

Antrag

der Abgeordneten Iris Gleicke, Achim Großmann, Markus Meckel, Wolfgang Thierse, Norbert Formanski, Gabriele Iwersen, Dr. Uwe Küster, Dr. Christine Lucyga, Dieter Maaß (Herne), Angelika Mertens, Albrecht Papenroth, Otto Reschke, Siegfried Scheffler, Walter Schöler, Volkmar Schultz (Köln), Wolfgang Spanier, Dr. Peter Struck, Wolfgang Weiermann, Reinhard Weis (Stendal), Rudolf Scharping und der Fraktion der SPD

Privatisierungs- und Veräußerungspflicht im Altschuldenhilfegesetz an den Problemen und der Entwicklung des ostdeutschen Wohnungsmarktes orientieren

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

1. Mit dem Altschuldenhilfe-Gesetz (AHG) aus dem Jahre 1993 hat der Gesetzgeber die Wohnungsunternehmen in den neuen Bundesländern von einem Teil ihrer Altschuldenverbindlichkeiten entlastet und damit eine notwendige Voraussetzung für eine verstärkte Investitionstätigkeit der Unternehmen in den Wohnungsbestand geschaffen.

Das grundsätzliche Ziel des AHG, eine vorrangige Eigentumsbildung durch die Mieter zu ermöglichen, konnte gleichwohl nicht erreicht werden.

Die auf den Zahlen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) basierenden jüngsten Aussagen der Bundesregierung zum Stand der Privatisierung (Stand: 1. September 1997) verdeutlichen lediglich, daß bislang gut 60 % der zu veräußernden 352 000 Wohnungen privatisiert worden sind, wobei erhebliche Unterschiede zwischen der Veräußerungsquote kommunaler Unternehmen (knapp 73 %) und von Genossenschaften (gut 36 %) zu beobachten sind.

Aus den Zahlen der KfW, die durch Erhebungen des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft gestützt werden, geht gleichzeitig hervor, daß derzeit lediglich ein Sechstel aller Wohnungen an Mieter verkauft worden ist, ein Ergebnis, das mit dem o. g. vorrangigen Ziel des AHG nicht in Einklang zu bringen ist.

2. Die Bundesregierung hat vor dem Hintergrund der schleppenden Mieterprivatisierung in den vergangenen Jahren so-

wohl im Rahmen des Gesetzes als auch über Richtlinien für den Lenkungsausschuß Änderungen am AHG vorgenommen, mit denen sie die Kritik der Fraktion der SPD an diesem Gesetz, wie sie in verschiedenen Initiativen formuliert wurde (vgl. u. a. Drucksachen 12/6746, 13/68, 13/1310, 13/4081, 13/5610), in Ansätzen aufgenommen hat.

So wurden beispielsweise die Erlösabführungsquote abgeflacht, die Ausgründung von Genossenschaften ermöglicht und die Erbbaurechtsbestellung in den Privatisierungsprozeß mit einbezogen.

3. Eine grundsätzliche Verbesserung des AHG konnte mit diesen Änderungen gleichwohl nicht erreicht werden, was sich aus den o. g. Zahlen unschwer ableiten läßt.

Dieser Mißstand ist auf eine Reihe von Faktoren zurückzuführen:

- Die Bundesregierung hat notwendige Änderungen zu spät eingeführt. Sie läuft damit offensichtlichen Entwicklungen hinterher, statt diesen eine Richtung zu geben, die dem vorrangigen Ziel des AHG entspricht.
- Die Zwangsprivatisierung der Wohnungsbestände hat von vornherein außer acht gelassen, daß die Eigenkapitaldecke der potentiellen zukünftigen Eigentümer äußerst dünn ist. Die Arbeitslosigkeit in weiten Regionen der neuen Bundesländer trägt zudem wenig dazu bei, die Kreditfähigkeit der Kaufinteressenten zu erhöhen. Das von der Bundesregierung aufgelegte Bürgschaftsprogramm ist selbst nach Aussagen der Bundesregierung (vgl. Drucksache 13/8297) zur Behebung dieses Problems völlig ungeeignet.
- Die Einbeziehung der Wohnungsgenossenschaften in die Privatisierungsverpflichtung des AHG erweist sich immer mehr als eines der Kernprobleme dieses Gesetzes: Genossenschaftsmitglieder, die im Gegensatz zu Mietern eigentumsähnliche Rechte an ihrer Wohnung besitzen, werden in aller Regel keine Notwendigkeit verspüren, ihre Wohnungen zu kaufen. Dieses Problem findet sich auch in den oben aufgeführten Zahlen zur Privatisierungsquote von Genossenschaften wieder. Es resultiert mitnichten aus der Unbeweglichkeit genossenschaftlicher Wohnungsunternehmen, wie dies die Bundesregierung zu glauben scheint.
- Die Struktur des Wohnungsbestandes der Unternehmen in den neuen Bundesländern ist vielfach wenig für eine Privatisierung geeignet. Auch das Umfeld der Großsiedlungen erschwert häufig die Bemühungen der Unternehmen, ihre Wohnungen zu verkaufen. Hinzu kommt der vorrangig durch Arbeitsplatzverlust hervorgerufene deutliche Bevölkerungsrückgang in den neuen Ländern, der in einzelnen Regionen inzwischen zu einem deutlich erhöhten Leerstand geführt hat. Es ist offensichtlich, daß dieser regionale Leerstand die Privatisierungsanstrengungen einer Reihe von Wohnungsunternehmen erheblich erschwert.

Bei einzelnen Wohnungsunternehmen verhindert die Leerstandsquote jegliche Privatisierung.

- Schließlich trägt die Gestaltung der nachträglich in das AHG eingeführten „mieternahen Privatisierung“ dazu bei, die Privatisierung an Mieter zu be-, wenn nicht gar zu verhindern: Kaum ein Unternehmen wird die einzelfallorientierte – und damit zeit- und arbeitsintensive – Mieterprivatisierung anstreben, wenn ein Gesamtverkauf der zu privatisierenden Bestände an einen „Generalübernehmer“ möglich ist.

Daß aber selbst diese Form der Privatisierung heute an Grenzen stößt, wird dadurch belegt, daß solvente Investoren entsprechende Kaufangebote immer häufiger ablehnen. Gleichzeitig gibt es vermehrt Probleme mit unseriösen Investoren.

II. Vor diesem Hintergrund fordert der Deutsche Bundestag die Bundesregierung auf:

1. Das AHG wird dahin gehend verändert, daß Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften auf Antrag von der Privatisierungsverpflichtung befreit werden können, wenn sie
 - a) sich verpflichten, die andernfalls im Rahmen der Privatisierung an den Erblastentilgungsfonds abzuführenden Mittel auch bei nicht erfolgter Privatisierung an diesen zu überweisen,
oder
 - b) ihren Wohnungsbestand vorwiegend in solchen Regionen verwalten, die einen Bevölkerungsrückgang von mehr als 10 % sowie eine Arbeitslosenquote von mindestens 20 % zu verzeichnen haben und deren Leerstandsquote mehr als 10 % beträgt,
oder
 - c) als Genossenschaften ihren Mitgliedern ein vererbbares, dinglich gesichertes, dauerhaftes Wohnrecht vertraglich zusichern
oder
 - d) aufgrund ihrer geringen Anzahl von Wohneinheiten (weniger als 400) durch die Privatisierungsverpflichtung in ihrem Bestand gefährdet sind.
2. Im Vorgriff auf diese gesetzliche Regelung fordert der Deutsche Bundestag die Bundesregierung auf, den Lenkungsausschuß anzuweisen, die unter Nummer II. 1. b) genannten Gründe als hinreichend für den Erlaß der Privatisierungsverpflichtung im Sinne des § 5 Abs. 3 AHG anzuerkennen.
3. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf zu prüfen, welche finanziellen Auswirkungen für den Erblastentilgungsfonds zu erwarten sind, wenn leerstehende Wohnungen

von Wohnungsunternehmen nach Nummer II. 1. b) in vollem Umfang von den Altschuldenverbindlichkeiten befreit werden.

4. Die Anforderungen zur Bürgschaftsgewährung für Mieter zum Kauf ihrer nach dem AHG zu privatisierenden Wohnungen werden den Notwendigkeiten in den neuen Bundesländern entsprechend novelliert. Dazu gehört insbesondere eine wesentlich von der Praxis der Banken abweichende Risikobereitschaft des Bundes, auch Mietern mit geringem Eigenkapital eine entsprechende Bürgschaft zu gewähren.
5. Um die Anpassung besonders betroffener Wohngebiete an den Bevölkerungsrückgang zu erleichtern und die Attraktivität entsprechender Gebiete zu erhöhen, werden Städtebaufördermittel vorrangig für Regionen zur Verfügung gestellt, die mit einer erhöhten Leerstandsquote konfrontiert sind. Die Richtlinien für die Städtebauförderung sind mit Blick auf die spezifischen Probleme dieser Wohngebiete zu erweitern.

Bonn, den 25. November 1997

**Iris Gleicke
Achim Großmann
Markus Meckel
Wolfgang Thierse
Norbert Formanski
Gabriele Iwersen
Dr. Uwe Küster
Dr. Christine Lucyga
Dieter Maaß (Herne)
Angelika Mertens
Albrecht Papenroth
Otto Reschke
Siegfried Scheffler
Walter Schöler
Volkmar Schultz (Köln)
Wolfgang Spanier
Dr. Peter Struck
Wolfgang Weiermann
Reinhard Weis (Stendal)
Rudolf Scharping und Fraktion**