

Antrag

**der Abgeordneten Franziska Eichstädt-Bohlig, Helmut Wilhelm (Amberg),
Antje Hermenau, Gerd Poppe, Werner Schulz (Berlin) und der Fraktion
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN**

Nutzung des Altschuldenhilfegesetzes für eine Initiative zur Gründung von Wohnungsgenossenschaften

Der Bundestag wolle beschließen:

Der Deutsche Bundestag stellt fest:

Auch die im letzten Jahr erfolgte Gesetzesänderung hat die großen Probleme bei der Umsetzung der Privatisierungspflicht nach dem Altschuldenhilfegesetz nicht zu lösen vermocht. Zwischen 1991 und 1996 sind etwa die Hälfte der rd. 360 000 Wohnungen privatisiert worden. Entgegen dem erklärten Willen des Gesetzgebers sind diese Wohnungen nicht vorrangig an die Mieter und Nutzer veräußert worden, sondern an sogenannte Zwischenwerber und „Dritte“ (Kapitalgesellschaften oder Fonds). Die rasche Privatisierung der verbleibenden Wohnungen ist sehr unwahrscheinlich.

- Die Zahl der in den vergangenen Jahren in den neuen Ländern fertiggestellten Neubauwohnungen, Kaufeigenheime und Eigentumswohnungen sowie modernisierte Altbauwohnungen, übertrifft die Nachfrage kaufkräftiger Haushalte bei weitem. Die Preise auf dem Neubaumarkt sind vielerorts so stark gesunken, daß Wohnungen aus den Beständen der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften (häufig „Plattenbauten“) weder preislich noch qualitativ damit konkurrieren können. Haushalte, die über ausreichend Eigenkapital verfügen, haben vielfach in den letzten Jahren bereits Eigentum gebildet. Die große Mehrheit der verbleibenden Mieter verfügt nicht über ausreichend Vermögen oder gesichertes Einkommen zur Bildung von Individualeigentum.
- Die Anerkennung der im Gesetz nicht vorgesehenen „Zwischenerwerber“ über eine Durchführungsvorschrift 1995 hat das eigentliche Ziel des Gesetzes, die private Eigentumsbildung und Eigeninitiative von Mietern zu fördern, ins Gegenteil verkehrt. Ein Großteil der Wohnungen wurde seitdem an westdeutsche Kapitalgesellschaften veräußert, die modernisierten Wohnungen den Mietern häufig zu überhöhten Preisen angeboten oder durch aufwendige Modernisierungen die Ei-

geninitiative und Selbsthilfe der Mieter verhindert. Durch veränderte steuerliche Rahmenbedingungen für Investoren (Abschaffung der Sonder-AfA nach dem Fördergebietsgesetz) wird sich das Engagement von Kapitalgesellschaften als „Zwischenerwerber“ im nächsten Jahr drastisch verringern.

- Vor allem in den Großwohnsiedlungen führen Leerstände und der Wegzug wirtschaftlich bessergestellter Haushalte zu sozialen Problemen, die Wohn- und Marktwert der Wohnungen stark beeinträchtigen. Vereinzelt haben bereits Banken die Kreditvergabe für Wohnungen aus diesen Gebieten verweigert.
- Die Aufgabe, 15, % ihres Bestandes unter sehr schwierigen Bedingungen privatisieren zu müssen, bindet zu viele Kräfte und Investitionsmittel der Wohnungsunternehmen, die für die Erneuerung des verbleibenden Bestandes dringend benötigt würden.

Das Ziel des Altschuldenhilfegesetzes, die Mieter für den Erhalt und die Erneuerung „ihrer“ Wohnungen zu aktivieren und die teilweise sehr großen Bestände der kommunalen Wohnungswirtschaft und der Genossenschaften stärker zu differenzieren, läßt sich durch Einzelprivatisierung und Verkauf an Zwischenerwerber nicht mehr realisieren.

Die weitere Förderung der Privatisierung muß sich deswegen vorrangig an „eigentumsfähige“ Bewohner unterhalb der Schwelle zum Individualeigentum richten. Für Genossenschaftsneugründer, Mietergemeinschaften und „neue Trägerformen“ gibt es auf dem freien Markt kein attraktives Angebot. Deswegen muß diese Zielgruppe der Gemeinschaftseigentümer schwerpunktmäßig für die Altschuldenhilfeprivatisierung geworben und beim Eigentumserwerb unterstützt werden. Der zeitlich und organisatorische Rahmen der Privatisierung muß an die Bedürfnisse dieser Zielgruppe angepaßt werden.

Wohnungsbestände, die von ihrer baulichen Struktur (z. B. überwiegend Plattenbau), von der sozialen Zusammensetzung der Mieterschaft oder von der Größe der Gesellschaft (unter 400 Wohneinheiten) sowohl für die Bildung von Individual-, als auch von Gemeinschaftseigentum ungeeignet sind, sollen über eine Härtefallklausel von der Privatisierungspflicht ausgenommen werden.

Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf:

1. Eine „Aktion Genossenschaftsgründungen und aktive Trägerschaft in den Neuen Ländern“ ins Leben zu rufen und diese mit allen vorhandenen Ressourcen zu unterstützen. Unter anderem folgende Schritte sollen dazu ergriffen werden:
 - a) Aus Mitteln der Öffentlichkeitsarbeit des Ministeriums wird eine Medienkampagne initiiert und ein Kongreß zur Werbung von „Unterstützern“ durchgeführt.
 - b) Aus Mitteln der Öffentlichkeitsarbeit des Ministeriums werden eine Broschüre für Mieter sowie in Zusammenar-

- beit von Ministerium, Wohnungswirtschaftlichen Verbänden und der KfW ein Band „Arbeitshilfen für Genossenschaftsgründer“ zusammengestellt.
- c) Mit den beteiligten Institutionen und Verbänden (z. B. den Prüfverbänden, Ländern, ggf. Kreditinstituten) wird beraten werden, wie die bürokratischen und organisatorischen „Hürden“ für Genossenschaftsgründer gemindert werden können.
 - d) In Zusammenarbeit mit den Ländern werden Finanzierungskonzepte für Beratungshilfen für die Aufbauphase von Kleingenossenschaften entwickelt.
 - e) Im Rahmen der Ressortforschung oder des Ex-West-Programms wird eine Begleitforschung für Gründungsinitiativen organisiert.
2. Zur Sicherung einer seriösen, kleinteiligen und mieternahen Privatisierung einen Gesetzentwurf zu Änderung des Altschuldenhilfegesetzes (AHG) mit folgendem Inhalt vorzulegen.
- a) Die progressive Erlösabfuhr nach § 5 Abs. 2 AHG wird durch eine lineare Erlösabfuhr von 30 % (Stand 1995) gesenkt. Der für die Privatisierung maßgebliche Zeitraum wird um drei Jahre bis Ende 2006 gestreckt.
 - b) Genossenschaften werden von der Privatisierungspflicht nach dem AHG ausgenommen. Für Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften, deren Bestände von der baulichen Struktur (überwiegend Plattenbauten) oder sozialen Zusammensetzung ihrer Mieter für die Privatisierung ungeeignet erscheinen und für sehr kleine Unternehmen (bis zu 400 Wohneinheiten) wird eine Härtefallklausel eingeführt, die eine Befreiung von der Privatisierungspflicht auf Antrag ermöglicht.
 - c) Die Möglichkeit einer Ausgründung (Aufspaltung, Abspaltung) von Teilen des Bestandes wird gesetzlich ermöglicht.
 - d) Die Pflicht zur einer vom Veräußerer und Erwerber unabhängigen Mieterberatung bei der Einzel- und Gemeinschaftsprivatisierung sowie eine generelle Mietermitbestimmung auf Objekt- und Unternehmensebene wird gesetzlich festgeschrieben.
3. Die Durchführungsrichtlinien für das Altschuldenhilfegesetz wie folgt zu überarbeiten:
- a) Die im Gesetz nicht vorgesehene Veräußerung an Zwischenerwerber und Dritte wird nicht mehr als Privatisierung nach dem AHG anerkannt.
 - b) Nicht-eigentumsorientierte Genossenschaften werden nicht länger vom Erwerb von AHG-Wohnungen ausgeschlossen, entsprechende Veräußerungen werden als Privatisierung nach dem Altschuldenhilfegesetz anerkannt.

4. Die Instrumente der direkten und der steuerlichen Förderung so zu gestalten, daß vorrangig Eigentumsbildung durch Mieter, Mietergemeinschaften oder Genossenschaften gefördert werden. Dazu werden im Eigenheimzulagengesetz Kapitaleinlagen, Mieterdarlehen und Baukostenzuschüsse von Genossenschaftsmitgliedern und Mitgliedern von Mietergemeinschaften (GbR) baulichen Investitionen von Einzeleigentümern gleichgestellt. Die jetzige Einschränkung der Forderung auf eigentumsorientierte, neugegründete Genossenschaften wird aufgehoben.
5. Mit den für die Abwicklung der Wohnungsbaualtschulden zuständigen Geschäftsbanken (Deutsche Kreditbank AG, Berliner Bank AG), denen nach einem Bericht des Bundesrechnungshofes bei der Übertragung der Altkredite ungerechtfertigte Vorteile entstanden sind, Verhandlungen über einen Teilerlaß der Schulden und eine Reduzierung des Zinssatzes zu führen.
6. Dem Deutschen Bundestag jährlich ein Bericht über den Stand der Wohnunprivatisierung und die Durchführungskonditionen vorzulegen, der insbesondere folgende Informationen enthalten soll: Die genaue Zahl der Mieter, Genossenschaften oder Mietergemeinschaften und an Dritte veräußerten Wohnungen, die Durchführungsvorgaben der KIW, die aktuelle Höhe der Zinsforderungen der Geschäftsbanken und die Höhe der Rückflüsse an den Erblastentilgungsfond.

Bonn, den 6. Oktober 1997

Franziska Eichstädt-Bohlig

Helmut Wilhelm (Amberg)

Antje Hermenau

Gerd Poppe

Werner Schulz (Berlin)

Joseph Fischer (Frankfurt), Kerstin Müller (Köln) und Fraktion