Vorpommern	11 440	2 892
Sachsen	15 959	6 086
Sachsen-Anhalt	26 906	4 797
Thüringen	6 819	1 423
Berlin (Ost)	—***)	—***)
Summe:	80 290	20 266

*) Verwertungen inklusive Restititionen und Kommunalisierungen (ca. 28 %).

**) Für die Jahre bis 1992 liegen aufgrund vorwiegend dezentraler Verkäufe für den Treuhand-Nachfolgebereich keine vergleichbaren Angaben vor.

*** Erfaßt unter Brandenburg.

Davon entfielen auf (Angaben in %):

	TLG*)
Mieter	62,3 %
darunter Einzelverkäufe	43,4 %
darunter Bewohnergenossenschaften	18,9 %
Zwischenerwerber	–
Dritte	37,7 %
Summe	100,0 %

*) Nur Verkäufe, ohne Restitutionsen und Kommunalisierungen, Stand: 30. Juni 1997.

Im Rahmen der Postreform II wurde das Unternehmen Postdienst der Deutschen Bundespost in die Deutsche Post AG und somit in eine rechtlich selbständige Aktiengesellschaft umgewandelt. Der Verkauf von Wohnungen liegt in der unternehmerischen Verantwortung der Unternehmensorgane der Deutschen Post AG.

Verwertbare Angaben über den Verkauf von Postwohnungen liegen nicht vor.

Die Wohnungen der „Bahn“ gehören nicht der Deutschen Bahn AG, sondern sie gehören zum Bundeseisenbahnvermögen.

- Verkaufszahlen von 1990 an liegen nicht vor.
- Die Verkäufe für Gesamtdeutschland in 1994 bzw. in 1995 werden mit 238 bzw. 356 Wohnungen angegeben. Verbindliche Zahlen sind nur mit einem unverhältnismäßig hohen Zeitaufwand zu ermitteln.
- Die Verkäufe von Wohnungen aus dem Bundeseisenbahnvermögen im Jahr 1996 wurden bei den Dienststellen des Bundeseisenbahnvermögens (BEV) laufend erhoben (Angaben beinhalten auch Zahlen zur Frage 7).

Land/ BEV-Stellen	Verkäufe Anzahl 1996
Alte Bundesländer	
Nordrhein-Westfalen/Essen	83
Hessen, Rheinaland-Pfalz/Frankfurt am Main	62
Saarland/Saarbrücken	36
Niedersachsen/Hannover	9
Hamburg, Schleswig-Holstein/Hamburg	8
Baden-Württemberg/Karlsruhe	46
Baden-Württemberg/Stuttgart	73
Nordrhein-Westfalen/Köln	41
Bayern/München	38
Bayern/Nürnberg	82
Berlin/Berlin	16
Neue Bundesländer	
Brandenburg/Brandenburg an der Havel	129
Mecklenburg-Vorpommern/Schwerin	104
Sachsen/Dresden	197
Sachsen-Anhalt/Halle	660
Thüringen/Erfurt	100
Deutschland	
Insgesamt	1 684

Wer Käufer dieser Wohnungen ist, wäre nur mit einem nicht vertretbaren Zeitaufwand zu ermitteln. Nach überschlägiger Schätzung dürften ca. 40 % aller Wohnungen an die Mieter und ca. 60 % an sonstige Dritte verkauft worden sein.

6. Welche Ergebnisse gibt es bisher bei der Bildung von Genossenschaften aus TLG- bzw. Werkwohnungsbeständen?

Welche Genossenschaften mit jeweils wie vielen Wohnungen wurden neu gegründet?

Die TLG hat die Gründung von neun Genossenschaften initiiert bzw. unterstützt, an die bis Ende 1996 insgesamt 11 698 Wohneinheiten veräußert werden konnten. Genossenschaftsgründungen kommen nur dann in Frage, wenn die Mieter nicht direkt am Erwerb der Wohnung interessiert sind. Eine erfolgreiche Genossenschaftsgründung erfordert zwecks Eigenkapitalgewinnung eine hohe Mitgliederquote unter den Bewohnern.

Die bisherigen Erfahrungen der TLG mit den Veräußerungen an Bewohnergenossenschaften sind positiv. Eine Aufstellung der bis Ende 1996 geschlossenen Kaufverträge mit Genossenschaften ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

Standort der Genossenschaft, Bundesland	Kaufvertrag (Jahr)	Wohneinheiten	vorrangige Herkunft der Wohnungen/ Werkwohnungsbestände
Unterwellenborn, Thüringen	1993	1 408	Stahlwerk Maxhütte
Gröditz, Sachsen	1994	1 118	Stahlwerk Gröditz
Bitterfeld/Wolfen, Sachsen-Anhalt	1995	2 317	Chemiekombinat Bitterfeld, ORWO Filmfabrik, Mibrag
Lauchhammer, Brandenburg	1995 und 1996	2 190	Schwermaschinenbau Braunkohleveredlung
Brandenburg/Havel, Brandenburg	1995	1 597	Stahlwerk Brandenburg
Laubusch, Sachsen	1996	961	Laubag
Lößnig, Sachsen	1996	888	Sächsische Olefinwerke
Schwarze Pumpe, Brandenburg	1996	801	Laubag
Kappenrode, Sachsen	1996	418	Laubag
Summe (9 Genossenschaften)		11 698	

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)?

Über den Verkauf von Wohnungen durch kommunale Wohnungsunternehmen und Genossenschaften in den alten Ländern seit 1990 liegen der Bundesregierung keine Informationen vor.

Angaben zum Verkauf bundeseigener Wohnungen in den alten Ländern enthält die nachstehende Tabelle:

	1996	3. 10. 1990 bis 31. 12. 1996
Baden-Württemberg	2 737	9 341
Bayern	2 210	4 642
Hessen	1 783	3 277
Niedersachsen ¹⁾	136	1 715
Nordrhein-Westfalen	1 828	4 818
Rheinland-Pfalz ²⁾	706	3 272
Schleswig-Holstein ³⁾	75	265
Berlin	11	69
	9 486	27 398

1) Einschließlich Bremen.

2) Einschließlich Saarland.

3) Einschließlich Hamburg.

Dabei wurden in der Zeit von 3. Oktober 1990 bis 31. Dezember 1996 insgesamt 1 010 Wohnungen an Länder, 3 497 Wohnungen an Gemeinden, 14 552 Wohnungen an Wohnungsverwaltungsgesellschaften, die in der Regel von Gemeinden getragen werden, und 8 339 Wohnungen an Dritte veräußert. In der letztgenannten Zahl sind auch Verkäufe an Mieter bzw. Mietergenossenschaften enthalten. Diese Käufergruppe wird jedoch statistisch nicht gesondert erfaßt.

Ebenso ist nur mit enormen Zeitaufwand zu ermitteln, wer Käufer dieser Wohnungen ist. Nach überschlägiger Schätzung dürften ca. 40 % der WE an Mieter und ca. 60 % an sonstige Dritte (Private Käufer, Gesellschafter usw.) verkauft worden sein.

8. Wie viele Genossenschaften mit wie vielen Wohnungen (bitte die entsprechenden Genossenschaften einzeln auflisten) entstanden im Ergebnis von Privatisierungen von bundeseigenem Wohnungsvermögen (in Ost und West)?

Entsprechende Angaben werden statistisch nicht erfaßt.

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)?

Nach den Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung zum Stichtag 30. September 1995 gab es in den neuen Ländern einschließlich Berlin-Ost rd. 7,06 Mio. Wohnungen. Davon entfallen rd. 30 % auf Wohnungen, die in Montagebauweise (Block-, Streifen- und Großplattenbauweise) errichtet worden sind. Dies sind etwa 2,1 Mio. Wohnungen. Von den ca. 2,5 Mio. Wohngebäuden hatten am 30. September 1995 7 970 Gebäude acht und mehr Geschosse. Angaben zur Eigentümerstruktur von Wohngebäuden mit mehr als zehn Geschossen liegen der Bundesregierung nicht vor. Hierzu wäre eine zeit- und kostenaufwendige Sonderaus-

wertung durch die Statistischen Landesämter in den neuen Bundesländern erforderlich.

10. Wie viele ostdeutsche Wohnungsunternehmen (bitte aufgeschlüsselt nach kommunalen und genossenschaftlichen Unternehmen), die der Privatisierungsauflage 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 Privatisierungsauflage nach § 5 AHG unterliegen, haben mehr als 90 % ihres Wohnungsbestandes in Häusern mit zehn und mehr Etagen?
12. Wie viele davon haben ihre Privatisierungsauflage bereits mit mehr als 50 % erfüllt, ohne Wohnungen an Zwischenerwerber oder Dritte zu veräußern?

In den Anträgen auf Altschuldenhilfen wurde bei den Fragen zur Gebäudestruktur hinsichtlich der in industrieller Bauweise erstellten Objekte unterschieden zwischen Gebäuden mit bis zu sechs Geschossen und Gebäuden mit mehr als sechs Geschossen:

Anteil des Wohnungsbestandes mit mehr als sechs Geschossen (in %)	Insgesamt	Darunter: Kommunale Wohnungsunternehmen	Genossenschaften
50– 60	6	2	3
60– 70	7	1	5
70– 80	5	–	3
80– 90	3	–	2
90–100	1	–	–

Nur eine Kommune, die der Privatisierungsverpflichtung gemäß AHG unterliegt, hat mehr als 90 % ihres Bestandes in einem Objekt mit mehr als sechs Geschossen. Die 15 %-Privatisierungsquote entspricht in diesem Fall einem Verkauf von zehn Wohneinheiten. Nach den der KfW vorliegenden Unterlagen im Rahmen der jährlichen Berichterstattung für 1995 war der Verkauf dieser Wohnungen an Mieter im Jahr 1996 vorgesehen.

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“?

Im Rahmen der Modellvorhaben des Bundes zur Privatisierung in den Jahren 1991 bis 1993 wurden z. B. in Berlin-Hohenschönhausen Eigentumswohnungen in einem hochgeschossigen Plattenbau angeboten und an Mieter veräußert, wobei die Nachfrage das Angebot übertraf. Im allgemeinen – so die bisherigen Erfahrungen der KfW – wählt die Mehrzahl der Unternehmen bei einer direkten Privatisierung an Mieter Objekte mit bis zu sechs Geschossen aus. Dabei handelt es sich sowohl um konventionell errichtete Gebäude als auch um Plattenbauten. Allerdings werden

auch Wohnungen in höhergeschossigen Plattenbauten (mehr als sechs Geschosse) zum Verkauf angeboten, wenn sich bei der Mieterbefragung ein deutliches Kaufinteresse abzeichnet.

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?

Die Bundesregierung hat wiederholt den hohen Stellenwert der Mieterprivatisierung betont und die Voraussetzungen für ihre Umsetzung mit vielfältigen Maßnahmen immer weiter verbessert. Trotz der unumstrittenen Priorität des Verkaufs von Wohnungen an Mieter darf die zweite zentrale Zielsetzung des AHG, nämlich den Wohnungsbestand weiter zügig zu sanieren, nicht unberücksichtigt bleiben. Seriöse Zwischenerwerber können zur Beschleunigung dieses Prozesses know how und dringend erforderliches privates Kapital einbringen. Wichtig ist daher vor allem eine sorgfältige Auswahl und Prüfung des Zwischenerwerbers auf Bonität und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit durch das veräußernde Wohnungsunternehmen sowie die vertragliche Festlegung von Sanktionen gegen den Zwischenerwerber bei Nichterfüllung seiner Investitions- und Privatisierungsverpflichtungen.

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?

Nach den bisherigen Erfahrungen hat die Wohnungsprivatisierung in der Regel einen positiven Einfluß auf die Erhaltung ausgewogener Bewohnerstrukturen ausgeübt.

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?

Die Bundesregierung sieht keinen Zusammenhang zwischen der Privatisierung von Wohnungen und Wohnungsleerstand. Wie die aktuellen Ergebnisse der jährlichen Befragung der Mitgliedsunternehmen des GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V. belegen, ist Leerstand von Wohnungen in erster Linie auf vorübergehende Unbewohnbarkeit infolge umfangreicher Sanierungsarbeiten und noch ungeklärte Eigentumsverhältnisse zurückzuführen. Ende 1996 standen 162 000 Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des GdW leer, davon waren über 40 % restitutionsbehaftet. Wird der Leerstand um die restitutionsbehafteten und die aufgrund von umfassender Sanie-

nung freistehender Wohnungen bereinigt, ergibt sich eine reale Leerstandsquote von durchschnittlich 2,4 %.

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

Der Bundesregierung liegen hierüber keine Angaben vor.

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?

Eine vom Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik, Berlin, im Sommer 1996 durchgeführte repräsentative Befragung von rd. 2 000 Mieterhaushalten in den neuen Bundesländern hat zu folgenden Ergebnissen geführt: 23 % der befragten Haushalte sind kurzfristig umzugswillig. Davon streben wiederum 23 % die Bildung von Wohneigentum an und haben auch bereits erste Schritte zur Wohneigentumsbildung unternommen, insbesondere über den Abschluß eines Bausparvertrages. 84 % der Haushalte, die Wohneigentum bilden wollen, verfügen über den für die Finanzierung üblichen Mindest-Eigenkapitalanteil von 20 % an den Gesamtkosten und immerhin ein Drittel verfügt über einen Eigenkapitalanteil von 40 % und mehr.

Ferner hat eine von dem Hamburger Institut Analyse & Konzepte durchgeführte Befragung von rd. 900 Genossenschaftsmitgliedern in den alten und neuen Ländern ergeben, daß rd. 15 % der befragten Genossenschaftsmitglieder Umzugsabsichten haben. Davon strebt knapp die Hälfte der befragten Haushalte in den neuen Ländern einen Eigentumserwerb an.

Die Kaufwünsche richten sich dabei sowohl auf den Erwerb eines Eigenheims bzw. einer neuen Eigentumswohnung als auch auf den Erwerb der bisher genutzten Wohnung. Mit Blick auf die bisherigen positiven Privatisierungsergebnisse besteht kein Anlaß für Überlegungen, die 15 %-Privatisierungsquote zu ändern. Hinzu kommt, daß sich zum einen mit der deutlichen Abflachung der Erlösabfuhrungsstaffel durch das am 1. Januar 1997 in Kraft getretene AHG-Änderungsgesetz der zeitliche Spielraum für die Mieterprivatisierung erheblich erweitert hat. Zum anderen haben sich mit der Neuregelung der steuerlichen Wohneigentumsförderung zum 1. Januar 1996 die Voraussetzungen für den Erwerb individuellen Wohneigentums insbesondere auch für die Bürger in den neuen Ländern maßgeblich verbessert.

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?

Einige Wohnungsgesellschaften und insbesondere Wohnungsgenossenschaften hatten anfänglich Schwierigkeiten mit der Einsicht in die betriebswirtschaftliche Notwendigkeit und in die für die individuelle Wohneigentumsbildung erforderliche Veräußerung eines Teils ihres Wohnungsbestandes. Dementsprechend beklagten sich kaufwillige Mieter beispielsweise in Eingaben über fehlende Verkaufsangebote. Inzwischen haben alle Antragsteller Privatisierungskonzepte erarbeitet. Die im Rahmen der Privatisierung zu treffende Objektauswahl ist grundsätzlich eine unternehmenspolitische Entscheidung, die neben objektbezogenen Kriterien auch von dem vorhandenen Mieterinteresse bestimmt ist. Sofern sich in einem nicht für die Privatisierung ausgewählten Gebäude kaufinteressierte Mieter befinden, haben diese die Möglichkeit, in anderen Objekten Wohneigentum zu erwerben.

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?

Der Bundesregierung sind keine entsprechenden Fälle bekannt.

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

Die amtliche Statistik weist für 1995 für die Bundesrepublik Deutschland insgesamt 54 495 neu anhängige Zwangsversteigerungsverfahren (darunter auch Schiffe und Luftfahrzeuge) aus. Auf die alten Länder einschließlich Berlin-Ost entfallen davon 45 575. In den neuen Ländern waren es 8 920 Verfahren. Amtliche Zahlen für 1996 liegen noch nicht vor. Nicht amtliche Zahlen weisen jedoch auf einen Anstieg hin. Untersuchungen machen allerdings deutlich, daß die Gründe für eine Zwangsversteigerung sehr unterschiedlich sind. Häufig sind Scheidungen und Erbauseinandersetzungen ursächlich. Hinzu kommen Einkommenseinbußen und von vornherein mangelhafte Finanzierungsberatungen. Die Bauherren sollten sich daher eingehend beraten lassen, Konkurrenzangebote einholen und ggf. die Verbraucherberatungsstellen aufsuchen, die ihnen bei der Bewertung der Finanzierungsmodelle helfen können.

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?

Die Veräußerung eines Teils des Wohnungsbestands hat vielfach erheblich zur Steigerung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Wohnungsunternehmen beigetragen. Dies bestätigt auch der GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen in seinen Anfang Juli 1997 veröffentlichten Ergebnissen der Befragung seiner Mitgliedsunternehmen zum 31. Dezember 1996. Durch die Erhöhung der Liquidität über Veräußerungen konnten über die Planung hinaus zusätzliche Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten durchgeführt werden.

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)?

Die Veräußerungsverpflichtung in Höhe von mindestens 15 % ihres Wohnungsbestandes gilt ohne Unterschied für große und kleine Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften. Sie hat das Ziel, vorrangig den Mietern Wohneigentum zu verschaffen. Eine gegen große Unternehmen gerichtete Politik ist darin nicht zu sehen.

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?

Nach Auswertung der jährlichen Berichte für die Jahre 1994 und 1995 durch die KfW wurden allein von den Wohnungsunternehmen, die einen Antrag auf Teilentlastung gestellt haben, im Zeitraum von 1992 bis 1996 Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen in einem Umfang von 47,2 Mrd. DM durchgeführt. Darüber hinaus wurden 5,6 Mrd. DM hauptsächlich in den Neubau investiert.

Nach Angaben des GdW waren bis zum 31. Dezember 1996 bereits in über der Hälfte der insgesamt knapp 3,1 Mio. Wohnungen seiner Mitgliedsunternehmen Maßnahmen zur Wohnwertverbesserung durchgeführt.

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)?

Die Herstellung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der ostdeutschen Wohnungswirtschaft ist das Ergebnis des Zusammenwirkens einer Vielzahl von Maßnahmen. Hierzu zählen neben den weitreichenden Altschuldenhilfen, dem KfW-Wohnraum-Modernisierungsprogramm, den Mietenreformschritten sowie Förderprogrammen der Länder auch die Stärkung der Kredit- und Investitionsfähigkeit durch Veräußerungserlöse, ohne daß man den

Einfluß der einzelnen Maßnahmen auf das positive Gesamtergebnis statistisch isolieren kann. Dies gilt auch hinsichtlich der Beurteilung, wie viele Wohnungen mit der Umsetzung des AHG zusätzlich geschaffen worden sind. Nach GdW-Angaben haben dessen Mitgliedsunternehmen seit 1991 rd. 45 000 Miet- und Eigentumswohnungen neu errichtet.

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?

Die von der Bundesregierung publizierte Wohneigentumsquote gibt den Anteil der selbstbewohnten Wohnungen von Gebäude- oder Wohnungseigentümern an den bewohnten Wohnungen insgesamt wieder. Da Eigentümer von Genossenschaftswohnungen allein die Genossenschaft als juristische Person ist, sind diese Wohnungen auch nicht in die Wohneigentumsquote einzu-beziehen. Dies gilt auch hinsichtlich der eigentumsorientierten Genossenschaften als Zwischenschritt auf dem Weg zur Bildung individuellen Wohneigentums. Sofern die Mitglieder von ihrer Erwerbsoption Gebrauch machen und eine Umwandlung und Veräußerung der Wohnungen erfolgt, werden diese in die Wohneigentumsquote einbezogen.

28. Was unterscheidet eine Wohneigentümergeinschaft von einem Zusammenschluß derselben Personen zu einer Genossenschaft hinsichtlich der Realisierung des Wunsches auf dauerhaft sicheres und bezahlbares Wohnen?

Der Wunsch nach Realisierung von dauerhaft sicherem und bezahlbarem Wohnen mag häufig ein übereinstimmendes Motiv bei der Entscheidung für eine Eigentumswohnung bzw. eine Genossenschaftswohnung sein. Der Weg zur Umsetzung dieses Wunsches unterscheidet sich jedoch insofern, als in dem einen Fall individuelles Wohneigentum, in dem zweiten Fall ein Nutzungsverhältnis begründet wird mit jeweils unterschiedlichen Rechten und Pflichten. Das Wohneigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil am Grundstück. Jeder Wohnungseigentümer kann grundsätzlich über das Sondereigentum frei verfügen (z. B. Verkauf, Belastung, Vererbung). Individuelles Wohneigentum dient der privaten Vermögensbildung und der Altersvorsorge. Demgegenüber ist eine Genossenschaft eine juristische Person, für deren Verbindlichkeiten den Gläubigern gegenüber grundsätzlich nur das Vermögen der Genossenschaft haftet. Die Mitgliedschaftsrechte eines Genossen umfassen den Geschäftsanteil, das Geschäftsguthaben, das Recht auf Mitverwaltung, ggf. einen Anspruch auf einen Teil am Reingewinn und das Recht zur Benutzung von genossenschaftlichen Einrichtungen. An den Wertsteigerungen der von ihm bewohnten Wohnung partizipiert das Genossenschaftsmitglied im Gegensatz zum Wohneigentümer nicht.

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 Zwischenerwerber 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?

Mit der Inanspruchnahme der Teilentlastung verpflichtet sich der Antragsteller zur Veräußerung von mindestens 15 % seines Wohnungsbestandes vorrangig an Mieter. Erfüllt das Unternehmen die Privatisierungsverpflichtung bis zum Ende des Jahres 2003 nicht, so ist gemäß § 5 Abs. 3 AHG die gewährte Teilentlastung ganz oder teilweise einschließlich der inzwischen vom Erblastentilgungsfonds gezahlten Zinsen zu erstatten, es sei denn, daß das Wohnungsunternehmen Abweichungen oder die letztliche Nichterfüllung der Privatisierungsverpflichtung nicht zu vertreten hat. Diese Prüfung erfolgt durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau nach Ablauf des AHG zum 31. Dezember 2003. Dabei wird insbesondere das Kriterium intensiver Bemühungen um die Erfüllung der Veräußerungsaufgabe, z. B. durch mieterfreundliche Preise und eingehende Beratung, unter Berücksichtigung der allgemeinen wirtschaftlichen und regionalen Entwicklung eine wichtige Rolle spielen.

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?

Nach Schätzung der Kreditanstalt für Wiederaufbau auf der Grundlage der ihr vorliegenden Privatisierungskonzepte ist mit Erlösabführungen in Höhe von rd. 1,6 Mrd. DM zu rechnen.

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?

Im Jahr 1995 sind keine Verkaufserlöse in den Erblastentilgungsfonds geflossen. Für 1996 und das erste Halbjahr 1997 ergaben sich folgende Werte:

Jahr	Erlösabführung (Mio. DM)	Anzahl Wohnungs- verkäufe	durchschnittl. Verkaufserlös in DM/m ² Wohnfläche	durchschnittl. Rückfluß an ELF in DM/m ² Wohnfläche
1996	61,7	11 510	723	87
1997 (bis 30. 6.)	42,2	4 414	1 093	147

Für das Jahr 1997 wird insgesamt eine Erlösabführung in Höhe von rd. 160 Mio. DM erwartet, für 1998 rd. 400 Mio. DM entsprechend den Zunahmen der Verkäufe seit 1995. Hinsichtlich der durchschnittlichen Verkaufserlöse in DM/m² Wohnfläche ist zu beachten, daß es sich hierbei vor allem um Verkäufe sanierter Wohnungen an Mieter handelt, die der Berechnung der Erlösabführung zugrunde lagen. Diese Durchschnittswerte werden künftig infolge des zunehmenden Verkaufs unsanierter Wohnungen an Zwischenerwerber niedriger ausfallen.

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?

Grundlagen der Förderung des Eigentumserwerbs sind insbesondere das Eigenheimzulagengesetz vom 1. Januar 1996 (vorher Förderung nach § 10 e Einkommensteuergesetz), bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen die Förderung des Eigentumserwerbs im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus, Zuschüsse an Mieter zur Privatisierung kommunaler und genossenschaftlicher Wohnungen sowie der Lastenzuschuß nach dem Wohngeldgesetz. Eine sinnvolle Aussage über die durchschnittliche Förderung des Verkaufs einer Wohnung ist ebenso wenig möglich wie die Aufschlüsselung von Fördermitteln des Bundes und der Länder für die Schaffung von selbstgenutztem bzw. vermietetem Wohneigentum in Ostdeutschland. In Abhängigkeit von der jeweiligen Ausgestaltung der Länderprogramme im Hinblick auf die Fördervoraussetzungen und die bereitgestellten Mittel ergeben sich unterschiedliche Fördereffekte.

Speziell zur Förderung des Wohnungserwerbs aus dem Bestand durch Mieter hat der Bund in den Jahren 1991 bis 1995 Erwerberzuschüsse gewährt. Im Programmjahr 1995 war zum einen erstmalig auch der Erwerb von Anteilen an neu gegründeten eigentumsorientierten Genossenschaften im Rahmen der mieternahen Privatisierung förderfähig, zum anderen unterstützten in diesem Jahr erstmals alle neuen Länder die Mieterprivatisierung aus landeseigenen Mitteln. Insgesamt erhielten in den Jahren

1991 bis 1995 nahezu 62 000 Mieterhaushalte staatliche Zuschüsse von insgesamt rd. 470 Mio. DM zur Bildung individuellen Wohneigentums. Auch in den Jahren 1996 und 1997 stellt die Mehrzahl der neuen Länder Finanzhilfen für den Erwerb von Wohnungen durch Mieter (1997: Sachsen, Thüringen) bzw. den Erwerb von Geschäftsanteilen an neu gegründeten Wohnungsgenossenschaften bereit (1997: Brandenburg, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen).

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)?

Hinsichtlich der Maßnahmen speziell zur Wohnungsprivatisierung im Bereich Öffentlichkeitsarbeit sowie zu Förderprogrammen einschließlich Modellvorhaben bis zum Jahr 1994 wird auf die Antworten der Bundesregierung zu den Fragen 32 und 33 der Drucksache 12/6546 verwiesen. Die Kosten für eine zweite, aktualisierte Auflage der Broschüre „Wohnungsprivatisierung in den neuen Ländern – Informationen für Kaufinteressenten und Mieter“ (15 000 Exemplare) im Jahr 1996 beliefen sich auf rd. 60 350 DM. Ferner wurde im Zusammenhang mit der Vorbereitung des AHG-Änderungsgesetzes ein Forschungsprojekt über Erfahrungen und Probleme bei der Umsetzung des AHG durchgeführt (Kosten: 100 000 DM).

Im Jahr 1995 hat die Bundesregierung nochmals direkte Zuschüsse in Höhe von 50 Mio. DM für den Erwerb von Wohnungen durch Mieter bzw. den Erwerb von Anteilen an neugegründeten eigentumsorientierten Genossenschaften bereitgestellt.

Eine Aufschlüsselung von Personal- und Verwaltungskosten auf die Umsetzung des AHG ist nicht möglich.

Über die Aufwendungen der Länder, Städte und Gemeinden liegen der Bundesregierung keine Informationen vor.

- 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 Erbbau-Modellen 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 „Erbblasterbblasterfonds“?

Zur Klarstellung ist vorzuschicken, daß Erbbaurechte stets ausschließlich auf den Grund und Boden vergeben werden.

Gemäß § 1 des Gesetzes zur Änderung des Altschuldenhilfe-Gesetzes steht der Veräußerung gleich, wenn nach dem 31. Dezember 1996 Erbbaurechte oder Wohnungserbbaurechte nach § 30 des Wohnungseigentumsgesetzes mit einer Dauer von mindestens 75 Jahren begründet und übertragen werden. Veräußerungserlös ist im Fall der Erbbaurechtsbestellung der vom Erbbauberechtigten zu entrichtende Preis für das Gebäude oder den Teil eines Gebäudes zuzüglich des Barwertes des vereinbarten Erbbauszinses. Bei der Berechnung des Barwertes sind ggf. vereinbarte Anpassungsklauseln zu berücksichtigen. Sofern der Erbbaurechtsvertrag konkrete Regelungen in Form von festen nominalen oder prozentualen Steigerungen im Zeitablauf vorsieht, sind diese der Berechnung zugrunde zu legen. Fehlt eine solche Angabe, wird ein pauschaler Satz in Höhe von 3 % p.a. unterstellt. Diese Vorgehensweise ist vom Lenkungsausschuß bestätigt worden.

Soweit bekannt, ist das Instrument des Erbbaurechts nach Inkrafttreten des AHG-Änderungsgesetzes bisher von einer Wohnungsgenossenschaft im Zusammenhang mit der Neugründung einer eigentumsorientierten Genossenschaft angewandt worden. Nach Angaben der Kreditanstalt für Wiederaufbau prüfen gegenwärtig weitere Unternehmen die Vergabe von Erbbaurechten zur Erfüllung ihrer Privatisierungsverpflichtung.

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?

Nach Kenntnis der Bundesregierung haben zwei Wohnungsgenossenschaften den Rechtsweg beschritten. In einem Fall ist das Verfahren mit einem Urteil des Bundesgerichtshofs vom 4. Oktober 1995 abgeschlossen worden, in dem – wie in ähnlichen Verfahren zuvor – nochmals entschieden worden ist, daß die nach DDR-Recht begründeten Kreditnehmerverpflichtungen mit dem Ende des planwirtschaftlichen Systems nicht untergegangen sind. Eine Verfassungsbeschwerde einer Wohnungsgenossenschaft ist noch anhängig. Im übrigen ist mit dem Urteil des Ersten Senats des Bundesverfassungsgerichtes vom 8. April 1997 die im Zusammenhang mit LPG-Altschulden erhobene Verfassungsbeschwerde zurückgewiesen worden.

42. Wann hat der Lenkungsausschuß im Jahr 1997 getagt, und welche Ergebnisse wurden dabei erzielt?

Der Lenkungsausschuß hat am 24. April 1997 getagt. Schwerpunkte der Beratung waren ein Bericht der KfW zur Umsetzung des AHG, die wirtschaftliche Situation der Unternehmen sowie Fragen der Erlösabführung an den Erblastentilgungsfonds.

43. Wie wird der Lenkungsausschuß künftig seine Arbeit gestalten, welche Schwerpunkte werden z. Z. bearbeitet?

Der Lenkungsausschuß wird auch künftig gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 und 2 AHG Empfehlungen zur Wahrung einer einheitlichen Prüfungs- und Verfahrenspraxis für Leistungen nach § 4 (Teilentlastung) aussprechen. Aktuelle Fragen von grundsätzlicher Bedeutung werden für die jeweiligen Sitzungen von den Mitgliedern des Lenkungsausschusses eingebracht. Die nächste Sitzung ist für September 1997 geplant.

44. Ist die Herausgabe weiterer Merkblätter beabsichtigt?
Wenn ja, zu welchen Themen?

Nein.

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?

Die vorrangige Veräußerung von Wohnungen an Mieter setzt insbesondere das Angebot geeigneter Wohnungsbestände, Preisforderungen, die der Privatisierungsverpflichtung mit dem Vorrang der Mieterprivatisierung Rechnung tragen (mieterfreundliche Preise) sowie eine umfassende Beratung mit angemessenen Überlegungsfristen für die Mieter voraus. Zeigt sich, daß trotz intensiver Bemühungen, die 15 %-Quote durch direkte Veräußerung an Mieter voraussichtlich nicht erreichbar ist, kommen in einem zweiten Schritt mieternahe Privatisierungsformen in Betracht (vgl. hierzu Schreiben des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Dr. Klaus Töpfer, an die Kreditanstalt für Wiederaufbau vom 19. Mai 1995).

Der Miervorrang ist dann gewahrt, wenn bereits eine vergleichsweise hohe, auch längerfristig voraussichtlich nur noch schwer zu steigernde Erfolgsquote durch Einzelprivatisierung oder durch mieternahe Privatisierungsformen erzielt wurde.

Sofern das Wohnungsunternehmen seiner Privatisierungsverpflichtung nicht fristgerecht nachkommt, ist gemäß § 5 Abs. 3 AHG der Bescheid über die Gewährung der Teilentlastung ganz oder teilweise aufzuheben und der Teilentlastungsbetrag einschließlich

der vom Erblastentilgungsfonds gezahlten Zinsen insoweit vom Wohnungsunternehmen dem Erblastentilgungsfonds zu erstatten. Hiervon ist abzusehen, sofern das Wohnungsunternehmen die Nichterfüllung der Verpflichtung nicht zu vertreten hat.

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?

Die im Rahmen der Privatisierung zu treffende Objektwahl ist grundsätzlich eine unternehmenspolitische Entscheidung. Der einzelne Mieter kann aus dem „Miervorrang“ des AHG keinen Rechtsanspruch auf den Erwerb der von ihm genutzten Wohnung ableiten. Im übrigen sind die Voraussetzungen für die Anerkennung mieternaher Privatisierungsformen im allgemeinen sowie der Zwischenerwerbermodelle und ggf. des Verkaufs an Dritte aus der Anlage des Schreibens des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau an die KfW vom 19. Mai 1995 zu entnehmen.

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?

Gemäß Empfehlung des Lenkungsausschusses vom 26. Januar 1994 finden bis zum 31. Dezember 1993 getätigte Verkäufe an Dritte Anrechnung auf die 15 %-Privatisierungsquote nach § 5 Abs. 2 AHG. Die Anerkennung von danach vorgenommenen Verkäufen an Zwischenerwerber oder ggf. unter bestimmten Voraussetzungen an Dritte setzt u. a. voraus, daß die Wohnungen vorher zu gleichen Konditionen den Mietern angeboten wurden. Bei dem sog. „integrierten Modell“ im Rahmen des Zwischenerwerbs muß eine von dem Wohnungsunternehmen noch nicht durchgeführte Mieterbefragung vom Zwischenerwerber nachgeholt werden.

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?

Zum Stichtag 24. Juni 1997 hat die KfW insgesamt 2 779 von 2 827 gestellten Teilentlastungsanträgen positiv beschieden. Dies ent-

spricht einer Zusagequote von gut 98 Prozent. Über die Anerkennung der von den Wohnungsunternehmen getätigten Verkäufe als Privatisierung im Sinne des § 5 AHG kann erst nach der Prüfung des jeweiligen Jahresberichtes entschieden werden. Einen Überblick über die zum Stichtag 24. Juni 1997 vorliegenden jährlichen Berichte gibt die nachfolgende Tabelle:

Bericht über das jeweilige Geschäftsjahr	Vorzulegende Berichte	Davon liegen vor
1994	2 074	2 068
1995	2 073	2 012
1996	2 022	99

Die Bearbeitungsdauer eines Jahresberichtes wird entscheidend durch die Komplexität und Qualität der eingereichten Unterlagen bestimmt. Eine durchschnittliche Bearbeitungsdauer wurde bislang nicht ermittelt, da der Jahresbericht 1994 umfangreicher ausgestaltet war als die Berichte der folgenden Jahre. So wurde beispielsweise die der Gewährung von Altschuldenhilfen zugrundeliegende Wohnfläche aufgrund von aufgetretenen Flächendifferenzen nochmals überprüft.

Sobald der Jahresbericht eines Wohnungsunternehmens geprüft ist, enthält dieses unverzüglich eine Mitteilung, ob und inwieweit Verkäufe als Wohnungsprivatisierungen gemäß § 5 AHG anerkannt werden.

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?

Das Wohnungsunternehmen kann gegen einen noch nicht rechtskräftigen Bescheid innerhalb eines Monats nach seiner Bekanntgabe Klage beim Verwaltungsgericht Köln erheben. Beklagte in bezug auf die Teilentlastung ist die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch das zuständige Fachministerium.

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?

Da es bei der Vermögenszuordnung vornehmlich um die Zuordnung von Grundstücken geht und ein Antrag in der überwiegenden Zahl der Fälle mehrere Flurstücke umfaßt, wird bei der Erfassung des Arbeitsstandes durch die Oberfinanzdirektionen nicht auf die Anzahl der Anträge, sondern auf die in den gestellten Anträgen enthaltenen Flurstücke abgestellt, die Gegenstand der Zuordnungsentscheidung sind.

Bei den Präsidenten der Oberfinanzdirektionen sind durch Städte, Gemeinden und Ländkreise bis zum 30. November 1996 ins-

gesamt 608 505 Anträge auf Vermögenszuordnung gestellt worden, darin sind 1 775 718 Flurstücke enthalten. Davon waren bis zum 30. November 1996 61,5 % abschließend bearbeitet (siehe hierzu auch BT-Drucksache 13/7230 Vermögenszuordnung von Vermögenswerten an ostdeutsche kommunale Gebietskörperschaften nach dem Vermögenszuordnungsgesetz).

Wie viele Wohnungen damit „zugeordnet“ sind, läßt sich diesen Zahlen nicht entnehmen.

Nach GdW-Angaben waren zum 31. Dezember 1996 etwa 60 % der Wohnungen von Genossenschaften sowie 58 % der Wohnungen kommunaler Wohnungsunternehmen im Grundbuch eingetragen.

53. Auf wie vielen Wohnungen von kommunalen oder genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen (darunter diejenigen, die die Privatisierungsaufgabe erfüllen müssen) lasten noch unerledigte Rückübertragungsansprüche?

Nach Mitteilung des Bundesamtes zur Regelung offener Vermögensfragen (BARoV), Berlin, waren von den mehr als 2,2 Mio. Ansprüchen im Immobilienbereich bis Ende März 1997 rd. 74 % entschieden.

Nach den Ergebnissen der Befragung des GdW bei seinen Mitgliedsunternehmen zum 31. Dezember 1996 waren seit dem 3. Oktober 1990 für knapp 638 000 Wohnungen Restitutionsansprüche geltend gemacht worden, die fast ausschließlich, nämlich zu über 98 %, von kommunalen Wohnungsunternehmen verwaltet werden. Bis zum 31. Dezember 1996 waren 51 % der Anträge abschließend bearbeitet. Noch nicht entschieden waren nach GdW-Angaben 4 756 Wohnungen bei Genossenschaften sowie 308 675 von kommunalen Unternehmen verwalteten Wohnungen.

Nach Auswertung der vorliegenden Berichte für die Jahre 1994 und 1995 durch die KfW waren für 441 410 Wohnungen mit Baujahr vor 1949 Restitutionsansprüche erhoben worden, von denen bis Ende 1995 rd. 160 500 Ansprüche beschieden waren.

54. Welche Entscheidungen gibt es nach Kenntnis der Bundesregierung inzwischen bezüglich des Verkaufs der Wohnungen in der Karl-Marx-Allee (Berlin-Friedrichshain)?

Die Bundesregierung kann sich hierzu gegenwärtig nicht äußern, da es sich bei diesen Verkäufen um einen zwischen dem Wohnungsunternehmen und der KfW noch nicht abgeschlossenen Vorgang handelt.

55. Wird der Verkauf von neugeschaffenen Wohnungen von Wohnungsunternehmen, die von der Privatisierungsaufgabe nach dem AHG betroffen sind, für die Erfüllung dieser 15-Prozent-Auflage anerkannt?

Wenn nein, warum nicht?

Nein. Die Privatisierungsverpflichtung des § 5 Abs. 1 AHG bezieht sich auf den am 1. Januar 1993 beim antragstellenden Unternehmen vorhandenen Wohnungsbestand, der auch gemäß § 4 Abs. 1 AHG Grundlage für die Berechnung der Teilentlastung und der Zinshilfe ist. Die Veräußerungsverpflichtung ist damit eine Gegenleistung für die Hilfen nach dem AHG. Bei Neubauwohnungen handelt es sich in der Regel um Wohnungen, die entweder bereits als Eigentumsmaßnahmen konzipiert und gefördert oder als Wohnungen im sozialen Wohnungsbau errichtet worden sind, und damit weder zu dem im AHG genannten Bestand gehören noch der Erlösabführung unterworfen werden können. Sinn und Zweck des AHG war und ist es, möglichst vielen Bürgern der neuen Länder die Möglichkeit zu eröffnen, günstig Wohnungen aus dem Bestand der Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften zu erwerben, um auch damit zu einer Erhöhung der Wohneigentumsquote in den neuen Ländern beizutragen.

