

Beschlußempfehlung und Bericht

**des Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau
(18. Ausschuß)**

- a) zu dem Antrag des Abgeordneten Klaus-Jürgen Warnick und der Gruppe der PDS
– Drucksache 13/8571 –**

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

- b) zu dem Antrag der Abgeordneten Franziska Eichstädt-Bohlig,
Helmut Wilhelm (Amberg), Antje Hermenau, weiterer Abgeordneter
und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
– Drucksache 13/8703 –**

**Nutzung des Altschuldenhilfegesetzes für eine Initiative zur Gründung
von Wohnungsgenossenschaften**

- c) zu dem Antrag der Abgeordneten Iris Glicke, Achim Großmann,
Markus Meckel, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der SPD
– Drucksache 13/9181 –**

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

A. Problem

Nach § 5 des Altschuldenhilfe-Gesetzes sind die Wohnungsgesellschaften und Wohnungsbaugenossenschaften in den neuen Ländern verpflichtet, 15 v.H. ihres Wohnungsbestandes – unter vorrangiger Berücksichtigung der Mieter – zu privatisieren bzw.

zu veräußern, wenn sie die Teilentlastung durch den Erblastentilgungsfonds in Anspruch nehmen. Als Gegenleistung müssen sie einen – bis zum Jahr 2003 progressiv gestalteten – Anteil am Veräußerungserlös an den Erblastentilgungsfonds abführen. In der Praxis ist die Mieterprivatisierung teilweise auf Schwierigkeiten gestoßen.

Die Gruppe der PDS möchte mit ihrem Antrag erreichen, daß die Privatisierungspflicht gänzlich aufgehoben bzw. rückgängig gemacht wird.

Die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN empfiehlt u. a., Genossenschaftsgründungen zu fördern, die progressive durch eine lineare Erlösabfuhr zu ersetzen, den für die Privatisierung maßgeblichen Zeitraum um drei Jahre bis Ende 2006 zu strecken und eine Härtefallklausel für bestimmte ungeeignete oder kleine Wohnungsbestände einzuführen.

Die Fraktion der SPD legt in ihrem Antrag den Schwerpunkt auf die Möglichkeit einer Befreiung von der Privatisierungsverpflichtung, wenn die Mittel auch ohne Privatisierung an den Erblastentilgungsfonds abgeführt werden, wenn wegen Bevölkerungsrückgangs und hoher Arbeitslosigkeit die Leerstandsquote mehr als 10 v.H. beträgt, wenn Genossenschaften ihren Mitgliedern ein Dauerwohnrecht vertraglich zusichern oder wenn der Wohnungsbestand unter 400 WE liegt.

B. Lösung

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau empfiehlt jeweils mit Mehrheit, die Anträge abzulehnen. In einer teils mehrheitlich teils einstimmig zur Annahme empfohlenen Entschließung soll die positive Wirkung des Altschuldenhilfe-Gesetzes gewürdigt und die Bundesregierung aufgefordert werden, den Problemen durch bestimmte Erleichterungen im Gesetzesvollzug abzuhelpfen.

Mehrheitsentscheidung im Ausschuß

C. Alternativen

Die Fraktionen SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und die Gruppe der PDS bestehen auf der Annahme ihres jeweiligen Antrags.

D. Kosten

Keine

Beschlußempfehlung

Der Bundestag wolle beschließen,

1. den Antrag auf Drucksache 13/8571 abzulehnen,
2. den Antrag auf Drucksache 13/8703 abzulehnen,
3. den Antrag auf Drucksache 13/9181 abzulehnen,
4. folgende EntschlieÙung anzunehmen:

I.

Der Deutsche Bundestag stellt fest:

Das Altschuldenhilfe-Gesetz hat sich in den über vier Jahren seit Inkrafttreten bewährt und ist seinen Hauptaufgabenstellungen – zum einen die Stärkung der Wohnungswirtschaft in ihrer unternehmerischen Substanz und Investitionsfähigkeit, zum anderen die Förderung der Wohnungseigentumsbildung – gerecht geworden.

Auch mit der Gesetzesänderung von 1996 hat der Deutsche Bundestag an seiner Grundauffassung festgehalten, über eine zeitliche Abstufung der ökonomischen Anreize eine zügige Umsetzung dieser Grundziele zu erreichen; gleichzeitig und zeitgerecht wurde auch für die zweite Hälfte der Privatisierungsphase der Handlungsspielraum für die Wohnungswirtschaft durch Abflachung der Erlösabführungsquote offengehalten.

Das Altschuldenhilfe-Gesetz bietet auch flexible Handlungsansätze, um die zwischenzeitlich in strukturschwachen Räumen aufgetretenen Fragen nach Fortbestand und Umfang von Privatisierungspflichten zu beantworten. Der Deutsche Bundestag nimmt deshalb mit Befriedigung zur Kenntnis, daß die Bundesregierung im Lenkungsausschuß darauf hingewirkt hat, daß die KfW auf Antrag und unter bestimmten Voraussetzungen (Leerstand, Bevölkerungsabnahme und Arbeitslosigkeit betreffend) Wohnungsunternehmen eine vorzeitige Bestätigung über das „Nichtvertretenmüssen“ bei Nichterfüllung der Privatisierungsverpflichtung nach § 5 Abs. 3 Altschuldenhilfe-Gesetz erteilen kann.

II.

Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,

- a) im Lenkungsausschuß darauf hinzuwirken, daß Wohnungsunternehmen und -genossenschaften mit einem Wohnungsbestand von weniger als 300 Wohnungseinheiten auf Antrag eine vorgezogene Bestätigung des „Nichtvertretenmüssens“ nach § 5 Abs. 3 AHG erteilt werden kann; für die Einzelfallprüfung des Antrags durch die KfW hat das Wohnungsunternehmen geeignete Vorkehrungen nachzuweisen, kaufwilligen Mietern bzw. Mitgliedern auch künftig Wohneigentum anbieten zu können,

- b) ferner darauf hinzuwirken, daß die KfW im Rahmen des Wohnraummodernisierungsprogramms Wohnungsunternehmen die Möglichkeit der Tilgungsstreckung (um fünf weitere Jahre) einräumt,
- c) im Einvernehmen mit den Ländern zu ermöglichen, daß Städtebauförderungsmittel für die städtebauliche Weiterentwicklung im sogenannten komplexen Wohnungsbau auch in Verbindung mit Maßnahmen der städtebaulichen Neuordnung eingesetzt werden dürfen. Voraussetzung sollte sein, daß die Gemeinden entsprechende Sanierungsgebiete festgelegt und wohnungswirtschaftliche Konzepte ausgearbeitet haben, die Konflikte zwischen Mietwohnungsneubau und Wohnungsleerstand abbauen helfen. Dabei sollte geprüft werden, wie verstärkt private Mittel in die Neuordnung der Siedlungen einbezogen werden können.

Bonn, den 11. Februar 1998

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau

Werner Dörflinger
Vorsitzender

Rolf Rau
Berichterstatter

Iris Gleicke
Berichterstatterin

Bericht der Abgeordneten Rolf Rau und Iris Gleicke

I.

Der Deutsche Bundestag hat in seiner 197. Sitzung am 9. Oktober 1997 den Antrag auf Drucksache 13/8571 und den Antrag auf Drucksache 13/8703 an den Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zur federführenden Beratung und an den Rechtsausschuß sowie an den Haushaltsausschuß zur Mitberatung überwiesen. In seiner 203. Sitzung am 13. November 1997 hat der Deutsche Bundestag zusätzlich den Finanzausschuß in die Mitberatung des Antrags auf Drucksache 13/8703 einbezogen.

In seiner 205. Sitzung am 25. November 1997 hat der Deutsche Bundestag den Antrag auf Drucksache 13/9181 an den Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zur federführenden Beratung und an den Haushaltsausschuß zur Mitberatung überwiesen.

Der Rechtsausschuß empfiehlt mehrheitlich mit den Stimmen der Fraktion der CDU/CSU gegen die Stimmen der Fraktionen der SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN sowie der Gruppe der PDS und bei Abwesenheit der Fraktion der F.D.P. die Ablehnung des Antrags auf Drucksache 13/8703.

Zu dem Antrag auf Drucksache 13/8571 empfiehlt der Rechtsausschuß mehrheitlich gegen die Stimme der Gruppe der PDS ebenfalls Ablehnung.

Der Finanzausschuß empfiehlt mit den Stimmen der Fraktion der CDU/CSU gegen die Stimmen der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN bei Stimmenthaltung der Fraktion der SPD und der Gruppe der PDS und bei Abwesenheit der Fraktion der F.D.P., den Antrag auf Drucksache 13/8703 abzulehnen.

Der Haushaltsausschuß empfiehlt mehrheitlich, die drei Anträge abzulehnen, und zwar bezüglich des Antrags auf Drucksache 13/8571 mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen, der Fraktion der SPD und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegen die Stimmen der Gruppe der PDS, bezüglich des Antrags auf Drucksache 13/8703 mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen gegen die Stimmen der Fraktionen SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN sowie der Gruppe der PDS und bezüglich des Antrags auf Drucksache 13/9181 mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen gegen die Stimmen der Fraktion der SPD und der Gruppe der PDS bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN.

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat in seiner 63. Sitzung am 29. Oktober 1997 einen Bericht des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau über die Umsetzung des Altschuldenhilfe-Gesetzes beraten. Er hat sich in seiner 66. Sitzung am 10. Dezember

1997 und in seiner 69. Sitzung am 4. Februar 1998 mit den drei Anträgen befaßt. Er empfiehlt

- mit großer Mehrheit gegen die Stimmen der Gruppe der PDS, den Antrag auf Drucksache 13/8571 abzulehnen,
- mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen gegen die Stimmen der Fraktionen SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN bei Stimmenthaltung der Gruppe der PDS, den Antrag auf Drucksache 13/8703 abzulehnen,
- mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen gegen die Stimmen der Fraktion der SPD bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und der Gruppe der PDS, den Antrag auf Drucksache 13/9181 abzulehnen,
- mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen gegen die Stimmen der Fraktionen SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN sowie der Gruppe der PDS, Abschnitt I der Entschliebung anzunehmen,
- einstimmig, Abschnitt II Buchstabe a und b der Entschliebung anzunehmen,
- einstimmig bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und der Gruppe der PDS, Abschnitt II Buchstabe c der Entschliebung anzunehmen.

II.

Die Ausschlußmehrheit hat ihre Meinung in der Entschliebung, die zur Annahme empfohlen wird, dargelegt und begründet. Sie ist der Auffassung, daß sich das Altschuldenhilfe-Gesetz (AHG) mit den Änderungen von 1996 und in der Anwendung, die es durch den Lenkungsausschuß und die KfW erfährt, grundsätzlich bewährt hat. Wie sich aus dem Bericht des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau ergibt, ist die Wohnungsprivatisierung insgesamt so weit vorangekommen, daß damit zu rechnen ist, daß das Ziel des AHG, 15 v. H. des Wohnungsbestandes zu privatisieren, bis zum Jahr 2003 erreicht werden kann.

Nach Ansicht der Ausschlußmehrheit, die in dieser Frage auch von den Fraktionen SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN unterstützt wird, besteht daher kein Grund, dem Antrag der Gruppe der PDS zu folgen, um die Privatisierung rückgängig zu machen bzw. einzustellen. Vielmehr ist an § 5 AHG als integralem Bestandteil des Föderalen Konsolidierungsprogramms festzuhalten.

Es besteht nach Ansicht der Ausschlußmehrheit daher aber auch kein Grund, dem Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN zu folgen und die progressive durch eine lineare Erlösabführung zu ersetzen und den für die Privatisierung maßgeblichen Zeitraum um drei Jahre bis 2006 zu strecken. Die

Ausschußmehrheit bleibt bei ihrer Auffassung, daß über eine zeitliche Abstufung der ökonomischen Anreize eine zügige Privatisierung zu erreichen ist. Die Gesetzesänderung des Jahres 1996 hat dafür die notwendige und ausreichende Flexibilität geschaffen.

Die Ausschlußmehrheit hält auch an der Möglichkeit des Zwischenerwerbs fest. Im Gegensatz zu dem Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN geht sie – in diesem Punkt in Übereinstimmung mit der Fraktion der SPD – davon aus, daß der Zwischenerwerb, wie Modelle z. B. in Rostock zeigen, durchaus dem Ziel der Eigentumbildung in Mieterhand dienen kann. Die Ausschlußmehrheit lehnt es ab, statt dessen die Genossenschaftsausgründung stärker vorzuschreiben. Nach ihrer Ansicht reichen die Möglichkeiten zur Förderung der eigentumsorientierten Genossenschaften in diesem Zusammenhang völlig aus.

Was die in den Anträgen der Fraktionen SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN beschriebenen schwierigen Fälle betrifft, besteht nach Auffassung der Ausschlußmehrheit kein Anlaß, deshalb das AHG zu ändern. Diese Probleme sind größtenteils durch den Gesetzesvollzug zu lösen, nachdem nunmehr die KfW auf Antrag und unter bestimmten Voraussetzungen (Leerstand, Bevölkerungsabnahme und Arbeitslosigkeit) Wohnungsunternehmen eine vorzeitige Bestätigung über das „Nichtvertreten müssen“ bei Nichterfüllung der Privatisierungsverpflichtung nach § 5 Abs. 3 AHG erteilen kann.

Der Ausschuß ist sich darin einig, daß die Bundesregierung im Lenkungsausschuß darauf hinwirken soll, daß eine solche vorzeitige Bestätigung auch bei Wohnungsbeständen von weniger als 300 Wohneinheiten erteilt werden kann, wenn das Wohnungsunternehmen geeignete Vorkehrungen nachweist, kaufwilligen Mietern bzw. Mitgliedern auch künftig Wohneigentum anbieten zu können. Dies erscheint notwendig, um solchen kleinen Genossenschaften und Gesellschaften Klarheit für ihre Weiterentwicklung zu geben.

Einigkeit besteht im Ausschuß auch darüber, daß die KfW den Wohnungsunternehmen die Möglichkeit der Tilgungsstreckung für Kredite im Rahmen des Wohnraummodernisierungsprogramms einräumen soll. Dagegen wird die Forderung, den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln unter bestimmten Voraussetzungen im sogenannten komplexen Wohnungsbau auch in Verbindung mit Maßnahmen der städtebaulichen Neuordnung zu ermöglichen, nur von den Koalitionsfraktionen und der Fraktion der SPD getragen; die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN hält die Sanierung der Innenstadtbereiche in den neuen Ländern für dringlicher.

III.

Trotz ihrer Zustimmung zu einzelnen Teilen der von der Ausschlußmehrheit vorgelegten Entschliebung bestehen die Fraktionen SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN sowie die Gruppe der PDS in erster Linie auf der Annahme ihrer jeweiligen Anträge.

1. Die Fraktion der SPD bleibt bei ihrer Auffassung, daß ihr Antrag auf Drucksache 13/9181 besser geeignet wäre, die mit dem Vollzug des AHG gegebenen Probleme aufzugreifen. Dies gelte nicht nur für die Bagatellgrenzen – die Grenze von 400 Wohneinheiten wäre vorzuziehen – sondern auch für die Anerkennung des Genossenschaftseigentums als Eigentum im vollen Sinn, so daß auch die vertragliche Zusicherung eines vererbaren, dinglich gesicherten, dauerhaften Wohnrechts als Privatisierung ausreichen müßte. Die Fraktion der SPD sieht auch noch einen Handlungsbedarf hinsichtlich der Bürgschaftsgewährung für Mieter zum Kauf ihrer zu privatisierenden Wohnung. Trotz dieser Defizite hat die Fraktion der SPD der Entschliebung im Abschnitt II zugestimmt, damit der Wohnungswirtschaft wenigstens insoweit geholfen werden kann.
2. Die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN besteht ebenfalls auf der Annahme ihres Antrags auf Drucksache 13/8703. Sie hat im Ausschuß u. a. darauf hingewiesen, daß die Mieterprivatisierung an ihre Grenzen gestoßen sei. Daher sei nur noch durch die Gründung von Genossenschaften etwas zu bewegen. Dies müsse positiv gefördert werden. Dagegen müsse das Zwischenerwerbermodell aufgegeben werden. Die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN hält auch an ihrer Forderung fest, die Erlösabführungsquote zu linearisieren um den Privatisierungszeitraum bis 2006 zu verlängern. Die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN hat sich bei der Abstimmung über den Antrag der Fraktion der SPD und über Abschnitt II Buchstabe c der Entschliebung der Stimme enthalten, weil sie dagegen ist, daß die Städtebauförderungsmittel im komplexen Wohnungsbau konzentriert werden; diese würden dringender bei der Altstadtsanierung in den neuen Ländern gebraucht.
3. Auch die Gruppe der PDS hält an ihrem Antrag auf Drucksache 13/8571 fest. Die Privatisierung müsse eingestellt werden, weil es keine Mieter mehr gebe, die noch zu einem Kauf imstande seien. Die von der KfW jetzt praktizierte Härtefallregelung sei zu kritisieren, weil die Gewichtung der Kriterien Arbeitslosigkeit 20 v. H., Leerstand 10 v. H. und Wegzug 10 v. H. zu starr sei. Vor allem, wenn das Kriterium Leerstand nur geringfügig unterschritten, die beiden anderen Kriterien aber übererfüllt seien, komme es zu ungerechten Ergebnissen.

Bonn, den 11. Februar 1998

Rolf Rau

Berichterstatter

Iris Gleicke

Berichterstatterin

