

## **Gesetzentwurf**

**der Abgeordneten Christine Ostrowski, Dr. Christa Luft, Gerhard Jüttemann, Heidemarie Ehlert, Dr. Uwe-Jens Rössel, Dr. Gregor Gysi und der Fraktion der PDS**

### **Entwurf eines Gesetzes zur Aufhebung des Altschuldenhilfe-Gesetzes (Altschuldenhilfe-Aufhebungsgesetz)**

#### **A. Problem**

Seit Inkrafttreten des Altschuldenhilfe-Gesetzes ist die dem Gesetz zugrundeliegende Konstruktion der sogenannten Altschulden im Wohnungsbereich auf dem Gebiet der ehemaligen DDR rechtlich, politisch und wirtschaftlich umstritten.

Prof. Dr. Rupert Scholz und Dr. Klaus Leciejewski kamen 1991 in ihrem ‚Rechtsgutachten zur Problematik früherer „Kreditverträge“ in der ehemaligen DDR im Bereich des Wohnungsbaus‘ zu der Schlußfolgerung:

„Die zur Förderung des Wohnungsbaus in der ehemaligen DDR geschlossenen Kreditverträge stellen in Wahrheit keine materiell-rechtlichen Darlehens- oder Kreditverträge, sondern allein staatliche Mechanismen zur Umverteilung und Kontrolle des Geldumlaufes dar.“

Selbst wenn demgegenüber dennoch angenommen werden sollte, daß jenen Kreditverträgen eine gültige vertragsrechtliche Qualität zuzumessen sei, würde dies nicht zu Verpflichtungen der Wohnungsunternehmen führen. (aus: Rechtsgutachten zur Problematik früherer „Kreditverträge“ in der ehemaligen DDR im Bereich des Wohnungsbaus, Ergebnisse, S. 132 ff., Prof. Dr. Rupert Scholz, Dr. Klaus Leciejewski, September 1991)

Der gleiche Tatbestand – die Bewertung der sich aus der staatlichen Kreditwirtschaft der ehemaligen DDR ergebenden Verbindlichkeiten von Wirtschaftseinheiten gegenüber dem Staat bzw. die Gegenrechnung von sich ebenfalls aus der damaligen Organisationsform der Volkswirtschaft erklärenden Abführungen an den Staat – wurde für verschiedene Teile der Gesamtwirtschaft der ehemaligen DDR bei deren Abwicklung bzw. Überführung in das marktwirtschaftliche System der Bundesrepublik Deutschland unterschiedlich gehandhabt. So wurden bei den Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften oder bei den Kommunen andere Wege beschritten als bei der Wohnungswirtschaft.

Mit der Umsetzung des Altschuldenhilfe-Gesetzes im Bereich der Wohnungswirtschaft wurden verschiedene Ziele bezweckt: Schnelle Erreichung eines hohen Privatisierungsgrades, vorrangig an Mieter,

Sicherung der Liquidität der Wohnungsunternehmen unter Annahme der rechnerischen Verbindlichkeiten als Schulden im marktwirtschaftlichen Sinne, Sicherung der erforderlichen Mittel für eine schnelle Sanierung des Wohnungsbestandes durch Veräußerungserlöse und Teilentlastung, Umstellung der betriebswirtschaftlichen Kennwerte der Wohnungsunternehmen auf marktwirtschaftliche Prinzipien, Bedienung des Erblastentilgungsfonds, Reduzierung des kommunalen Wohnungsbestandes und Verkleinerung der Wohnungsunternehmen.

Vor allem der erklärte politische Hauptzweck des Altschuldenhilfegesetzes, die Wohneigentumsbildung in Mieterhand durch Privatisierung aus dem Bestand der kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen, war von Beginn an zum Scheitern verurteilt und scheiterte in der Praxis. Die ehemalige Bundesregierung reagierte darauf, indem sie, ohne das Gesetz in wesentlichen Punkten zu ändern, über den Lenkungsausschuß und die Merkblätter der Kreditanstalt für Wiederaufbau dieses Ziel schrittweise aufweichte: Anerkennung von Genossenschaftsneugründungen, bzw. -abspaltungen, Erfindung und Anerkennung von Zwischenerwerbern, Neugründung kommunaler Pseudo-Zwischenerwerber und letztlich durch die mögliche Befreiung von Wohnungsunternehmen in strukturschwachen Regionen (Arbeitslosigkeit, Bevölkerungsrückgang, Wohnungsleerstand) von der Privatisierungspflicht.

Vor allem in städtischen Ballungsgebieten ist die Privatisierungsaufgabe mehrheitlich durch Verkäufe an Zwischenerwerber realisiert.

Mit dem Auslaufen des Fördergebietsgesetzes ist auch dieser Ausweg zukünftig verschlossen.

In strukturschwachen Regionen und kleinen Wohnungsunternehmen wird auf das Ende der Privatisierungspflicht und auf eine Entlastung der betroffenen Unternehmen gewartet.

Die Mieterprivatisierung hat im vorgesehenen Umfang nirgendwo stattgefunden. Die Bundesregierung konnte in der Antwort auf die Kleine Anfrage vom 12. Januar 1999 „Zu den Ergebnissen und Wirkungen des Altschuldenhilfe-Gesetzes“ (Drucksache 14/271) noch keine Angaben dazu machen, wie viele Wohnungen von Zwischenerwerbern entsprechend vertraglicher Vereinbarungen an Mieterinnen und Mieter veräußert wurden.

Gleichzeitig sind die realen Abführungen an den Erblastentilgungsfonds, im Verhältnis zum Umfang der übernommenen Verpflichtungen und zum Bundeshaushalt, auch in Anbetracht des langen Zeitraumes ihres finanzpolitischen Wirksamwerdens quantitativ bescheiden.

In Anbetracht der zunehmenden Schwierigkeiten bei der weiteren Umsetzung der Privatisierungsaufgaben im verbliebenen Bestand und der von den betroffenen Wohnungsunternehmen mit Sorge erwarteten Sanktionen bei Nichterfüllung, ist es an der Zeit, das Altschuldenhilfe-Gesetz aufzuheben.

## **B. Lösung**

Das Altschuldenhilfe-Gesetz wird durch ein Gesetz über die Aufhebung des Altschuldenhilfe-Gesetzes aufgehoben. Die abgegebenen

Schuldanerkenntnisse sowie die hierüber abgeschlossenen Kreditverträge werden unwirksam.

Weitere Verpflichtungen zur Kredittilgung und Zinszahlung entfallen. Bereits abgeführte Erlösanteile werden mit der Maßgabe zurückerstattet, sie für die Sanierung der Wohnungsbestände und die Gestaltung des Wohnumfeldes zu verwenden; noch nicht abgeführte Erlösanteile sind ebenfalls für diesen Zweck einzusetzen.

### **C. Alternativen**

Punktuelle Novellierung einzelner Bestimmungen des Altschuldenerhilfe-Gesetzes.

### **D. Kosten der öffentlichen Haushalte**

Die geschätzte Erlösabfuhr bei hundertprozentiger Erfüllung der Privatisierungspflicht beträgt ca. 1,2 Mrd. DM. Bisher sind per 31. Dezember 1998 anteilige Veräußerungserlöse in Höhe von 696 Mio. DM an den Erblastentilgungsfonds abgeführt worden. Da die ursprüngliche stark progressive Abfuhr weitgehend gedämpft wurde, ist mit einer wesentlichen Steigerung durch weitere Verkäufe in nennenswertem Umfang nicht zu rechnen. Mithin ergibt sich eine geschätzte Mindereinnahme des Bundes von insgesamt etwa 500 Mio. DM, verteilt bis zum Jahre 2003.

Durch die Rückerstattung der abgeführten Erlöse zum Zwecke der Sanierung des Bestandes und der Gestaltung des Wohnumfeldes sowie die Verwendung noch nicht abgeführter Erlösanteile mit derselben Maßgabe können im Gegenzug Fördermittel, Zuschüsse und Zulagen eingespart werden. Die damit angestoßenen Investitionen führen außerdem zu positiven Beschäftigungseffekten und in der Folge zu steuerlichen Mehreinnahmen.

## Entwurf eines Gesetzes zur Aufhebung des Altschuldenhilfe-Gesetzes (Altschuldenhilfe – Aufhebungsgesetz)

Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:

### § 1

Das in Artikel 39 des Gesetzes zur Umsetzung des Föderalen Konsolidierungsprogramms – FKPG – vom 23. Juni 1993 (BGBl. I S. 944), in der geänderten Fassung vom 21. November 1996 (BGBl. I S. 1780) geregelte Gesetz über Altschuldenhilfen für Kommunale Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften und private Vermieter in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet (Altschuldenhilfe-Gesetz) wird aufgehoben.

### § 2

(1) Die durch die Wohnungsunternehmen gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 Altschuldenhilfe-Gesetz abgegebenen Schuldanerkenntnisse sowie die hierüber abgeschlossenen Kreditverträge sind unwirksam.

(2) Verpflichtungen zu weiterer Kredittilgung und Zinszahlung entfallen.

### § 3

(1) Gesetzliche Verpflichtungen der Wohnungsunternehmen zur Privatisierung des Wohnungsbestandes entfallen.

(2) Gemäß § 5 Abs. 2 Altschuldenhilfe-Gesetz an den Erblastentilgungsfonds abgeführte Erlösanteile werden den Wohnungsunternehmen zurückerstattet und sind mit der Maßgabe des zweckgebundenen Einsatzes für die Sanierung der Wohnungsbestände und die Gestaltung des Wohnumfeldes zu verwenden.

(3) Bisher gemäß § 5 Abs. 2 Altschuldenhilfe-Gesetz von den Wohnungsunternehmen an den Erblastentilgungsfonds nicht abgeführte Erlösanteile sind entsprechend Absatz 2 zu verwenden.

Dieses Gesetz tritt am Tag der Verkündung in Kraft.

Bonn, den 17. März 1999

**Christine Ostrowski**  
**Dr. Christa Luft**  
**Gerhard Jüttemann**  
**Heidemarie Ehlert**  
**Dr. Uwe-Jens Rössel**  
**Dr. Gregor Gysi und Fraktion**

## Begründung

### A. Allgemeine Begründung

Viele Wohnungsunternehmen haben trotz erreichter Ergebnisse – von den insgesamt 359 000 zu privatisierenden Wohnungen wurden bis Ende 1997 bereits 245 000 Wohnungen verkauft – nach wie vor erhebliche Probleme, die 15prozentige Privatisierungsaufgabe bis zum Jahr 2003 vollständig zu erfüllen. Der vorgebliche Zweck der Privatisierung, die Wohneigentumsbildung in Mieterhand durch Privatisierung aus dem Bestand der kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen, wurde nicht erreicht. Problematisch war von Anfang an, daß es sich bei der Privatisierungsverpflichtung um eine pauschale Auflage handelt. Je länger das Altschuldenhilfe-Gesetz gilt, desto stärker wirkt auch dieser Geburtsfehler nach. Abgesehen davon, daß viele Wohnungsunternehmen Bestände haben, die nicht privatisierungsfähig sind, gibt es immer mehr Teilmärkte, wo die Privatisierung aufgrund objektiver Hemmnisse zunehmend problematisch bzw. unmöglich ist.

Die Zahl der an die Mieter veräußerten Wohnungen ist bereits seit längerem rückläufig. Mit Blick auf die stagnierenden Realeinkommen und eine Mieterklientel, von der 20 bis 40 Prozent Transfer-Einkommensbezieher, Arbeitslose und Sozialhilfeempfänger sind, ist es nicht zu verantworten, wenn die Wohnungen den Mietern nicht nur einmal, sondern mehrmals zum Kauf angeboten werden müssen. Unsicherheit, Frust und Ärger sind vorprogrammiert und werden nicht nur bei den Wohnungsunternehmen abgeladen, sondern immer häufiger wird hierfür auch das politische System verantwortlich gemacht.

Die ebenfalls rückläufige Veräußerung im Rahmen der sogenannten mieternahen Privatisierungsformen stößt zunehmend an Grenzen, die vor allem am Markt liegen. Hinzu kommt, daß mit dem Wegfall der Sonderabschreibungen ab 1999 das Zwischenerwerbermodell nur noch sehr eingeschränkt in der Praxis Anwendung finden wird. Auch die Aus- bzw. Neugründung eigentumsorientierter Genossenschaften, die sehr aufwendig ist und nicht ohne Mitwirkung der Mieterinnen und Mieter funktioniert, ist nur begrenzt durchsetzbar.

Die Unternehmen angesichts der bestehenden, sich zum Teil verschärfenden, objektiven Hemmnisse, weiter zu

verpflichten, Personal, Know how und Geld für die Erfüllung der Privatisierungsaufgabe zu binden, obwohl heute schon feststeht, daß sie diese bis zum Jahr 2003 nicht erfüllen können, ist nicht zu verantworten. Auch brauchen die Unternehmen möglichst frühzeitig, also vor dem Jahr 2003, Rechtssicherheit, ohne die sie nur noch sehr eingeschränkt oder gar nicht mehr kreditwürdig und damit investitionsfähig sind.

Die Aufhebung des Altschuldenhilfe-Gesetzes sollte verbunden werden mit der Entbindung von der Verpflichtung zu weiteren Kredittilgungen und Zinszahlungen. Erlösanteile sollen zurückerstattet und ungeschmälert für Investitionen zur Wohnwertverbesserung eingesetzt werden. Noch nicht abgeführte Erlösanteile sollen dem gleichen Zweck zugeführt werden. Damit werden positive Effekte für die Investitionstätigkeit in der Wohnungswirtschaft und damit für den Arbeitsmarkt ausgelöst.

Die Rückerstattung der Erlöse und die bei den Unternehmen verbleibenden Beträge aus den Verkaufserlösen können Bestandteil der künftigen Wohnungsförderung für die neuen Bundesländer sein.

### B. Begründung einzelner Vorschriften

#### 1. Zu § 1

Das Altschuldenhilfe-Gesetz wird aufgehoben.

#### 2. Zu § 2

Die abgegebenen Schuldanerkenntnisse sowie die hierüber abgeschlossenen Kreditverträge sind unwirksam. Weitere Verpflichtungen zu Kredittilgungen und Zinszahlungen entfallen.

#### 3. Zu § 3

Die gesetzlichen Verpflichtungen zur Privatisierung des Wohnungsbestandes entfallen; bereits abgeführte Erlösanteile werden zurückerstattet und sind für die Sanierung des Bestandes sowie die Gestaltung des Wohnumfeldes zu verwenden; noch nicht abgeführte Erlösanteile sind für denselben Zweck einzusetzen.

