

Antwort

der Bundesregierung

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Christine Ostrowski, Monika Balt,
Dr. Ilja Seifert und der Fraktion der PDS
– Drucksache 14/2649 –**

Stand der Veräußerung von Wohnungen an Zwischenerwerber nach dem Altschuldenhilfegesetz

Nach der Entscheidung des Lenkungsausschusses zur Realisierung des Altschuldenhilfegesetzes (AHG) wurden 1995 durch Schreiben des damaligen Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Prof. Dr. Klaus Töpfer, an die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) als so genannte mieternahe Privatisierungsform auch Zwischenerwerber zugelassen und Kriterien festgelegt, die für die Veräußerung von Wohnungen an Zwischenerwerber anzuwenden bzw. den Zwischenerwerbern aufzuerlegen waren. Diese Kriterien wurden in mehreren Merkblättern der KfW konkretisiert. Der Verkauf an Zwischenerwerber sollte nur dann als Privatisierung im Sinne des AHG anerkannt werden, wenn dadurch die Bildung von individuellem Wohneigentum zugunsten der Mieter vorbereitet wird.

Der Zwischenerwerber hatte sich zur zügigen Instandsetzung und Modernisierung und zum Weiterverkauf von mindestens 30 Prozent der erworbenen Wohnungen an Mieter zu verpflichten sowie den Mietern bis zum Ablauf von 12 Monaten nach Abschluss der Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen ein konkretes Kaufangebot zu unterbreiten.

1. Welche rechtliche Verbindlichkeit und Konsequenz haben die in den Merkblättern der Kreditanstalt für Wiederaufbau erläuterten Richtlinien zur Veräußerung von Wohnungen an Zwischenerwerber?

Bei den in den Merkblättern beschriebenen und mit dem AHG-Lenkungsausschuss abgestimmten Richtlinien zur Anerkennung mieternaher Privatisierungsformen handelt es sich um Verwaltungsanweisungen an den Mandatar zur Gewährleistung einheitlicher Prüf- und Entscheidungsverfahren.

Die Antwort wurde namens der Bundesregierung mit Schreiben des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 25. Februar 2000 übermittelt.

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

2. Wie hoch ist die Anzahl der Zwischenerwerber, die Wohnungen nach dem AHG erworben haben, und die Anzahl der Wohnungen, die von ihnen erworben wurden?

Hierzu liegen statistische Daten nicht vor. Von der KfW werden nur die im Rahmen mieternaher Privatisierungsformen insgesamt veräußerten Wohnungen erfasst. Einschließlich der Plandaten für das Jahr 1999 beläuft sich diese Zahl auf rd. 126 100.

3. Wie hoch ist im Durchschnitt die Anzahl der Wohnungen, die von einzelnen Zwischenerwerbern nach dem AHG erworben wurden?

Angaben liegen nicht vor.

4. Welche Unternehmen bzw. Unternehmensgruppen sind nach der Anzahl der erworbenen Wohnungen die größten Zwischenerwerber?
5. Wie viele Wohnungen haben sie jeweils in welchen Städten und Regionen erworben?
6. Welche durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche entrichteten nach Kenntnis der Bundesregierung diese größten Erwerbergruppen beim Kauf der Wohnungen nach AHG?

Angaben hierzu werden statistisch nicht erfasst.

7. Inwieweit wurde bei der Veräußerung der Wohnungen an Zwischenerwerber der Grundsatz des Merkblattes berücksichtigt, dass die Wohnungen nicht zu günstigeren Bedingungen veräußert werden, als sie den Mietern angeboten wurden?
8. Wie beurteilt die Bundesregierung die Realisierung der Verpflichtung der Zwischenerwerber zur zügigen Instandsetzung und Modernisierung der erworbenen Wohnungen insgesamt und bei den unter Frage 4 erfragten größten Zwischenerwerbern, und wie hoch ist der Anteil der Wohnungen, die durch die betreffenden Unternehmen komplett saniert wurden, wie viele davon wiederum wurden entsprechend der Richtlinien an Mieter weiterveräußert?

Um im Rahmen der mieternahen Privatisierung anerkannt werden zu können, müssen Verträge mit Zwischenerwerbern den strengen – im Merkblatt vom 22. Dezember 1995 beschriebenen – Anforderungen genügen. Für die Erfüllung der Verträge hat das veräußernde Wohnungsunternehmen Sorge zu tragen und deshalb im Zwischenerwerbervertrag geeignete Sanktionen zu vereinbaren.

9. Wie hoch schätzt die Bundesregierung annähernd den Betrag an Sonderabschreibungen ein, den Zwischenerwerber insgesamt und den die größten Erwerbergruppen entsprechend Frage 4 nach dem Fördergebietsgesetz für die erworbenen Wohnungen in Anspruch nehmen konnten?

Über die Inanspruchnahme von Sonderabschreibungen nach dem Fördergebietsgesetz durch Zwischenerwerber liegen der Bundesregierung keine Schätzungen vor.

10. Wie hoch beziffert sich nach Kenntnis der Bundesregierung der Betrag an öffentlichen Fördermitteln, der den Zwischenerwerbern insgesamt – und den betreffenden größten Erwerbern nach Frage 4 – bewilligt wurde?

Aufgrund der Zuständigkeit der Länder für Fördermaßnahmen im Wohnungswesen hat die Bundesregierung keine Detailkenntnis über die Bewilligung von Fördermitteln für einzelne Unternehmen.

11. Hatte die Kreditanstalt für Wiederaufbau, die die Kaufverträge als rechts­gültig im Sinne des Altschuldenhilfegesetzes bestätigen und daher prüfen musste, die entsprechenden Verpflichtungen in den Kaufverträgen als ausreichend und angemessen eingeschätzt oder hatte sie diesbezüglich Beanstandungen?
12. Wenn ja, worin bestanden diese und wurden sie von den veräußernden Wohnungsunternehmen in Vertragsveränderungen berücksichtigt?

Der Kreditanstalt für Wiederaufbau ist eine Vielzahl von Vertragsentwürfen für Zwischenerwerbverträge mit der Bitte um Prüfung vorgelegt worden. Über das Prüfungsergebnis, d. h. ob Privatisierungen auf Basis des vorgelegten Vertrages auf die Privatisierungsquote gemäß AHG angerechnet werden könnten oder nicht, ist das jeweilige Wohnungsunternehmen unterrichtet worden. Über die Vertragsgestaltung im Einzelfall wurde keine Statistik geführt.

13. Wurde nach Kenntnis der Bundesregierung vor der Veräußerung an Zwischenerwerber die Bonität insbesondere der Erwerber, die eine große Anzahl an Wohnungen erwarben, von den jeweiligen veräußernden Wohnungsunternehmen und von der KfW ausreichend geprüft und nachprüfbar dokumentiert?

Es obliegt grundsätzlich der eigenen kaufmännischen Entscheidung der Unternehmen, ob und mit wem sie Verträge abschließen. Hinsichtlich des Verkaufs von Wohnungsbeständen an Zwischenerwerber oder sonstige Dritte hat die KfW in einem Rundschreiben an alle Teilentlastungsempfänger Bonitätsprüfungen empfohlen und entsprechende Hinweise gegeben.

14. In wie vielen Fällen der Privatisierung an Zwischenerwerber mussten bisher Verkäufe wegen Zahlungsunfähigkeit bzw. wegen Nichterfüllung übernommener Verpflichtungen rückabgewickelt werden?

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

15. Sind nach Kenntnis der Bundesregierung für solche Fälle Vertragsstrafen vorgesehen worden und gab es bereits derartige Fälle, wo Vertragsstrafen fällig wurden, und wenn ja, in welcher Höhe?

Es wird auf die Antworten zu Frage 8 und 11 verwiesen.

16. Welche rechtlichen und finanziellen Konsequenzen bei Nichterfüllung der Verpflichtungen durch den Zwischenerwerber ergeben sich daraus für die veräußernden Wohnungsunternehmen?

Sofern das Wohnungsunternehmen den Zwischenerwerber sorgfältig ausgewählt, dessen Maßnahmen überwacht, seine Informationsrechte ordnungsgemäß wahrgenommen und die im Vertrag vereinbarten Sanktionsmöglichkeiten ausgeschöpft hat, hat es ein eventuelles Scheitern des Zwischenerwerbers nicht zu vertreten.

17. Wie beurteilt die Bundesregierung die Qualität der Bonitätsprüfung von Zwischenerwerbern durch die veräußernden Wohnungsunternehmen und die KfW?

Es wird auf die Antwort zu Frage 13 verwiesen.

18. Wie beurteilt die Bundesregierung die Wahrnehmung der Verantwortung der der Kreditanstalt für Wiederaufbau zur Prüfung und Beurteilung der durch die veräußernden Wohnungsunternehmen vorgelegten Privatisierungsverträge?

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau hat die Aufgaben des Mandatarvertrages mit der Bundesrepublik Deutschland vom 27. Mai 1994 „über die Durchführung der Teilentlastung im Rahmen des Altschuldenhilfe-Gesetzes vom 23. Juni 1993“ in vollem Umfang erfüllt. Die Empfehlungen des Lenkungsausschusses wurden berücksichtigt.