

Bericht*)

des Ausschusses für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (15. Ausschuss)

- 1) zu dem Gesetzentwurf der Fraktionen SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
– Drucksache 14/2983 –
Entwurf eines Zweiten Gesetzes zur Änderung des Altschuldenhilfe-Gesetzes
(Zweites Altschuldenhilfe-Änderungsgesetz – 2. AHÄndG)
und
zu dem Gesetzentwurf der Bundesregierung
– Drucksache 14/3267 –
Entwurf eines Zweiten Gesetzes zur Änderung des Altschuldenhilfe-Gesetzes
(Zweites Altschuldenhilfe-Änderungsgesetz – 2. AHÄndG)
- 2) zu dem Gesetzentwurf der Abgeordneten Dr. Karlheinz Guttmacher, Horst Friedrich
(Bayreuth), Hans-Michael Goldmann, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der F.D.P.
– Drucksache 14/3209 –
Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Altschuldenhilfe-Gesetzes
(Altschuldenhilfe-Änderungsgesetz – AHGÄndG)
- 3) zu dem Antrag der Abgeordneten Christine Ostrowski, Dr. Christa Luft, Gerhard
Jüttemann, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der PDS
– Drucksache 14/1123 –
Änderung des Altschuldenhilfe-Gesetzes – Absenkung der Privatisierungspflicht
und Aufhebung der Erlösabführung zum 1. Januar 2000
- 4) zu dem Antrag der Abgeordneten Dr.-Ing. Dietmar Kansy, Dirk Fischer (Hamburg),
Norbert Otto (Erfurt), weiterer Abgeordneter und der Fraktion der CDU/CSU
– Drucksache 14/1954 –
Novellierung des Altschuldenhilfe-Gesetzes
- 5) zu dem Antrag der Abgeordneten Christine Ostrowski, Monika Böttcher, Heidemarie
Ehlert, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der PDS
– Drucksache 14/2632 –
Programm zur nachhaltigen Stadt- und Regionalentwicklung und zum Erhalt
von Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften in strukturschwachen
Regionen der neuen Länder
- 6) zu dem Antrag der Abgeordneten Christine Ostrowski, Heidemarie Ehlert, Gerhard
Jüttemann, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der PDS
– Drucksache 14/2804 –
Aufhebung der Privatisierungspflicht im Altschuldenhilfe-Gesetz und der Sanktionen
bei Nichterfüllung

*) Die Beschlussempfehlung wurde als Drucksache 14/3520 verteilt.

Bericht der Abgeordneten Dr. Christine Lucyga, Norbert Otto (Erfurt), Franziska Eichstädt-Bohlig, Dr. Karlheinz Guttmacher und Christine Ostrowski

I.

Der Deutsche Bundestag hat in seiner 95. Sitzung am 23. März 2000 den Gesetzentwurf der Fraktionen SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN – Drucksache 14/2983 – in erster Lesung an den Ausschuss für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen zur federführenden Beratung und an den Haushaltsausschuss sowie an den Ausschuss für Angelegenheiten der neuen Länder zur Mitberatung überwiesen. Die gleiche Überweisung an dieselben Ausschüsse erfolgte in der 105. Sitzung des Deutschen Bundestages am 18. Mai 2000 hinsichtlich des Gesetzentwurfs der Bundesregierung – Drucksache 14/3267 – und hinsichtlich des Gesetzentwurfs der Fraktion der F.D.P. – Drucksache 14/3209.

In seiner 55. Sitzung am 16. September 1999 hatte der Deutsche Bundestag den Antrag der Fraktion der PDS – Drucksache 14/1123 – an den Ausschuss für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen zur federführenden Beratung und an den Rechtsausschuss, den Finanzausschuss, den Haushaltsausschuss und den Ausschuss für Angelegenheiten der neuen Länder zur Mitberatung überwiesen.

In seiner 73. Sitzung am 25. November 1999 hat der Deutsche Bundestag den Antrag der Fraktion der CDU/CSU – Drucksache 14/1954 – an den Ausschuss für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen zur federführenden Beratung und an den Finanzausschuss, den Haushaltsausschuss und an den Ausschuss für Angelegenheiten der neuen Länder zur Mitberatung überwiesen.

Der Deutsche Bundestag hat in seiner 91. Sitzung am 25. Februar 2000 den Antrag der Fraktion der PDS – Drucksache 14/2632 – und in seiner 95. Sitzung am 23. März 2000 den Antrag derselben Fraktion – Drucksache 14/2804 – jeweils an den Ausschuss für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen zur federführenden Beratung und an den Ausschuss für Angelegenheiten der neuen Länder zur Mitberatung überwiesen.

II.

Die Vorlagen haben im Wesentlichen folgenden Inhalt:

1. Gesetzentwürfe

Mit dem Entwurf eines Zweiten Gesetzes zur Änderung des Altschuldenhilfe-Gesetzes, textgleich eingebracht von den Fraktionen SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN in Drucksache 14/2983 und von der Bundesregierung in Drucksache 14/3267, soll es den Wohnungsunternehmen in den neuen Ländern, die Altschuldenhilfe nach dem Altschuldenhilfe-Gesetz (AHG) in Anspruch genommen haben, in wettbewerbsneutraler Weise ermöglicht werden, frühzeitig einen Schlussstrich unter ihre Privatisierungspflichten zu ziehen. Der Endtermin für die Pflicht zur Privatisierung von mindestens 15 % des zahlenmäßigen Mietwohnungsbestandes mit mindestens 15 % der Wohnfläche soll von Ende

2003 auf Ende 1999 vorgezogen werden. Dadurch erhalten Wohnungsunternehmen, die eine Nichterfüllung ihrer Privatisierungspflicht nicht zu vertreten haben, den Schlussbescheid vier Jahre früher als nach derzeit geltendem Recht und somit die Sicherheit darüber, dass die seinerzeit gewährte Schuldenentlastung weder aufgehoben noch reduziert wird. Wohnungsunternehmen, die die Nichterfüllung dagegen zu vertreten haben, sollen die Möglichkeit behalten, die Erfüllung der Privatisierungsaufgabe bis Ende 2003 nachzuholen. Außerdem sollen die Wohnungsunternehmen, die ihre Privatisierungspflicht noch nicht erfüllt haben, die Möglichkeit erhalten, stattdessen Zahlungen an den Erblastentilgungsfonds zu leisten. Dieser Ablösebetrag ist in der Höhe gestaffelt, je nach dem Jahr der Zahlung, von 200 DM/qm im Jahr 2000 bis 240 DM/qm im Jahr 2003. Schließlich sollen Wohnungsunternehmen, die immer noch anmeldelastete Wohnungsbestände verwalten, nach Auslaufen der Privatisierungspflicht Ende 1999 endgültig Sicherheit über die Höhe der Teilentlastung erhalten. Der Teilentlastungsbescheid soll dann nicht mehr geändert werden, wenn anmeldelastete Wohnungsbestände nach Ablehnung oder Rücknahme von Anträgen nach dem Vermögensgesetz (sog. Negativrestitution) beim verfügbungsberechtigten Wohnungsunternehmen verbleiben.

Der von der Fraktion der F.D.P. eingebrachte Gesetzentwurf – Drucksache 14/3209 – verfolgt ebenfalls das Ziel, früher als ursprünglich vorgesehen, einen Schlussstrich unter die Privatisierungspflichten des AHG zu ziehen. Das Ende der Privatisierungspflicht soll allerdings nicht auf den 31. Dezember 1999, sondern auf den 31. Dezember 2000 vorgezogen werden. Anders als im Gesetzentwurf der Koalition ist dieser Schlusstermin endgültig. Es ist danach also nicht möglich, die Erfüllung der Privatisierungsaufgabe noch bis Ende 2003 nachzuholen. Auch nach diesem Gesetzentwurf besteht die Möglichkeit des Freikaufs. Der Ablösebetrag ist nicht gestaffelt, da die Abwicklung bis Ende 2000 vorgesehen ist. Die Fälle der Negativ-Restitution sind wie im Gesetzentwurf der Koalition geregelt; lediglich der Stichtag ist entsprechend dem späteren Schlusstermin für den 31. Dezember 2000 vorgesehen.

Abweichend vom Koalitionsentwurf sieht der Gesetzentwurf der Fraktion der F.D.P. als strukturelle Unterstützung die Möglichkeit einer vollständigen Entschuldung vor, wenn es sich um strukturellen Leerstand von mehr als 5 % des Bestandes handelt und die Unternehmen einen Plan zur Verwendung des Bestandes nachweisen.

2. Anträge

Der Antrag der Fraktion der PDS auf Drucksache 14/1123 fordert u. a. die Bestätigung der Erfüllung der Privatisierungsaufgabe bei 5 % Mieterprivatisierung, die Bildung eines Sanierungsfonds aus den bisher abgeführten Erlösen, den Erlass der Erlösabführung, wenn die Mittel nachweis-

lich für die Sanierung der Bestände eingesetzt werden, und die umgehende Erteilung der Schlussbescheide.

Der Antrag der Fraktion der CDU/CSU auf Drucksache 14/1954 fordert das Vorziehen des Schlusstermins für die Erfüllung der Privatisierungsaufgabe auf den 31. Dezember 2000, die Einführung einer Freikaufsregelung und weitere Teillastungen für Wohnungsunternehmen mit großen, strukturell bedingten Problemen.

Der Antrag der Fraktion der PDS auf Drucksache 14/2632 fordert u. a. ein Programm zur nachhaltigen Stadt- und Regionalentwicklung für die besonders strukturschwachen Regionen der neuen Länder, das zum Abbau des Wohnungsleerstands und zur Belebung des vorhandenen Wohnungsbestands beiträgt. Dazu gehört auch die Streichung der Altschulden für langfristig leerstehende Wohnungen, die Gewährung von Finanzhilfen zum Abbau des Leerstands, die Milderung der infolge Rückbau, Abriss und Abwertung entstehenden bilanziellen Verluste von Wohnungsunternehmen und die Gewährung zeitlich befristeter Zuschüsse auf anfallende Betriebskosten für leerstehende Wohnungen.

Der Antrag der Fraktion der PDS auf Drucksache 14/2804 fordert u. a. die Festlegung des Schlusstermins für die Privatisierung auf den 31. Dezember 1999, die Befreiung von Altschulden für alle Fälle der Negativ-Restitution seit 1. Januar 1993 und die Aufhebung der gemäß § 5 Abs. 3 und 4 AHG drohenden Sanktionen bei Nichterfüllung der Veräußerungspflicht.

III.

Die **mitberatenden Ausschüsse** empfehlen mehrheitlich, den Entwurf eines Zweiten Gesetzes zur Änderung des Altschuldenhilfe-Gesetzes – Drucksachen 14/2983 und 14/3267 – anzunehmen und den Gesetzentwurf der Fraktion der F.D.P. – Drucksache 14/3209 – und sämtliche Anträge abzulehnen. Im Einzelnen ergibt sich folgendes Bild:

Der **Haushaltsausschuss** empfiehlt mehrheitlich bei Stimmenthaltung der Fraktion der PDS, dem Gesetzentwurf – Drucksachen 14/2983 und 14/3267 – unter Berücksichtigung des Antrags, der auch im federführenden Ausschuss angenommen worden ist (siehe Beschlussempfehlung) zuzustimmen.

Ein entsprechender Beschluss wurde auch vom **Ausschuss für Angelegenheiten der neuen Länder** – dort mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen gegen die Stimmen der Fraktionen von CDU/CSU und PDS bei Abwesenheit des Vertreters der Fraktion der F.D.P. – gefasst.

Was den Gesetzentwurf der Fraktion der F.D.P. – Drucksache 14/3209 – betrifft, empfiehlt der **Haushaltsausschuss** mehrheitlich gegen die Stimmen der Fraktion der F.D.P. bei Stimmenthaltung der Fraktion der CDU/CSU Ablehnung.

Ein entsprechender Beschluss wurde vom **Ausschuss für Angelegenheiten der neuen Länder** mit den Stimmen der Fraktionen SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und PDS bei Stimmenthaltung der Fraktion der CDU/CSU in Abwesenheit des Vertreters der Fraktion der F.D.P. gefasst.

Was den Antrag auf Drucksache 14/1123 betrifft, empfehlen der **Rechtsausschuss**, der **Finanzausschuss**, der **Haus-**

haltsausschuss und der **Ausschuss für Angelegenheiten der neuen Länder** jeweils mit den Stimmen der Fraktionen SPD, CDU/CSU, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und F.D.P. gegen die Stimmen der Fraktion der PDS Ablehnung.

Der **Haushaltsausschuss** empfiehlt einvernehmlich, den Antrag der Fraktion der CDU/CSU – Drucksache 14/1954 – für erledigt zu erklären.

Der **Ausschuss für Angelegenheiten der neuen Länder** empfiehlt zu dieser Vorlage mit den Stimmen der Fraktionen SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und PDS gegen die Stimmen der Fraktion der CDU/CSU bei Abwesenheit des Vertreters der Fraktion der F.D.P. Ablehnung. Der **Finanzausschuss** hat auf die Mitberatung einstimmig verzichtet.

Was die Anträge auf Drucksachen 14/2632 und 14/2804 betrifft, empfiehlt der **Ausschuss für Angelegenheiten der neuen Länder** jeweils mit den Stimmen der Fraktionen SPD, CDU/CSU, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegen die Stimme der Fraktion der PDS bei Abwesenheit des Vertreters der Fraktion der F.D.P. Ablehnung.

IV.

Der **Ausschuss für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen** hat sich mit dem Thema der AHG-Novellierung in insgesamt sechs Sitzungen befasst. In der 22. Sitzung am 1. Dezember 1999 und in der 25. Sitzung am 26. Januar 2000 wurden die Anträge auf Drucksachen 14/1123 und 14/1954 beraten. In der 32. Sitzung am 12. April 2000 kamen die Anträge auf Drucksachen 14/2632 und 14/2804 und der Gesetzentwurf auf Drucksache 14/2983 hinzu. In dieser Sitzung wurde die öffentliche Anhörung zu den bis dahin überwiesenen Vorlagen und – im Vorgriff auf die spätere Überweisung – auch zu den Gesetzentwürfen auf den Drucksachen 14/3209 und 14/3267 beschlossen.

Diese Anhörung wurde in der 34. Sitzung am 10. Mai 2000 durchgeführt. Daran haben als Sachverständige teilgenommen:

- Dr. Heinrich Schlomann, Ulrike Damko-Schellhaus für die Kreditanstalt für Wiederaufbau
- Jürgen Steinert, Dr. Angelika Riemer für den Bundesverband Deutscher Wohnungsunternehmen e.V.
- Achim Ralf, Michael Eibler für den Verband Deutscher Hypothekenbanken
- Alfons Röder für die Süddeutsche Baurevision GmbH
- Gesine Kort-Weiher für die Bundesvereinigung der Kommunalen Spitzenverbände
- Franz-Georg Rips für den Deutschen Mieterbund
- Dr. Günter Haber und Harm Carls für den Bundesverband Freier Wohnungsunternehmen
- Gerd Kolley für die Wohnungsbaugesellschaft Görlitz
- Dr. Friedrich Busmann für die Stadt Halle
- Uwe Albrecht für den Verband der Sächsischen Wohnungsunternehmen
- Annemarie Stange für die Städtische Wohnbau GmbH Schönebeck

Übereinstimmend wurde die aktuelle Notwendigkeit, das Altschuldenhilfe-Gesetz zu novellieren und insbesondere den Schlusstermin für die Privatisierungspflicht von Ende 2003 auf Ende 1999 vorzuziehen, hervorgehoben.

In Teilen wurden jedoch zusätzliche Forderungen an den Gesetzgeber erhoben. Insbesondere wurden die Fragen des Leerstandes in den neuen Ländern und die mit der Restitution verbundenen Probleme thematisiert. Bezüglich der neu geschaffenen Freikaufsmöglichkeit in § 5 Abs. 2a konnten Missverständnisse ausgeräumt werden hinsichtlich der Freiwilligkeit und eines befürchteten „Unterlaufens des Nichtvertretenmüssens“. Unterschiedliche Auffassungen gab es bezüglich der Höhe der Freikaufssumme.

Hinsichtlich der Ergebnisse der Anhörung im Einzelnen wird auf das Protokoll der 34. Sitzung des Ausschusses für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen mit den anliegenden Stellungnahmen der Sachverständigen verwiesen.

In der 35. Sitzung am 17. Mai 2000 wurde die Beratung sämtlicher Vorlagen fortgesetzt und in der 36. Sitzung am 7. Juni 2000 abgeschlossen.

Der Ausschuss für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen empfiehlt mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen gegen die Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, F.D.P. und PDS, den Gesetzentwurf der Fraktionen SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN – Drucksache 14/2983 – und der Bundesregierung – Drucksache 14/3267 – mit zwei Änderungen, die aus der Beschlussempfehlung ersichtlich sind, anzunehmen.

Er empfiehlt mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen gegen die Stimmen der Fraktion der F.D.P. bei Stimmenthaltung der Fraktionen der CDU/CSU und PDS, den Gesetzentwurf der Fraktion der F.D.P. – Drucksache 14/3209 – abzulehnen.

Er empfiehlt jeweils mit den Stimmen der Fraktionen der SPD, CDU/CSU, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und F.D.P. gegen die Stimmen der Fraktion der PDS, die Anträge der Fraktion der PDS – Drucksachen 14/1123, 14/2632 und 14/2804 – abzulehnen.

Er empfiehlt mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen gegen die Stimmen der Fraktion der CDU/CSU bei Stimmenthaltung der Fraktionen der F.D.P. und PDS, den Antrag der Fraktion der CDU/CSU – Drucksache 14/1954 – abzulehnen.

V.

Der Ausschuss für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen bejaht übereinstimmend die Notwendigkeit einer Novelle zum Altschuldenhilfe-Gesetz zum jetzigen Zeitpunkt. Das AHG war nach Ansicht der großen Mehrheit des Ausschusses in den ersten Jahren seiner Geltung eine große Hilfe für die Wohnungswirtschaft in den neuen Ländern. Mit seiner hohen Entlastungswirkung für die betroffenen Wohnungsunternehmen hat es ein Stück weit Rechts- und Planungssicherheit ermöglicht. Es ist zumeist auch gelungen, die mit der Teilentlastung verbundene Privatisierungsaufgabe weitgehend zu erfüllen. Aufgrund der Marktverhältnisse ist es aber zunehmend schwieriger geworden, hier weiter voran-

zukommen. Nach Ansicht des Ausschusses ist es nunmehr an der Zeit, unter diese Fragen einen Schlusstrich zu ziehen, um den Wohnungsunternehmen die Unsicherheit über den Bestand der Teilentlastung zu nehmen, damit die durch Rückstellungen gebundenen Mittel wieder für Instandsetzung und Investitionen zur Verfügung stehen können. Der Ausschuss begrüßt daher auch die neuesten Empfehlungen des Lenkungsausschusses, wonach Wohnungsunternehmen mit einer Privatisierungspflicht von höchstens 20 Wohnungen ohne weitere Prüfung den Schlussbescheid erhalten können und eine Quote von 5 % an Privatisierungen direkt an Mieter als ausreichende Bemühung angesehen wird. Damit könnten 500 bis 600 Wohnungsunternehmen nach Inkrafttreten der AHG-Novelle sofort den Schlussbescheid erhalten, so dass nach jetzigem Stand nur noch ca. 260 Unternehmen einer vereinfachten Prüfung zu unterziehen wären.

Was die einzelnen Eckpunkte der vorliegenden Novelle betrifft, gibt es im Ausschuss kontroverse Standpunkte.

1. Endtermin für die Pflicht zur Privatisierung

Die Ausschussmehrheit ist überzeugt, dass die im Gesetzentwurf gefundene Regelung, den Schlusstermin auf den 31. Dezember 1999 vorzulegen und gleichzeitig bis zum 31. Dezember 2003 die Möglichkeit zu geben, die Erfüllung der Privatisierungsaufgabe nachzuholen, den Gegebenheiten in der ostdeutschen Wohnungswirtschaft am meisten gerecht wird. Diese Regelung verbindet in idealer Weise Rechtssicherheit und ein Höchstmaß an Flexibilität. Diese Regelung berücksichtigt auch die Interessenlage der Wohnungsunternehmen, nach deren Planung eine spätere Privatisierung von vornherein vorgesehen war.

Die Ausschussminderheit hat dieser Regelung nicht zugestimmt. Die der Fraktion der F.D.P. hält die Regelung in ihrem Gesetzentwurf, wonach der Endtermin für die Privatisierung auf den 31. Dezember 2000 ohne Nachholmöglichkeit gelegt wird, für besser, weil dann die verbleibende Zeit noch intensiv genutzt wird, um die Situation endgültig zu bereinigen. Die Fraktion der PDS hat den Antrag gestellt, den Schlusstermin auf den 31. Dezember 1996 festzulegen und es für die Erfüllung der Privatisierungspflicht genügen zu lassen, dass entweder 15 % der Wohnungen oder 15 % der Wohnfläche veräußert wird. Dieser Antrag wurde von den übrigen Fraktionen abgelehnt.

2. Freikaufsregelung

Die Ausschussmehrheit bejaht auch die im Gesetzentwurf vorgesehene Freikaufsregelung. Dabei soll allerdings der Ablösebetrag nicht mehr progressiv ausgestaltet werden; der letzte Satz von § 5 Abs. 2a wurde auf Antrag der Koalitionsfraktionen gestrichen. Nach Auffassung der Ausschussmehrheit ist der Betrag von 200 DM/qm angemessen. Wenn dieser Betrag erlassen oder – wie von der Fraktion der CDU/CSU und von der Fraktion der PDS beantragt – auf 100 DM/qm ermäßigt würde, könnte dies vor den Unternehmen, die ihre Privatisierungsaufgabe erfüllt haben bzw. die Nichterfüllung nicht zu vertreten haben, nicht gerechtfertigt werden. Ein Wegfall der Freikaufsregelung würde neue Ungerechtigkeiten schaffen.

3. Negativrestitution

Der Ausschuss begrüßt auch mit Mehrheit die Regelung des Gesetzentwurfs, wonach ein ergänzender Bescheid über die Teilentlastung nur noch bei bestandskräftigen Restitutionsentscheidungen bis Ende des Jahres 1999 erfolgen soll und solche Entscheidungen nach diesem Termin bei der Höhe der Teilentlastung nicht mehr berücksichtigt werden. Die Überlegung, dieser Stichtag könnte zu einer Ungleichbehandlung zum Nachteil der in den Jahren davor entschiedenen Restitutionsfälle führen, muss nach Auffassung der Ausschussmehrheit zurücktreten gegenüber dem Argument, nur ein an den allgemeinen Schlusstermin gekoppelter Stichtag für die Negativ-Restitution könne als nicht willkürlich und damit verfassungsrechtlich unbedenklich angesehen werden.

Die Fraktion der CDU/CSU hat beantragt, diesen Stichtag um ein Jahr auf den 31. Dezember 1998 vorzuverlegen, und dies damit begründet, dass sich so spürbare Entlastungen für Wohnungsunternehmen herbeiführen ließen, die aufgrund einer sehr hohen Zahl von sog. Negativ-Restitutionen besonders belastet würden. Der beim Inkrafttreten des AHG nicht vorhersehbare hohe Anteil der restitutionsbehafteten Wohnungen, die in das Eigentum der Wohnungsunternehmen gelangen, habe zu Mehreinnahmen beim Erblastentilgungsfonds von über 1,3 Mrd. DM geführt. Daher sei eine Vorziehung des Stichtermins auch fiskalisch vertretbar. Die Ausschussmehrheit hat diesen Antrag ebenso abgelehnt wie den Antrag der Fraktion der PDS, den Stichtag auf den 31. Dezember 1996 vorzuziehen, da hier nicht nur fiskalische, sondern auch verfassungsrechtliche Erwägungen dagegen stünden.

4. Bagatellgrenze

Sowohl die Fraktion der CDU/CSU als auch die Fraktion der PDS haben beantragt, in § 5 Abs. 3 eine Bagatellgrenze für Wohnungsunternehmen mit einem Bestand von weniger als 200 WE vorzusehen, d. h. die Sanktionen für die Nichterfüllung der Privatisierungsverpflichtung auf Wohnungsunternehmen mit mehr als 200 WE zu beschränken. Die Fraktion der CDU/CSU hat darauf hingewiesen, dass dies zur Reduzierung des Prüfungsaufwands und damit zur beschleunigten Durchführung des gesetzlich vorgegebenen Prüfverfahrens für das Nichtvertretenmüssen bei Nichterfüllung von Privatisierungsaufgaben geboten sei. Damit würde die im Lenkungsausschuss bereits beschlossene administrative Lösung für Bagatellfälle ergänzt.

Die Ausschussmehrheit hat diese Anträge mit Hinweis auf die vom Lenkungsausschuss vorgeschlagene Regelung abgelehnt, die in etwa einer Begrenzung der Bagatellfälle bei einem Wohnungsbestand von 140 WE entspricht.

5. Härtefallregelung

Der Ausschuss für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen ist sich darin einig, dass den Wohnungsunternehmen mit hohen Leerständen, insbesondere in strukturschwachen Gebieten, geholfen werden muss. Deren wirtschaftliche Situation wird immer schwieriger. Dies kam auch in der öffentlichen Anhörung zum Ausdruck. Einigkeit besteht im Ausschuss auch darüber, dass eine solche weitergehende Entlastung nur gewährt werden kann, wenn ein Sanierungskonzept vorliegt

und alle Beteiligten, d. h. insbesondere Länder, Kommunen, Wohnungswirtschaft und Kreditinstitute ihren Beitrag leisten.

Umstritten geblieben ist im Ausschuss, ob eine solche Regelung bereits jetzt in das AHG eingefügt werden soll oder ob dies einer späteren Rechtsverordnung überlassen bleiben muss.

Die Ausschussmehrheit hat die Einfügung eines neuen § 6a mit einer Verordnungsermächtigung beschlossen. Dieser Weg hat den Vorteil, dass die Bundesregierung schnell handeln und die Ergebnisse der Expertenkommission noch einbeziehen kann. Eine Regelung im AHG hätte langwierige Verhandlungen mit allen Beteiligten vorausgesetzt, so dass die vorliegende AHG-Novelle nicht vor Jahresende hätte verabschiedet werden können. Die Rechtsverordnung soll eine weitere Entlastung bestimmter Wohnungsunternehmen von ihren Altverbindlichkeiten und den umgeschuldeten, darauf beruhenden Neuverbindlichkeiten als Teil eines Gesamtkonzepts ermöglichen. Zu den Einzelheiten wird auf Abschnitt VI dieses Berichts verwiesen.

Die Fraktionen der CDU/CSU, F.D.P. und PDS sind mit dieser Regelung nicht einverstanden. Sie weisen darauf hin, dass die Verordnungsermächtigung allein noch keine Lösung bringe. Alle Probleme der Wohnungsunternehmen lägen auf dem Tisch. Es bedürfe im Rahmen der AHG-Novelle keiner zusätzlichen Erkenntnisse. Alles, was wichtig sei für die Entlastung der Wohnungsunternehmen, könne jetzt beschlossen werden. Daher sei die Verordnungsermächtigung nicht nötig. Im AHG müsse jetzt geregelt werden, wie es mit der Wohnungswirtschaft in den neuen Ländern weitergehe. Bei dieser Härtefallproblematik gehe es um die Existenz von Wohnungsunternehmen. Wenn jetzt keine Härtefallregelung im AHG beschlossen werde, werde es von der jeweiligen Finanzsituation des Bundes abhängen, ob und wie den Unternehmen geholfen werde.

Die Fraktionen der CDU/CSU und PDS haben Anträge vorgelegt, die in einem neuen § 4a eine Entlastung von den verbliebenen Restverbindlichkeiten für abgebrochenen oder noch abzubrechenden Wohnraum vorsehen. Voraussetzung ist u.a., dass der Leerstand bei mindestens 15 % liegt und das Wohnungsunternehmen über ein Unternehmenskonzept verfügt, aus dem die beabsichtigten Instandsetzungs-, Modernisierungs-, Wohnumfeld-, Rückbau- und Abrissmaßnahmen ersichtlich sind und dass die Gemeinde bestätigt, dass dieses Konzept in die wohnungs- und städtebaupolitische Gesamtentwicklung eingebunden ist. Weitere Voraussetzung ist, dass sich das Land oder die Gemeinde an der Bewältigung der weiteren leerstandsbedingten finanziellen Lasten angemessen beteiligt.

Der entsprechende Antrag der Fraktion der CDU/CSU, der als Folgeänderung noch eine Vorschrift im Erblastentilgungsfonds-Gesetz zur Auszahlung der Entlastungen vorsieht, wurde im Ausschuss mehrheitlich gegen die Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und PDS bei Stimmenthaltung der Fraktion der F.D.P. abgelehnt. Der entsprechende Antrag der Fraktion der PDS wurde im Ausschuss mehrheitlich gegen die Stimmen der Fraktion der PDS bei Stimmenthaltung der Fraktion der CDU/CSU abgelehnt.

Auch der Gesetzentwurf der Fraktion der F.D.P. – Drucksache 14/3209 – sieht in seinem § 4a eine unmittelbare Härtefallregelung vor. Diese enthält keine Leerstandsquote, ab welcher die Entlastung einsetzt, sondern setzt voraus, dass der Wohnraum seit mindestens zwei Jahren erfolglos zur Vermietung angeboten worden ist (struktureller Leerstand). Die Entlastung soll für den leerstehenden Wohnraum gewährt werden, soweit sein Anteil am strukturellen Leerstand des Unternehmens 5 % übersteigt.

Auch dieser Antrag ist mehrheitlich – gegen die Stimmen der Fraktion der F.D.P. bei Stimmhaltung der Fraktionen der CDU/CSU und PDS – abgelehnt worden.

Die Ausschussmehrheit hat diese Anträge auch im Hinblick auf die damit verbundenen finanziellen Lasten abgelehnt. Sie weist darauf hin, dass der hier abgelehnte § 4a sich erheblich von der von den neuen Ländern vorgeschlagenen Härtefallregelung unterscheidet. Diese hätte sich nur auf strukturschwache Gemeinden bezogen und wäre nur für Unternehmen in Frage gekommen, die infolge der Belastung durch die verbliebenen Restverbindlichkeiten in ihrer wirtschaftlichen Existenz gefährdet seien. Genau dies sei im neuen § 6a vorgesehen. Im Antrag der Fraktionen der CDU/CSU und der PDS fehlten diese Einschränkungen. Dort seien für alle Unternehmen diese Entlastung vorgesehen. Die Kosten hierfür seien nicht zu beziffern, dürften aber in die Milliarden gehen. Die dafür notwendige Kofinanzierung könnte von den neuen Ländern nicht erbracht werden.

VI.

Zu den einzelnen Vorschriften

Soweit der Ausschuss die unveränderte Annahme von Vorschriften empfiehlt, wird auf die Begründung des Gesetzentwurfs – Drucksachen 14/2983 und 14/3267 – verwiesen. Soweit er Änderungen oder Ergänzungen beschlossen hat, werden diese im Folgenden erläutert:

Zu Artikel 1 Nr. 2 Buchstabe d (§ 4 Abs. 2a)

Bei der neu eingeführten Freikaufsregelung soll die Progression ab dem Jahr 2002 entfallen, um die Unternehmen nicht in Zugzwang zu bringen, ggf. vorsorglich Freikaufanträge zu stellen (Streichung von Satz 3 in § 4 Abs. 2a). Der Ausschuss ist übereinstimmend der Auffassung, dass die Freikaufsregelung nicht für solche Wohnungsunternehmen in Frage kommt, die die Nichterfüllung der Privatisierungsaufgabe nicht zu vertreten haben. Die Unternehmen können daher die entsprechende Entscheidung der Kreditanstalt für Wiederaufbau ohne Zeitdruck abwarten.

Zu Artikel 1 Nr. 3 (§ 6a)

Durch die gestiegenen Leerstände, insbesondere in strukturschwachen Gebieten wird die wirtschaftliche Situation der dortigen Wohnungsunternehmen immer schwieriger. Die Bundesregierung hat eine Expertenkommission eingesetzt, die bis zum Herbst 2000 Lösungsmöglichkeiten entwickeln soll. Hierzu müssen alle Beteiligten, d. h. insbesondere Län-

der, Kommunen, Wohnungswirtschaft und Kreditinstitute ihren Beitrag leisten.

Um einerseits den Ergebnissen der Expertenkommission nicht vorzugreifen, andererseits die Bundesregierung handlungsfähig zu machen, ist im AHG bereits jetzt eine Vorschrift aufzunehmen, die eine weitere Entlastung bestimmter Wohnungsunternehmen von ihren Altverbindlichkeiten und den umgeschuldeten, darauf beruhenden Neuverbindlichkeiten als Teil des Gesamtkonzepts ermöglicht. Deswegen wird eine Ergänzung durch Einfügen eines neuen § 6a AHG, eine Rechtsverordnungsermächtigung, vorgeschlagen.

Wohnungsunternehmen, die Altschuldenhilfe im Wege des § 4 AHG als Teilentlastung oder nach § 7 AHG als Zinshilfe erhalten haben, sollen einen Zuschuss beantragen können, mit dem sie verbleibende Verbindlichkeiten tilgen müssen. Die Höhe der zusätzlichen Entlastung soll sich nach der Fläche des entsprechend einem Sanierungskonzept abgerissenen Wohnraums nach § 4 AHG errechnen. Wie diese sich im Einzelfall berechnet, wird die Rechtsverordnung regeln. Da hierbei auch die durch sog. negative Restitution den Unternehmen bis Ende 1999 zufließende Wohnfläche einbezogen ist, soweit sie abgerissen wird, enthält die Regelung damit zugleich eine treffsichere Härtefallkomponente für von der Restitutionsproblematik besonders betroffene Unternehmen.

Die Wohnungsunternehmen müssen durch den Leerstand in ihrer Existenz gefährdet sein, was durch einen Wirtschaftsprüfer belegt sein muss. Dabei ist auch eine Belastung durch eine große Fallzahl an Negativrestitutionen von leerstehenden Wohnungen einzubeziehen. Ab welcher Leerstandsquote die zusätzliche Entlastung möglich ist, soll sich aus der Rechtsverordnung ergeben. Existenzgefährdung in diesem Sinne bedeutet nicht, dass ein Unternehmen unmittelbar vor der Insolvenz steht, sondern dass die wirtschaftliche Entwicklung, würde kein Sanierungskonzept erstellt, in diese Richtung führt.

Um eine nachhaltige Konsolidierung des Unternehmens zu gewährleisten, muss bei Antragstellung ein tragfähiges Sanierungskonzept für das Unternehmen vorliegen, an dem sich das Land (und/oder die Kommune) in mindestens der Höhe der Entlastung durch den Bund beteiligt. Damit soll zugleich sichergestellt werden, dass eine Einbindung in eine wohnungspolitische und städtebauliche Gesamtentwicklung der Kommune gewährleistet ist. Es ist davon auszugehen, dass tragfähige Sanierungskonzepte, die unter anderem auch die Kosten für den Abriss von Wohnraum umfassen, ohne substanzielle Beteiligung des jeweiligen Landes und der Kredit gebenden Banken nicht zustande kommen werden.

Zu Artikel 1 Nr. 4 (§ 11 Abs. 1 Satz 1)

Der Vollzug der Regelung soll im üblichen Verfahren durch die KfW im Auftrag des Bundes erfolgen, die nähere Ausgestaltung regelt die Rechtsverordnung.

Berlin, den 7. Juni 2000

Der Ausschuss für Wirtschaft und Technologie

Dr. Christine Lucyga
Berichterstatterin

Norbert Otto (Erfurt)
Berichterstatter

Franziska Eichstädt-Bohlig
Berichterstatterin

Dr. Karlheinz Guttmacher
Berichterstatter

Christine Ostrowski
Berichterstatterin

