

Antrag

des Abgeordneten Klaus-Jürgen Warnick und der Gruppe der PDS

Beendigung der Zwangsprivatisierung von kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungen in den ostdeutschen Bundesländern durch Änderung des Altschuldenhilfe-Gesetzes

Der Bundestag wolle beschließen:

Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf, einen Gesetzentwurf zur Änderung des Altschuldenhilfe-Gesetzes (AHG) mit folgenden Inhalten vorzulegen:

1. Wohnungsunternehmen, die eine „Altschuldenhilfe“, d. h. eine Teilentlastung nach § 4 AHG in Anspruch genommen haben, werden von der Verpflichtung der Wohnungsprivatisierung bzw. -veräußerung von 15 % ihres Bestandes entbunden.

Aus dem Altschuldenhilfe-Gesetz vom 23. Juni 1993 in der geänderten Fassung vom 21. November 1996 (BGBl. I S. 1780) wird § 5 – Privatisierungs- und Veräußerungspflicht, Abführung von Erlösen – gestrichen, mit der Privatisierungs- und Veräußerungspflicht zusammenhängende Regelungen (§§ 4, 6, 11, 12) werden entsprechend geändert.

2. Wohnungsunternehmen, welche bereits Wohnungen gemäß § 5 AHG verkauft bzw. veräußert haben, werden von der anteiligen Abführung des Veräußerungserlöses an den Erblastentilgungsfonds befreit. Bereits von Wohnungsunternehmen geleistete Zahlungen an den Erblastentilgungsfonds werden zurückerstattet.
3. Wohnungsunternehmen, welche wegen der Pflicht zur Wohnungsprivatisierung keinen Antrag auf Teilentlastung nach dem Altschuldenhilfe-Gesetz bis zum 31. Dezember 1993 stellten, wird die Möglichkeit eingeräumt, diesen Antrag auf der Grundlage des Altschulden-Änderungsgesetzes mit einer Frist von 60 Tagen nach Inkrafttreten des Gesetzes nachträglich zu stellen.

Bonn, den 23. September 1997

Klaus-Jürgen Warnick
Dr. Gregor Gysi und Gruppe

Begründung

Mittels AHG (als Bestandteil des „Solidarpaktes“) wurden die ost-deutschen Wohnungsunternehmen gezwungen, sich zu verpflichten, als Gegenleistung für eine Teilentlastung von „Schulden“ und Zinsen 15 % ihres Bestandes zu veräußern. Dabei erwies sich in den vier Jahren seit Veröffentlichung des Gesetzes der in § 5 AHG festgeschriebene Vorrang der Mieterprivatisierung zur Bildung individuellen Wohneigentums von Anfang an und mit zunehmender Tendenz als äußerst problematisch.

Nach bisherigen, z. T. unterschiedlichen bzw. nicht direkt vergleichbaren Zahlenmaterialien wurde bisher folgende „Erfolge“ bei der Privatisierung erreicht.

Ergebnisse der Privatisierung nach AHG:

	insgesamt	davon Kommunen und kommunale Unternehmen	Genossenschaften
Privatisierungsaufgabe gemäß AHG	359 219	231 614	127 605
Privatisierung per 31. Dezember 1994*	65 028 = 18,10 %	61 433 = 26,5 %	3 595 = 2,82 %

Quelle: Bericht der KfW an den Bundesbauausschuß am 17. April 1996 (aktuellere Zahlen wurden bisher nicht vorgelegt)

* Reduziert man diese Zahl um diejenigen Wohnungen, die die 15%ige Privatisierungsaufgabe überschreiten, so sind bis Ende 1994 nur 17,5 % (58 117 WE) verkauft worden, wobei noch offen ist, ob alle diese Privatisierungen durch die KfW anerkannt werden.

	insgesamt	davon an Mieterinnen/ Mieter bzw. Mitglieder	kommunale Wohnungs- unter- nehmen	davon an Mieterinnen/ Mieter	Genossen- schaften	davon an Mitglieder
Soll lt. GdW	333 000		205 000		128 000	
1991–94	63 857	22 909 35,9 %	56 161	16 667 29,7 %	7 696	6 242 81,1 %
1995	53 336	12 611 23,6 %	43 984	7 171 16,3 %	9 352	5 440 58,2 %
1996	70 516	16 743 23,7 %	49 271	8 597 17,4 %	21 245	8 146 38,3 %
Ist ges.	187 709 56,4 %	52 263 27,8 %	149 416 72,9 %	32 435 21,7 %	38 293 29,9 %	19 828 51,8 %

Quellen: Angaben des GdW aus den jährlichen Befragungen der Wohnungswirtschaft in den neuen Ländern, GdW-Informationen 44 von Juli 1996 und 58 von Juli 1997

Für die Streichung des § 5 AHG zum jetzigen Zeitpunkt sprechen insbesondere folgende Gründe:

1. Der überwiegende Teil der Privatisierungsaufgabe wurde bereits bis 1996, insbesondere durch die kommunalen Wohnungsunternehmen, erfüllt. Hochrechnungen lassen erwarten, daß die Privatisierungsverpflichtungen zum 31. Dezember 1997 zu über 75 % insgesamt bzw. zu über 90 % bei den kommunalen Wohnungsunternehmen erfüllt sein werden. Übrig geblieben sind vor allem die schwierigen Fälle, d.h. Wohnungsbestände, welche auf Grund ihrer Beschaffenheit, Struktur und Lage sowie wegen fehlendem Käuferinteresse nicht bzw. (bei Beachtung des Mietervorranges) nur zu sehr schlechten Bedingungen veräußerbar sind. Dies betrifft insbesondere Orte und Wohnungsverbände mit einem hohen Bestand an „Plattenbauten“ mit sechs und mehr Geschossen sowie Gemeinden mit strukturellen Leerständen. Eine Folge ist z. B. eine zusätzliche Beschleunigung von unerwünschten Fluktuationen aus den Großsiedlungen. Die Wohnungswirtschaft hat bereits mehrfach darauf hingewiesen, daß der Privatisierungsdruck zum Ausverkauf der guten Bestände führte, während in hohem Maße sanierungsbedürftige und z. T. schwer vermietbare Wohnanlagen in den Händen der Unternehmen verblieben sind. Darüber hinaus wachsen der im Zusammenhang mit Privatisierungsvorhaben entstehende Leerstand und daraus folgende Mietausfälle.
2. Das Ziel der Regierung, Wohneigentum für die Menschen in Ostdeutschland zu bilden, ist mit der Politik der Zwangsprivatisierung nicht erreicht worden. Der Anteil der Wohnungen, welche an die Mieterinnen und Mieter bzw. an die Mitglieder von Wohnungsgenossenschaften veräußert wurde, sinkt trotz Eigenheimzulagengesetz, intensiver Werbung und anderen umfangreichen Förderungen Jahr für Jahr. Dies deutet darauf hin, daß die Anzahl der Wohnungen, welche für Einzelprivatisierung geeignet sind, und/oder wo ein entsprechender Bedarf (und entsprechende Kaufkraft) bei den Mieterhaushalten besteht, immer weiter abnehmen. Auch die Möglichkeit der Privatisierung in Form einer „eigentumsorientierten“ Genossenschaft bleibt in der Mehrzahl nur eine Scheinlösung.

Zunehmend kommen sogenannte Zwischenerwerber (1996 waren es bereits 58,4 % aller verkauften Wohnungen) zum Zuge. Diese Entwicklung setzt sich auch im Jahr 1997 fort. Die mit den Merkblättern der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) vom 18. Mai 1995, 22. Dezember 1995 und 25. April 1996 getroffenen Regelungen erweisen sich in der Praxis als Öffnungsklauseln zur Umgehung des Vorrangs der Mieterprivatisierung. Der Druck auf eine schnelle Privatisierung durch die schrittweise Steigerung der Erlösabführung an den „Erblastentilgungsfonds“ (30 % 1995, 40 % 1996, 45 % 1997/98, 50 % 1999/2000 ...) führt auch weiterhin zum verstärkten Verkauf an Dritte bzw. an sogenannte Zwischenerwerber. Der überwiegende Teil der verkauften Wohnungen gehört inzwischen

Großbanken sowie westdeutschen Immobiliengesellschaften und Kapitalanlegern.

3. In größter Bedrängnis stehen genossenschaftliche Wohnungsunternehmen, da sich bei ihnen der Verkauf an Dritte verbietet, andererseits die Mehrzahl der Genossenschaftsmitglieder nicht bereit und in der Lage ist, die Wohnung zu erwerben. Dies wird auch in den bisherigen Privatisierungsergebnissen deutlich: einerseits haben die Genossenschaften ihre Auflage per 31. Dezember 1996 erst mit 29,9 % erfüllt, andererseits ist der Anteil der an die bisherigen Nutzerinnen und Nutzer veräußerten Wohnungen mit 51,8 % deutlich höher als bei den kommunalen Unternehmen.
4. Angesichts des breiten Angebotes (z. T. Überangebots) an Eigenheimen und Eigentumswohnungen durch Neubau sowie aus dem Bestand sinkt in Ostdeutschland die Bereitschaft, die bisher genutzten Wohnungen, welche infolge des AHG veräußert werden müssen, zu kaufen. Zu den etwa 350 000 Wohnungen, die auf der Grundlage des AHG zu veräußern sind, kommen weitere Wohnungsverkäufe durch kommunale Wohnungsunternehmen (u. a. zur Bewältigung von Liquiditätsproblemen), die Veräußerungen von unter Verwaltung der Treuhandliegenschaft (TLG) stehenden Werkwohnungen (die TLG hat zwischen 1992 und 1996 80 290 Wohnungen veräußert, davon 44,8 % an Mieter oder deren Angehörige), Wohnungsverkäufe durch den Bund (22 000 Wohnungen per 31. Dezember 1996) sowie von Post und Bahn.
5. Bisherige Erfahrungen verdeutlichten, daß die Organisation der Wohnungsprivatisierung infolge des AHG umfangreiche personelle, materielle und finanzielle Kräfte in Wohnungsunternehmen, Kommunen, Ländern und im Bund bindet, welche für die Lösung der dringendsten Wohnungsprobleme, für erforderliche Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten sowie Wohnumfeldverbesserungen fehlen.

Der Aufwand, den Wohnungsunternehmen sowie Kommunen dafür bisher einsetzen, wurde noch nicht beziffert und war auch bisher nicht Gegenstand eines der mit Mitteln des Bundes finanzierten Forschungsvorhabens. Unstrittig ist, daß Wohnungsunternehmen für die Realisierung der Zwangsprivatisierung zunehmend mehr Geld ausgeben als sie an Erlösen einnehmen und damit ein in § 1 formuliertes wesentliches Ziel des AHG, die „Verbesserung der Kredit- und Investitionsfähigkeit“ durch Teilentlastung nach § 4 und Zinshilfe nach § 7 konterkariert wird.

Auch der Bund hat seine Haushaltsbilanz durch die Zwangsprivatisierung nicht verbessert. Es ist davon auszugehen, daß die Steuermindereinnahmen sowie die aufgewendeten Mittel der Bundesregierung für Öffentlichkeitsarbeit, für Erwerbszuschüsse, für Gutachten, Zahlungen an die KfW usw. die innerhalb von zehn Jahren erwarteten Rückflüsse von 1,6 Mrd. DM in den „Erblastentilgungsfonds“ um ein Mehrfaches übersteigen werden. Infolge des Erlassens der Erlösabführung bzw. der Rückzahlung von bereits getätigten Abführungen

(103,9 Mio. DM per 30. Juni 1997) werden die Investitionskraft und Kreditwürdigkeit der kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen in Ostdeutschland entscheidend gestärkt. Dadurch werden sowohl ein wichtiger Schub für den Erhalt und die Verbesserung der Wohnungsbestände als auch des Wohnumfeldes geleistet, die Konjunktur in der Bauwirtschaft angekurbelt und Tausende neue Arbeitsplätze geschaffen.

Durch die Aufhebung der Privatisierungsverpflichtung entfällt mit Inkraftsetzung der Gesetzesnovelle die Prüfung der Kaufverträge durch die KfW. Dadurch wird Rechtssicherheit für die Wohnungsunternehmen geschaffen und es entfallen die aus dem Bundeshaushalt zu finanzierenden Gebühren an die KfW (12 Mio. DM pro Jahr).

6. Zahlreiche beabsichtigte Wohnungsveräußerungen konnten bisher auf Grund noch nicht abgeschlossener Vermögensübertragungen nicht realisiert werden. Nach GdW-Angaben waren zum 31. Dezember 1996 etwa 60 % der Wohnungen von Genossenschaften sowie 58 % der Wohnungen kommunaler Wohnungsunternehmen im Grundbuch eingetragen (siehe Drucksache 13/8302, S. 22).

