

Beschlussempfehlung und Bericht

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

- a) zu dem Antrag der Abgeordneten Hans-Joachim Hacker, Sören Bartol, Uwe Beckmeyer, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der SPD
– Drucksache 17/1154 –**

Altschuldenentlastung für Wohnungsunternehmen in den neuen Ländern

- b) zu dem Antrag der Abgeordneten Heidrun Bluhm, Dr. Gesine Löttsch, Dr. Dietmar Bartsch, weiterer Abgeordneter und der Fraktion DIE LINKE.
– Drucksache 17/1148 –**

Altschulden der ostdeutschen Wohnungsunternehmen streichen

A. Problem

Zu Buchstabe a

Die Antragsteller haben einen Antrag eingebracht, nach dem der Deutsche Bundestag die Bundesregierung auffordern soll, in Verhandlungen mit den Ländern auf der Grundlage der Ergebnisse der Evaluierungskommission abzustimmen, in welchem Rahmen finanzielle Mittel für den Abriss bzw. den Umbau von Wohnungen und die Aufwertung von Wohnquartieren in den neuen Ländern zur Verfügung gestellt werden müssen; dem Deutschen Bundestag eine abschließende Regelung zu den Altschulden von Wohnungsunternehmen in den neuen Ländern vorzulegen, die es den Unternehmen ermöglicht, die in Nummer 1 benannten Stadtumbaumaßnahmen durchzuführen; in der abschließenden Regelung auch für solche Wohnungsunternehmen Hilfen zu prüfen, die in ihrer Existenz nicht gefährdet sind, sich jedoch am Rückbau und damit an der städtebaulichen Aufwertung beteiligen wollen; in der Abschlussregelung auch die Altbaubestände in den neuen Ländern zu berücksichtigen, die erst 1993 im Rahmen der unternehmensbezogenen Kappung mit Altverbindlichkeiten aus dem Wohnungsbau der früheren DDR belastet wurden; mit den Ländern in Verhandlungen darüber einzutreten, wie die Verwaltungsvereinbarung zum Stadtumbau Ost derart modifiziert werden kann, dass die erhöhten Aufwendungen durch steigende Kosten bei Abriss und Teilrückbau berücksichtigt werden können; angesichts der sich deutlich verschlechternden Finanzlage der Kommunen weitere Möglichkeiten zur Finanzierung der Städtebauförderung aus Förderprogrammen des Bundes zu prüfen und dem Deutschen Bundestag einen entsprechenden Bericht vorzulegen

und weiterhin Bemühungen von mit Altschulden belasteten Wohnungsunternehmen durch Fördermaßnahmen zu unterstützen, die ihre Wohnungen energetisch sanieren und altersgerecht umbauen wollen.

Zu Buchstabe b

Die Antragsteller haben einen Antrag eingebracht, nach dem der Deutsche Bundestag die Bundesregierung auffordern soll, ihre Ankündigung aus dem Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und FDP umzusetzen, den Stadtumbau in den neuen Bundesländern nicht durch ungelöste Altschulden der Wohnungsunternehmen zu gefährden und die notwendigen Schritte zur Lösung der Altschuldenproblematik noch in diesem Jahr einzuleiten; die auf der Bundesebene bestehenden Hemmnisse für eine erfolgreiche Fortführung des Förderprogramms Stadtumbau Ost schnellstmöglich zu beseitigen, mit dem Ziel der vollständigen Entlastung aller von Altschulden betroffenen Wohnungsunternehmen unter der Bedingung, dass die Wohnungsunternehmen für einen Zeitraum von fünf Jahren nach Entschuldung die Nettokaltmiete nicht erhöhen und die darüber hinaus gewonnene Liquidität für die energetische Sanierung ihrer Bestände einsetzen. Die Altschuldenentlastung soll nach dem Antrag unabhängig von der Leerstandsquote der Wohnungsunternehmen erfolgen. Die zuständigen Fachministerien sollen aufgefordert werden, das Altschuldenhilfegesetz zu novellieren mit der Maßgabe, die Wohnungsunternehmen von Altschulden vollständig zu entlasten und rechtzeitig vor Beginn der Beratungen für den Bundeshaushaltsplan 2011 ff. die erforderlichen haushaltstechnischen Vorkehrungen zu schaffen. Der Deutsche Bundestag soll die Auffassung des Deutschen Städtetages, des Deutschen Mieterbundes e. V. und des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW) in der gemeinsamen Erklärung vom 9. Februar 2010 teilen und sich der Auffassung anschließen, dass „ohne eine Altschuldenregelung die weitere Beteiligung der Wohnungsunternehmen am Stadtumbau gefährdet wäre“.

B. Lösung

Zu Buchstabe a

Ablehnung des Antrags auf Drucksache 17/1154 mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, FDP und DIE LINKE. gegen die Stimmen der Fraktion der SPD bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN.

Zu Buchstabe b

Ablehnung des Antrags auf Drucksache 17/1148 mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD, FDP und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegen die Stimmen der Fraktion DIE LINKE.

C. Alternativen

Annahme des Antrags zu Buchstabe a, Annahme des Antrags zu Buchstabe b, Annahme einer abweichenden EntschlieÙung anstelle der Anträge zu den Buchstaben a und b.

D. Kosten

Wurden nicht erörtert.

Beschlussempfehlung

Der Bundestag wolle beschließen,

- a) den Antrag auf Drucksache 17/1154 abzulehnen;
- b) den Antrag auf Drucksache 17/1148 abzulehnen.

Berlin, den 7. März 2011

Der Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

Winfried Hermann
Vorsitzender

Volkmar Vogel (Kleinsaara)
Berichtersteller

Bericht des Abgeordneten Volkmar Vogel (Kleinsaara)

I. Überweisung

Zu Buchstabe a

Der Deutsche Bundestag hat den Antrag auf **Drucksache 17/1154** in seiner 34. Sitzung am 25. März 2010 beraten und an den Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur federführenden Beratung sowie an den Ausschuss für Wirtschaft und Technologie und den Haushaltsausschuss zur Mitberatung überwiesen.

Zu Buchstabe b

Der Deutsche Bundestag hat den Antrag auf **Drucksache 17/1148** in seiner 34. Sitzung am 25. März 2010 beraten und an den Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur federführenden Beratung sowie an den Haushaltsausschuss zur Mitberatung überwiesen.

II. Wesentlicher Inhalt der Vorlagen

Zu Buchstabe a

Die Antragsteller haben einen Antrag eingebracht, nach dem der Deutsche Bundestag die Bundesregierung auffordern soll, in Verhandlungen mit den Ländern auf der Grundlage der Ergebnisse der Evaluierungskommission abzustimmen, in welchem Rahmen finanzielle Mittel für den Abriss bzw. den Umbau von Wohnungen und die Aufwertung von Wohnquartieren in den neuen Ländern zur Verfügung gestellt werden müssen; dem Deutschen Bundestag eine abschließende Regelung zu den Altschulden von Wohnungsunternehmen in den neuen Ländern vorzulegen, die es den Unternehmen ermöglicht, die in Nummer 1 benannten Stadtumbaumaßnahmen durchzuführen; in der abschließenden Regelung auch für solche Wohnungsunternehmen Hilfen zu prüfen, die in ihrer Existenz nicht gefährdet sind, sich jedoch am Rückbau und damit an der städtebaulichen Aufwertung beteiligen wollen; in der Abschlussregelung auch die Altbaubestände in den neuen Ländern zu berücksichtigen, die erst 1993 im Rahmen der unternehmensbezogenen Kappung mit Altverbindlichkeiten aus dem Wohnungsbau der früheren DDR belastet wurden; mit den Ländern in Verhandlungen darüber einzutreten, wie die Verwaltungsvereinbarung zum Stadtumbau Ost derart modifiziert werden kann, dass die erhöhten Aufwendungen durch steigende Kosten bei Abriss und Teilrückbau berücksichtigt werden können; angesichts der sich deutlich verschlechternden Finanzlage der Kommunen weitere Möglichkeiten zur Finanzierung der Städtebauförderung aus Förderprogrammen des Bundes zu prüfen und dem Deutschen Bundestag einen entsprechenden Bericht vorzulegen und weiterhin Bemühungen von mit Altschulden belasteten Wohnungsunternehmen durch Fördermaßnahmen zu unterstützen, die ihre Wohnungen energetisch sanieren und altersgerecht umbauen wollen.

Zu Buchstabe b

Die Antragsteller haben einen Antrag eingebracht, nach dem der Deutsche Bundestag die Bundesregierung auffordern soll, ihre Ankündigung aus dem Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und FDP umzusetzen, den Stadtumbau in den neuen Bundesländern nicht durch ungelöste Altschulden der

Wohnungsunternehmen zu gefährden und die notwendigen Schritte zur Lösung der Altschuldenproblematik noch in diesem Jahr einzuleiten; die auf der Bundesebene bestehenden Hemmnisse für eine erfolgreiche Fortführung des Förderprogramms Stadtumbau Ost schnellstmöglich zu beseitigen, mit dem Ziel der vollständigen Entlastung aller von Altschulden betroffenen Wohnungsunternehmen unter der Bedingung, dass die Wohnungsunternehmen für einen Zeitraum von fünf Jahren nach Entschuldung die Nettokaltmiete nicht erhöhen und die darüber hinaus gewonnene Liquidität für die energetische Sanierung ihrer Bestände einsetzen. Die Altschuldenentlastung soll nach dem Antrag unabhängig von der Leerstandsquote der Wohnungsunternehmen erfolgen. Die zuständigen Fachministerien sollen aufgefordert werden, das Altschuldenhilfegesetz zu novellieren mit der Maßgabe, die Wohnungsunternehmen von Altschulden vollständig zu entlasten und rechtzeitig vor Beginn der Beratungen für den Bundshaushaltsplan 2011 ff. die erforderlichen haushaltstechnischen Vorkehrungen zu schaffen. Der Deutsche Bundestag soll die Auffassung des Deutschen Städtetages, des Deutschen Mieterbundes e. V. und des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW) in der gemeinsamen Erklärung vom 9. Februar 2010 teilen und sich der Auffassung anschließen, dass „ohne eine Altschuldenregelung die weitere Beteiligung der Wohnungsunternehmen am Stadtumbau gefährdet wäre“.

III. Stellungnahmen der mitberatenden Ausschüsse

Zu Buchstabe a

Der **Ausschuss für Wirtschaft und Technologie** hat den Antrag auf Drucksache 17/1154 in seiner 11. Sitzung am 5. Mai 2010 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und FDP gegen die Stimmen der Fraktion der SPD bei Stimmenthaltung der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN dessen Ablehnung.

Der **Haushaltsausschuss** hat den Antrag in seiner 19. Sitzung am 5. Mai 2010 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und FDP gegen die Stimmen der Fraktionen SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN bei Stimmenthaltung der Fraktion DIE LINKE. dessen Ablehnung.

Zu Buchstabe b

Der **Haushaltsausschuss** hat den Antrag auf Drucksache 17/1148 in seiner 19. Sitzung am 5. Mai 2010 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, FDP und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegen die Stimmen der Fraktion DIE LINKE. bei Stimmenthaltung der Fraktion der SPD dessen Ablehnung.

IV. Beratungsverlauf und Beratungsergebnisse im federführenden Ausschuss

Der Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung hat die Anträge auf Drucksachen 17/1154 und 17/1148 in seiner 29. Sitzung am 26. Januar 2011 beraten.

Er hat in diesem Rahmen ein Expertengespräch mit Lutz Freitag, dem Präsidenten des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW) und Prof. Dr. Harald Simons von der empirica ag für Forschung und Beratung geführt. Prof. Harald Simons ist Mitverfasser des Gutachtens „Altschuldenhilfe und Stadtumbau – Analyse der bisherigen Wirkungen der Altschuldenhilfe für den Stadtumbau Ost und des zukünftigen Bedarfs an einer weiteren Entlastung“ (Ausschussdrucksache 17(15)97), welches im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung erstellt wurde. Wegen des Ergebnisses des Expertengesprächs wird auf das Protokoll der nicht-öffentlichen Sitzung verwiesen.

Die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN hat für die Sitzung zu den Anträgen folgenden Änderungsantrag (Ausschussdrucksache 17(15)160) eingebracht:

Der Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung möge beschließen:

Der Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt dem Plenum des Deutschen Bundestags, die Anträge Drucksache 17/1148 (Altschulden der ostdeutschen Wohnungsunternehmen streichen) und Drucksache 17/1154 (Altschuldenentlastung für Wohnungsunternehmen) durch folgende EntschlieÙung zu ersetzen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

Die Altschuldenhilfe ist ein wichtiges Instrument zur Umsetzung des Stadtumbaus Ost. Ohne Altschuldenhilfe ist die Beteiligung von vielen ostdeutschen Wohnungsunternehmen am Stadtumbauprozess gefährdet. Die Fortführung der Altschuldenentlastung ist somit eine zwingend notwendige Rahmenbedingung für den Erfolg des Programms Stadtumbau Ost in seiner zweiten Phase. Die Altschuldenhilfe ist weniger als wohnungswirtschaftliches denn vielmehr als städtebauliches Instrument aufzufassen. Unter Berücksichtigung zurückgehender Städtebaufördermittel werden die Ziele sowohl beim Rückbau als auch bei der Aufwertung ohne eine Altschuldenregelung nicht erreicht. Der mit den Altschuldenhilfen erfolgte Rückbau trägt wesentlich zur Stabilisierung und zum Erhalt der Wohnqualität in den Schrumpfungsbereichen bei, weil nicht mehr der Leerstand das Stadtbild dominiert.

Bereits seit 1993 werden mit dem Altschuldenhilfe-Gesetz (AHG) ostdeutsche Wohnungsunternehmen von Altschulden teilentlastet. Die sogenannten Altschulden entstammen den Zuweisungen der ehemaligen Staatsbank der DDR an die Wohnungsunternehmen zur Finanzierung des volkseigenen und genossenschaftlichen Wohnungsbaus. Im Ergebnis des Staatsvertrages über die Wirtschafts-, Währungs- und Sozialunion und dem Aufkauf der DDR-Staatsbank durch Privatbanken wurden die früheren Wohnungsbaudarlehen in privatrechtliche Kredite umgewandelt und in Wert gesetzt. Kommunen oder Wohnungsgenossenschaften wurden Schuldner. Wohnungen und Schulden wurden in der Regel von den Kommunen auf die neu gegründeten kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen in Rechtsnachfolge übertragen. Die betroffenen ostdeutschen Wohnungsunternehmen sind daher einer doppelten Belastung ausgesetzt. Die Altschulden mit ihren Zinslasten reduzieren die Kreditfähigkeit der Unternehmen. Die Unternehmen sind

für die umfangreiche Sanierungstätigkeit seit 1990 hohe Verbindlichkeiten eingegangen. Insbesondere in Schrumpfungsmärkten sind die Wohnungsunternehmen am stärksten mit Altschulden belastet, können zudem nur einen geringen Mietzins erzielen. Diese Rahmenbedingungen behindern dringend notwendige energetische Sanierungsmaßnahmen und Investitionen für barrierefreies und altengerechtes Wohnen.

Die Altschulden betragen 1993 einschließlich aufgelaufener Zinsen circa 30 Milliarden Euro. Die ostdeutschen Wohnungsunternehmen erhielten im Rahmen des Solidarpaktes aus dem Erblastentilgungsfonds eine Teilentlastung in Höhe von 14 Milliarden Euro zzgl. Zinshilfen. Dadurch wurde 1993 mit dem AHG die Höhe der Altschulden für die übernommenen Wohnungsbestände auf durchschnittlich 77 Euro/m² Wohnfläche reduziert. Steigende Leerstandsquoten und eine drohende existenzielle Gefährdung zahlreicher Wohnungsunternehmen machten im Jahr 2001 eine zweite Novelle des AHG notwendig. Mit der Einführung der sogenannten „Härtefallregelung“, dem § 6 AHG, können seitdem Wohnungsunternehmen eine weitere Teilentlastung von ihren Altschulden erhalten, unter der Voraussetzung, dass sie durch Leerstand von mindestens 15 Prozent des Wohnungsbestands in ihrer wirtschaftlichen Existenz gefährdet sind. Insgesamt umfasste diese vom Bund zugesagte Altschuldenhilfe bis zu 70 Euro/m² mit einer Abrissfrist bis 31.12.2010, ein Volumen von bis zu 1,1 Milliarden Euro. Im Evaluierungsbericht zum Stadtumbau Ost (2008) empfiehlt die beauftragte Lenkungsgruppe das erfolgreiche Bund-Länder-Programm weiterzuführen. Notwendigen Verbesserungs- und Handlungsbedarf sehen die Gutachter in einer Anschlussregelung des Altschuldenhilfegesetzes und in der Flexibilisierung der Härtefallregelung nach § 6 AHG im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Auch der Bund erkannte bereits 2008 einen notwendigen Handlungs- und Flexibilisierungsbedarf. Er verlängerte die ursprüngliche Abrissfrist des AHG bis 31.12.2013 und integrierte in das AHG die Möglichkeit zur Umwidmung der Altschuldenhilfen in Sanierungsmittel für den Erhalt von stadtbildprägenden Altbauten.

Der gesamtgesellschaftlich sich vollziehende Strukturwandel und die negativ verlaufende Bevölkerungsentwicklung führen in Ostdeutschland erneut zu weiteren Wohnungsüberhängen. Im Jahr 2009 beschloss daher der Deutsche Bundestag das Programm Stadtumbau Ost bis 2016 fortzuführen und weitere 200.000 bis 250.000 Wohnungen in Ostdeutschland „vom Markt“ zu nehmen. Die CDU/CSU und FDP geführte Bundesregierung bekennt sich zum erfolgreichen Stadtumbau Ost und schreibt in ihrem Koalitionsvertrag: „Beim „Stadtumbau Ost“ soll die Aufwertung von Innenstädten und die Sanierung von Altbausubstanz gestärkt (...) werden. Der Erfolg des Programms soll nicht durch ungelöste Altschuldenprobleme einzelner Wohnungsunternehmen (...) gefährdet werden.“ Doch ohne Fortführung der Altschuldenhilfe keine erfolgreiche Fortsetzung des Stadtumbau Ost. Die organisierte Wohnungswirtschaft fordert daher den Erlass der Altschulden oder hilfsweise eine Altschuldenregelung, bei der alle Wohnungsunternehmen antragsberechtigt sein sollen, die über Altschulden verfügen. Auf eine Leerstandsquote oder andere betriebswirtschaftliche Kriterien soll verzichtet werden. Eine entsprechende Petition wurde bereits 2009 von der Chemnitzer Wohnungsbaugenossenschaft CAWG eG eingereicht.

Das vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung beauftragte Gutachten „Altschuldenhilfe und Stadtumbau“ (empirica, 2010) empfiehlt ebenfalls die Altschuldenentlastung über das Jahr 2013 fortzuführen. Weiterhin wird vorgeschlagen, die Härtefallregelung § 6 AHG aufzuheben, so dass alle mit Altschulden belasteten Unternehmen antragsberechtigt werden. Der Entlastungsbetrag soll zudem verbindlich an Sanierungsinvestitionen in innerstädtische Altbauquartiere und zur Aufwertung der Erhaltungsgebiete gekoppelt werden. Die Bundesregierung hat bisher keine Stellungnahme zum vorgelegten Gutachten abgegeben.

II. Der Deutsche Bundestag beschließt:

1. die Altschuldenhilfe über das Jahr 2013 hinaus fortzuführen, geltend über die gesamte Laufzeit des Programms Stadtumbau Ost, in einer zu modifizierenden Anschlussregelung,
2. die Anschlussregelung zur bisherigen Altschuldenentlastung so zu gestalten, dass zukünftig alle mit Altschulden belasteten Wohnungsunternehmen und Wohneigentümer antragsberechtigt sind. Der Entlastungsbetrag sollte sich an der durchschnittlichen Höhe der verbliebenen Altschulden in Höhe von 55 Euro für jeden abgerissenen Quadratmeter orientieren. Abrisse, die im Vorgriff auf diese Anschlussregelung durchgeführt werden, sollen als förderunschädlich betrachtet werden,
3. künftig die Altschuldenentlastung per Anschlussregelung dann zu gewähren, wenn ein Wohnungsunternehmen dauerhaft nicht mehr nachgefragte Wohngebäude oder Wohngebäudeteile ab Baujahr 1949 abreißt und der Entlastungsbetrag vollständig in den Erwerb und die Sanierung von Wohngebäuden in den Innenstädten und in Sanierungsobjekten in Stadtquartieren, die gemäß städtebaulicher Entwicklungskonzepte als dauerhaft notwendig für die Wohnraumversorgung ausgewiesen sind, investiert (Koppelungsregelung). Eine Kumulation der Altschuldenentlastung bei Rückbau mehrerer Gebäude auf ein Sanierungsobjekt ist möglich.

III. Begründung:

Erstmalig wird im empirica-Gutachten die aktuelle Höhe der Altschulden zum Jahresende 2010 mit ca. 7,6 Milliarden Euro näherungsweise beziffert. Diese entsprechen noch durchschnittlich 55 Euro/m² Wohnfläche der von den Unternehmen übernommenen Wohnungsbeständen. Die im Jahr 2001 eingeführte Härtefallregelung entlastet die bisher antragberechtigten Unternehmen mit circa 1,1 Mrd. Euro, für die bis in das Jahr 2013 circa 280.000 Abrisse erfolgt sein werden. Nach Gutachterangaben wurden bis Mitte 2010 ca. 80 % (rd. 900 Millionen Euro) der zugesagten § 6a-Entlastung abgerufen. Circa 90 Prozent aller bisherigen Abrisse wurden von Wohnungsunternehmen durchgeführt, die Altschuldenhilfen nach der Härtefallregelung § 6 AHG erhalten haben, basierend auf den Bewilligungen bis 31.12.2003. Die Evaluierung des Programms Stadtumbau Ost (2008) hat einen Rückbaubedarf von 200.000 bis 250.000 Wohnungen bis 2016 ergeben. Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung schätzt die Kosten für die Fortführung der Altschuldenhilfe bis 2016 auf 800 Mio. Euro. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich in dem kurzen Zeitraum bis 2016 ein nochmaliger Rückbau von bis zu 250.000 Wohnungen nicht realisieren lässt. Der geschätzte Kostenansatz von 800 Millionen würde

sich somit auf einen Zeitraum über 2016 hinaus beziehen. Für 2011 etwa ist der dafür vorgesehene Entlastungsbetrag mit 79,7 Millionen Euro (Soll) im Haushalt eingestellt.

Im Gutachten wird darauf hingewiesen, dass aufwertende Abrisspotentiale zunehmend nur noch bei sanierten Objekten sowie bei Nicht-§-6a-Unternehmen bestehen. Bei Einführung der Härtefallregelung erfüllte nur ein Drittel der mit Altschulden belasteten Unternehmen mit ca. 54 % des Bestandes der organisierten Wohnungswirtschaft die vorgegebenen Kriterien bzw. Zugangsvoraussetzungen nach § 6 AHG. Mehr als 800 Unternehmen (der aktuellen Petition 1-16-12-2324-053642 zufolge) wurden bisher von den finanziellen Entlastungen ausgeschlossen. Da in diesen Wohnungsbeständen die zukünftigen Abrisspotentiale zu konstatieren sind, muss die bisherige Härtefallregelung im Interesse eines erfolgreichen Stadtumbaus aufgehoben werden.

Der Evaluationsbericht des Stadtumbaus Ost weist bereits im Jahr 2008 darauf hin, dass die zweite Phase des Stadtumbaus eine stärkere Akzentuierung zugunsten der Aufwertung der Innenstädte und innerstädtischer und innenstadtnaher Altbauquartiere benötigt. Die räumlichen Rückbauschwerpunkte liegen zwar zu 90 % der ostdeutschen Kommunen in den Wohnungsbeständen aus der DDR-Zeit, aber in fast jeder fünften Kommune gibt es weitere Schwerpunkte in den Gründerzeitquartieren und in jeder siebenten Kommune in den Altstadtquartieren. Eine „Koppelungsregelung“ ist somit nahe liegend, zumal die organisierte Wohnungswirtschaft ihr Rückbaupotential zum erheblichen Teil ausgeschöpft hat. Bei Erhalt von Altschuldenhilfe soll dieser Entlastungsbetrag vollständig in den Erwerb und in die Sanierung von Beständen in den Innenstadtbereichen und in Sanierungsobjekten in Stadtquartieren, die gemäß städtebaulicher Entwicklungskonzepte als dauerhaft notwendig für die Wohnraumversorgung ausgewiesen sind, investiert werden. Zu den förderwürdigen Gebieten gehören auch jene Stadtquartiere, die auf Dauer für die städtische Struktur, Funktion und Gestaltung unverzichtbar sind und weiter zukunftsfähig gestaltet werden müssen. Die Evaluationskommission hat deshalb zu Recht „die Aufwertung der Innenstädte und der sonstigen zukunftsfähigen Stadtteile und Quartiere“ empfohlen und ein zu enges Verständnis von der Innenstadt kritisch bewertet. Ein solch enger konzeptioneller Ansatz wird weder den stadträumlichen Gegebenheiten ostdeutscher Städte gerecht, noch könnten die Kommunen und Wohnungsunternehmen ihrem sozialen Versorgungsauftrag nachkommen. Durch den Investitionsanreiz des Erwerbs und der energetischen, barrierefreien und nutzergerechten Sanierung von Altbausubstanz entsteht eine nicht zu unterschätzende volkswirtschaftliche wie städtebauliche Hebelwirkung.

Schrumpfungsmuster von Städten verlaufen unterschiedlich. Der „Vierte Statusbericht des Stadtumbau Ost“ (Dezember 2010) betrachtet integrierte Stadtentwicklungskonzepte als Voraussetzung für differenzierte Stadtumbaustrategien. In ihnen werden die Leitziele, Strategien und Einzelmaßnahmen des Stadtumbaus und der gesamtstädtischen Stadtentwicklung zusammengeführt. Sie stellen einen verlässlichen Handlungsrahmen dar; mit dem gebietsbezogen auch die Grundentscheidung festgelegt wird, ob ein Gebiet im Grundsatz „erhalten“ oder rückgebaut wird oder ob diese grundlegende Entscheidung noch nicht getroffen werden kann. Sie können folglich als ein geeignetes Kriterium für einen flexib-

leren, zielorientierten Stadtumbau in die „Koppelungsregelung“ aufgenommen werden.

Der Ausschuss hat bei der Beratung eine ihm vom Petitionsausschuss nach § 109 Absatz 1 Satz 2 der Geschäftsordnung des Deutschen Bundestages zur Stellungnahme übermittelte öffentliche Petition zur Altschuldenhilfe (Ausschussdrucksache 17(15)42) einbezogen.

Die **Fraktion der CDU/CSU** vertrat die Auffassung, eine Regelung in Bezug auf die Altschulden sei seinerzeit notwendig gewesen, da viele Unternehmen große wirtschaftliche Schwierigkeiten gehabt hätten. Was die Zeit nach dem Jahr 2013 betreffe, sei sie der Auffassung, dass Unternehmen, die nachweislich wegen Altschulden wirtschaftliche Schwierigkeiten hätten, im Einzelfall geholfen werden müsse. Das Gutachten der empirica ag belege, dass die Maßnahmen zur Altschuldenregelung gewirkt hätten und sich die Situation der Unternehmen wesentlich verbessert habe. Man müsse den Markt im Hinblick auf die Altschuldenhilferegelung genau beobachten und die Ergebnisse bei der vorgesehenen Berichterstattung zum Stadtumbau Ost integrieren und dann entscheiden, wie man die Frage der Altschuldenhilfe für einzelne Unternehmen, die in wirtschaftlichen Schwierigkeiten seien, regeln wolle. Die Forderungen in dem Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN (Ausschussdrucksache 17(15) 160) bedeuteten noch einmal zusätzliche Kosten von rund 600 bis 800 Mio. Euro. Man müsse sich aber immer die Frage stellen: wie man das knappe verfügbare Geld für den Immobilienmarkt so zur Verfügung stelle, dass ein stabiler Wohnungsmarkt in Deutschland erreicht werde und Wohnungsunternehmen am Markt stabil agieren könnten.

Die **Fraktion der SPD** betonte, man müsse die Ergebnisse der Analyse der empirica ag ernst nehmen und sie im politischen Handeln einflechten. Es müssten daher neue Akzente gesetzt werden, welche an dem Kernbereich der Innenstädte ausgerichtet werden müssten. Auf dieser Grundlage müsse man konkret handeln und nicht nur Handeln für die Zukunft versprechen. Es sei notwendig, das Erfolgsmodell Altschuldenhilfe fortzuschreiben und diesbezüglich eine neue Konzeption zu entwickeln. Auch Wohnungsunternehmen in den neuen Ländern, die nicht existenzgefährdet seien, sollten in ein Maßnahmenpaket einbezogen werden. Sie betonte, die Ergebnisse des Berichts der empirica ag seien im Wesentlichen in ihrem Antrag aufgegriffen worden. Der Antrag greife auch alle Punkte auf, die in dem Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN enthalten seien. Der Antrag der Fraktion DIE LINKE. negiere, dass die Altschulden im Zuge der Währungsunion tatsächlich entstanden seien. Wer meine, sie könnten mit einem Strich beseitigt werden, leugne fiskalische und nationalökonomische Zusammenhänge, welche in der DDR existiert hätten. Die Guthaben, welche den Verbindlichkeiten der Unternehmen gegenüberstanden hätten, seien die Spareinlagen der Bürger gewesen. Man könne daher nicht so tun, als wenn überhaupt keine realen Verbindlichkeiten bestanden hätten.

Die **Fraktion der FDP** bekundete, alle seien sich einig, dass man sich mit dem Thema Altschuldenhilfe beschäftigen und

eine Lösung herbeiführen wolle. Die ostdeutschen Wohnungsunternehmen hätten zurzeit keine wirtschaftlichen Probleme, auch wenn die Belastung durch Altschulden immer noch vorhanden sei. Es gehe jetzt darum, welche Schlussfolgerungen man aus der Analyse der gegebenen Situation ziehe und wie man vorankomme. Das empirica-Gutachten zeige auf, dass die jetzige Altschuldenhilfe, nicht weiter notwendig sei. Zudem hätten vor dem Hintergrund der notwendigen Haushaltskonsolidierung die Stadtentwicklungsprogramme Vorrang. Im Koalitionsvertrag habe man sich darauf verständigt, den Erfolg des Stadtumbauprogramms Ost nicht durch ungelöste Altschuldenprobleme einzelner Wohnungsunternehmer beim Abriss zu gefährden. Dazu stehe man. Altschuldenhilfe sei weiterhin notwendig, aber in Prüfung. Es sei eine aktualisierte Betrachtung der wirtschaftlichen und städtebaulichen Situation notwendig.

Die **Fraktion DIE LINKE.** stellte fest, mit dem Einigungsvertrag seien nur Schulden auf die Landwirtschaft und die Wohnungswirtschaft übertragen worden; diese allein trügen die Altschulden der DDR. Alle andere, die zu den Schulden beigetragen hätten, seien letztlich davon freigestellt worden. Ihr Antrag fordere, dass diejenigen, die die Schulden nicht alleine verursacht hätten, diese auch nicht alleine abtragen sollten. Die Vorstellung der Fraktion der CDU/CSU, nur die Unternehmen weiter zu fördern, die nachweislich wegen der Altschulden in Liquiditätengpässe kämen, sei nicht durchführbar, da man heute in der Buchführung der Unternehmen nicht mehr nachvollziehen könne, welches alte Schulden und welches neue Schulden seien.

Die **Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN** führte aus, in dem empirica-Gutachten werde deutlich herausgestellt, dass es bei der Altschuldenhilfe nicht um ein wohnungswirtschaftliches Instrument, sondern um ein Stadtentwicklungsinstrument gehe. Das müsse auch in der Debatte berücksichtigt werden. Im Gegensatz zu den Anträgen der Fraktionen SPD und DIE LINKE. arbeite ihr Antrag mit den Ergebnissen des Gutachtens. Bezüglich der Forderung der Fraktion DIE LINKE. nach einer vollständigen Entlastung von allen Altschulden sehe man unter Haushaltsaspekten wenig Handlungsspielraum. Was eine Fortsetzung der Altschuldenhilfe anbelange, gehe es einerseits um viel Geld, andererseits müsse man aber sehen, dass hierdurch eine Hebelwirkung für Investitionen entstehe.

Der **Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung** hat den Änderungsantrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN auf Ausschussdrucksache 17(15)160 mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, FDP und DIE LINKE. gegen die Stimmen der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN bei Stimmenthaltung der Fraktion der SPD abgelehnt. Den Antrag auf Drucksache 17/1154 empfiehlt er mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, FDP und DIE LINKE. gegen die Stimmen der Fraktion der SPD bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN abzulehnen. Den Antrag auf Drucksache 17/1148 empfiehlt er mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD, FDP und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegen die Stimmen der Fraktion DIE LINKE. abzulehnen.

Berlin, den 4. März 2011

Volkmar Vogel (Kleinsaara)
Berichterstatter

