

Antwort
der Bundesregierung

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Christine Ostrowski
und der Fraktion der PDS
– Drucksache 14/215 –**

Zu den Ergebnissen und Wirkungen des Altschuldenhilfe-Gesetzes

1. Wie viele Wohnungen wurden bis September 1998 in den einzelnen ostdeutschen Ländern, – jeweils aufgeschlüsselt nach kommunalen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften – auf der Grundlage des Altschuldenhilfe-Gesetzes veräußert? (bitte detailliert nach Soll- und Ist-Stand der Privatisierung sowie nach den verschiedenen Erwerbergruppen – Mieter, Genossenschaften, Zwischenerwerber, Sonstige – auführen)?

Die Zahl der bis September 1998 im Rahmen der Veräußerungsverpflichtung des Altschuldenhilfe-Gesetzes privatisierten Wohnungen ist der Bundesregierung noch nicht bekannt. Vereinbarungsgemäß berichten Wohnungsunternehmen und Kommunen, soweit sie die Teilentlastung in Anspruch genommen haben, gegenüber der Kreditanstalt für Wiederaufbau, KfW, einmal jährlich bis zum Ende des Folgejahres über ihre Modernisierungs- und Instandsetzungsinvestitionen sowie über durchgeführte Privatisierungsmaßnahmen. Die Angaben der nachfolgenden Tabelle beruhen daher auf den durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) per 15. November 1998 ausgewerteten jährlichen Berichten der Wohnungsunternehmen bis 1996. Sie enthalten kumulativ die bis 1996 realisierten sowie die für das Jahr 1997 geplanten Wohnungsverkäufe.

Berichte für das Jahr 1997 liegen noch nicht vollständig vor und sind erst teilweise ausgewertet.

Die Antwort wurde namens der Bundesregierung mit Schreiben des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 12. Januar 1999 übermittelt.

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

Veräußerte Wohnungen bis 1997 – Anzahl und Erfolgsquote (in %)

Länder	Kommunen	Kommunale Unternehmen	Genossenschaften
Berlin	–	24 255 (68,8)	4 038 (32,9)
Brandenburg	1 520 (64,7)	16 796 (57,1)	8 210 (45,2)
Mecklenburg-Vorpommern	3 429 (86,0)	18 983 (72,6)	8 484 (52,4)
Sachsen	4 676 (101,4)	51 996 (86,8)	17 364 (53,1)
Sachsen-Anhalt	2 568 (94,5)	24 994 (71,8)	16 070 (58,7)
Thüringen	3 193 (105,9)	25 295 (88,9)	13 437 (63,8)
Insgesamt	15 380 (92,2)	162 351 (75,8)	67 707 (52,9)

Ab dem Zeitpunkt der getrennten Erfassung (1994) sind an Mieter 64276, an Dritte 22505 und im Rahmen mieternaher Privatisierungsformen 114491 Wohnungen veräußert worden.

Unter Berücksichtigung der Plandaten für 1997 sind von 1990 bis 1997 insgesamt über 245000 Wohnungen veräußert worden. Bezogen auf die bis zum Jahr 2003 nach dem AHG zu privatisierenden rd. 359000 Wohnungen entspricht dies einer Erfüllungsquote von mehr als 68 %. Unter Einschluß der im Jahr 1998 zu realisierenden Veräußerungen dürfte die Privatisierungspflicht zu 70 bis 80 % erfüllt sein.

2. Wie hoch ist nach Kenntnis der Bundesregierung

- der durchschnittliche Verkaufspreis pro Quadratmeter, differenziert nach Mieterinnen und Mietern, Genossenschaften, Zwischenerwerbern, Sonstigen,
- der erzielte durchschnittliche Verkaufserlös pro Quadratmeter, differenziert nach Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften,
- die Höhe der Erlösabführung an den Erblastentilgungsfonds je Quadratmeter verkaufter Wohnfläche in den Jahren 1994, 1995, 1996, 1997 und 1998?

Nach Auswertung des gegenwärtigen Datenbestandes der KfW ergeben sich folgende Durchschnittswerte, bei deren Beurteilung allerdings zu beachten ist, daß der Berechnung Bruttoerlöse zugrunde liegen, die insbesondere beim Wohnungsverkauf an Mieter auch Instandsetzungs- und Modernisierungskosten enthalten. Hieraus erklärt sich auch der höhere Durchschnittserlös bei den Wohnungsverkäufen an die Mieter.

a) Verkaufserlöse pro m² Wohnfläche bei Wohnungsverkäufen

an Mieter	1 175 DM/m ²
im Rahmen mieternaher Privatisierungen	554 DM/m ²
an Dritte	668 DM/m ²

b) Verkaufserlöse der

Wohnungsgesellschaften	769 DM/m ²
Wohnungsgenossenschaften	1 073 DM/m ²
Kommunen	830 DM/m ²

c) Abführungen an den Erblastentilgungsfonds nach Veräußerungsjahren

1994	91 DM/m ²
1995	125 DM/m ²
1996	153 DM/m ²
1997	223 DM/m ²

3. Wie hoch beziffert sich die Gesamtsumme, die aus Verkaufserlösen in den Jahren 1994, 1995, 1996, 1997 und 1998 an den Erblastentilgungsfonds abgeführt wurde?

An den Erblastentilgungsfonds wurden per 31. Dezember 1998 anteilige Veräußerungserlöse in Höhe von 696 Mio. DM abgeführt.

4. Wie hoch beziffert sich der Gesamtbetrag
- an Altverbindlichkeiten,
 - an Zinshilfe,
- die der Erblastentilgungsfonds von den betreffenden Wohnungsunternehmen übernommen hat?

Der Erblastentilgungsfonds hat per 31. Dezember 1998 Altverbindlichkeiten in Höhe von 28,2 Mrd. DM übernommen.

Per 31. Dezember 1998 wurde den antragstellenden Unternehmen und Kommunen für den Zeitraum vom 1. Januar 1994 bis zum 30. Juni 1995 Zinshilfe in Höhe von 5,2 Mrd. DM je zur Hälfte aus den Haushalten des Bundes und der neuen Länder gezahlt.

5. Wie hoch beziffert sich der Betrag der verbleibenden Altverbindlichkeiten (Tilgung einschließlich Zinszahlung) der betreffenden Wohnungsunternehmen?

Hierzu liegen der Bundesregierung keine Angaben vor. Über die nach der Teilentlastung verbleibenden Altverbindlichkeiten haben die Wohnungsunternehmen mit einer Vielzahl von Kreditinstituten ihrer Wahl privatrechtliche Kreditverträge abgeschlossen.

6. Wie viele Gesellschaften und Genossenschaften (relativ und absolut) konnten bisher ihre Privatisierungsaufgabe ausschließlich durch Veräußerung von Wohnungen an Mieterinnen und Mieter erfüllen, ohne Veräußerungen an Zwischenerber oder Dritte?

565 Kommunen (41,7 %), 32 Wohnungsgesellschaften (9,0 %) und 15 Genossenschaften (4,1 %) haben ihre derzeitige Privatisierungspflicht bereits ausschließlich durch Veräußerung von Wohnungen an Mieterinnen und Mieter erfüllt.

7. Wie viele von Zwischenerwerbern gekaufte Wohnungen (relativ und absolut) wurden durch diese inzwischen an die Mieterinnen und Mieter bzw. an Genossenschaftsmitglieder und wie viele an Dritte weiterveräußert?

Zwischenerwerber-Modelle wurden in der Regel erst ab dem Jahr 1996 realisiert. Über den bisherigen Weiterverkauf von Wohnungen an Mieter können der KfW nur unvollständige Angaben vorliegen, da Weiterveräußerungen in der Regel erst ab 1997 erfolgten und die entsprechenden jährlichen Berichte noch nicht vollständig vorliegen.

8. Für wie viele Wohnungen wurden jenen Zwischenerwerbern, die ihre Veräußerungspflicht auf 40 % des übernommenen Wohnungsbestandes beschränkten, Sonderabschreibungen nach dem Fördergebietgesetz gewährt, und wie hoch beziffert sich annähernd der Immobilienwert dieses Wohnungsbestandes?

Über die den Zwischenerwerbern gewährten Sonderabschreibungen nach dem Fördergebietgesetz liegen statistische Daten nicht vor. Auch über den derzeitigen Immobilienwert dieses Wohnungsbestandes liegen der Bundesregierung keine Angaben vor.

9. Mit welchen Folgen und Auswirkungen müssen Wohnungsunternehmen rechnen, wenn der von ihnen gewählte Zwischenerwerber die vereinbarte Quote der Mieterprivatisierung im entsprechenden Zeitraum nicht erfüllt?

Gemäß gemeinsamen Merkblatts der KfW und des damaligen Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau vom 22. Dezember 1995 hat das Wohnungsunternehmen durch die Vertragsgestaltung mit dem Zwischenerwerber sicherzustellen, daß dieser alles tut, damit die vereinbarten Veräußerungen an die Mieter tatsächlich durchgeführt werden können. Dem Wohnungsunternehmen obliegt insofern eine Informations- und Kontrollpflicht. Im übrigen gilt auch hier die Regelung des § 5 Abs. 3 Alt-schuldenhilfe-Gesetz, wonach bei Nichterfüllung der Auflagen die Aufhebung des Bescheides über die Gewährung der Teilentlastung dann entfällt, wenn die Nichterfüllung nicht zu vertreten ist.

10. Wie hoch beziffert sich die Zahl der Genossenschaften (relativ und absolut), die bisher
 - a) durch Ausgründungen bzw. Abspaltungen aus bestehenden Genossenschaften),
 - b) durch Bildung von Genossenschaften aus Beständen sonstiger Wohnungsgesellschaften
neu- bzw. ausgegründet wurden?

Bisher haben 52 Unternehmen die KfW darüber informiert, daß sie mieternahe Privatisierungen im Sinne des AHG durch Neugründung oder Abspaltung eigentumsorientierter Genossenschaften realisieren wollen. Darunter befinden sich 32 Wohnungsgenossenschaften (das sind 9 % aller nach dem AHG verpflichteten Genossenschaften), von denen 4 das Abspaltungsmodell umsetzen wollen. In den übrigen Fällen ist die Neugründung von Genossenschaften vorgesehen, wobei auch mehrere Unternehmen ein gemeinsames Gründungsvorhaben betreiben.

11. Welche Ergebnisse bei der Privatisierung nach Altschuldenhilfe-Gesetz sind durch die Vergabe von Erbbaurechten seit 1996 erreicht worden?

Soweit bekannt, ist das Instrument des Erbbaurechts seit 1996 nur von wenigen Wohnungsunternehmen im Zusammenhang mit der Erfüllung der Privatisierungspflicht nach AHG angewandt worden.

12. Wie viele Wohnungen (relativ bezogen auf die Privatisierungsaufgabe und absolut) sind
- von den betroffenen Wohnungsgesellschaften,
 - von den betroffenen Genossenschaften
- nach 1998 noch zu privatisieren (bitte differenziert nach Ländern)?

Hierzu wird auf die Antwort zu Frage 1 verwiesen. Im übrigen kann sich die Privatisierungspflicht der einzelnen Wohnungsunternehmen noch durch Restitutionsentscheidungen ändern.

13. Wie beurteilt die Bundesregierung die Chancen der betroffenen Unternehmen und die allgemeinen Voraussetzungen, den verbleibenden Anteil der Privatisierungsaufgabe durch Veräußerung an Mieterinnen und Mieter erfüllen zu können?

Gut fünf Jahre nach Inkrafttreten des AHG weist die Privatisierungsbilanz – wie die Zahlen der Antwort zu Frage 1 belegen – ein positives Ergebnis aus. Angesichts dieser Entwicklung ist davon auszugehen, daß die 15%ige Privatisierungsquote bis zum Ende des Jahres 2003 von vielen Unternehmen erfüllt, möglicherweise überschritten sein wird. Gleichwohl ist nicht zu verkennen, daß insbesondere in strukturschwachen Gebieten in einzelnen Fällen trotz intensiver Bemühungen möglicherweise die Quote nicht vollständig erfüllt werden kann. Diese Wohnungsunternehmen können – bei Erfüllung bestimmter Kriterien – schon jetzt auf Antrag eine vorzeitige Bestätigung des „Nichtvertretenmüssens“ bei Nichterfüllung der Privatisierungspflicht nach § 5 Abs. 3 AHG erhalten. Die Bundesregierung prüft, ob weitere Maßnahmen erforderlich sind.

14. Mit welchen Einnahmen durch Erlösabführung an den Erblastentilgungsfonds rechnet die Bundesregierung noch bis zum Jahr 2003?

Die zukünftig erzielbaren Einnahmen des Erblastentilgungsfonds hängen von Veräußerungserfolgen in der Zukunft und den in diesem Zusammenhang erzielbaren Preisen ab. Eine sachgerechte Schätzung ist daher aus heutiger Sicht nicht möglich.

15. Wie viele Wohnungsunternehmen (absolut und relativ, bezogen auf die jeweiligen Bundesländer) haben zum gegenwärtigen Zeitpunkt Antrag auf vorzeitige Bestätigung des „Nichtvertretenmüssens“ der Privatisierungspflicht nach § 5 Abs. 3 Altschuldenhilfe-Gesetz sowie der nachfolgenden Durchführungserklärungen der Kreditanstalt für Wiederaufbau gestellt?

Die gewünschten Angaben können nachfolgender Tabelle entnommen werden. Zu beachten ist jedoch, daß die Anträge, bei denen bereits die Grundvoraussetzungen für die Antragstellung (Arbeitslosenquote mindestens

20 %, Bevölkerungsrückgang mindestens 10 %, Leerstand mindestens 10 %) fehlten, nicht aufgeführt sind.

Anträge auf vorzeitige Bestätigung des „Nichtvertretenmüssens“ bei Nichterfüllung der Privatisierungsverpflichtung nach § 5 Abs. 3 AHG.

Land	Anzahl der Anträge	Anteil in % aller AHG-Antragsteller
Berlin	keine	0
Brandenburg	15	4,1
Mecklenburg-Vorpommern	4	0,1
Sachsen	14	3,0
Sachsen-Anhalt	16	4,5
Thüringen	10	2,5
Insgesamt	59	2,8

16. Wie viele dieser in Frage 15 genannten Anträge (absolut und relativ, bezogen auf die jeweiligen Bundesländer) wurden bisher positiv beschieden, wie viele abgelehnt?

Von diesen 59 bisher vorliegenden Anträgen hat die Kreditanstalt für Wiederaufbau bis zum Jahresende 1998 26 positiv beschieden. Aus den Angaben von 4 Unternehmen geht hervor, daß sie trotz Vorliegens der Antragsvoraussetzungen gleichwohl ihre Veräußerungsverpflichtungen bereits erfüllen konnten. Ein Antrag mußte ablehnend beschieden werden, da der Antragsteller nicht nachweisen konnte, daß er sich in der Vergangenheit intensiv um die Erfüllung seiner Privatisierungsverpflichtung bemüht hat. 28 Anträge werden gegenwärtig von der KfW noch bearbeitet.

17. Konzentrieren sich die antragstellenden Wohnungsunternehmen auf bestimmte Regionen in den jeweiligen Bundesländern?
Wenn ja, welche Regionen sind dies?

Informationen zur Verteilung der Anträge auf die einzelnen Bundesländer ergeben sich aus der Tabelle zu Frage 15.

18. Mit welchen Folgen und Sanktionen müssen Wohnungsunternehmen rechnen, die die Kriterien zur Anerkennung des „Nichtvertretenmüssens“ nicht erfüllen, die Privatisierungsaufgaben jedoch weder durch Mieterprivatisierung noch durch Zwischenerwerber bzw. den Verkauf an Dritte bis zum Jahr 2003 erfüllen können?

Die Folgen ergeben sich aus § 5 Abs. 3 AHG. Dieser lautet: „Erfüllt das Wohnungsunternehmen die sich aus den Absätzen 1 und 2 ergebenden Verpflichtungen nicht fristgerecht, ist der Bescheid über die Gewährung der Teilentlastung ganz oder teilweise aufzuheben und der Teilentlastungsbetrag einschließlich vom Erblastentilgungsfonds gezahlter Zinsen insoweit vom

Wohnungsunternehmen dem Erblastentilgungsfonds zu erstatten, es sei denn, daß das Wohnungsunternehmen dies nicht zu vertreten hat.“

19. Wie viele Zwischenerwerber (relativ und absolut) haben nach Kenntnis der Bundesregierung die ihnen mit Erwerb von Wohnungen vertraglich auferlegten Pflichten nicht oder teilweise nicht eingehalten, beispielsweise Zahlung des Kaufpreises nach vertraglich vereinbarter Höhe und Termin, vertraglich vereinbarte Modernisierungszeiträume, vertraglich vereinbarte Miethöhe etc.?
20. Gegen wie viele Zwischenerwerber wurde durch die veräußernden Wohnungsunternehmen wegen Nichteinhaltung der im Veräußerungsvertrag vereinbarten Pflichten rechtliche Schritte eingeleitet?

Hierüber werden statistische Angaben nicht erhoben. Soweit bekannt, handelt es sich um Ausnahmefälle.

21. Sieht die Bundesregierung eine Novellierung des Altschuldenhilfe-Gesetzes vor?
22. Wenn ja, in welchen Punkten sieht die Bundesregierung Novellierungsbedarf?

Hierzu wird auf die Antwort zu Frage 13 verwiesen.