

Beschlußempfehlung und Bericht

**des Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau
(19. Ausschuß)**

**zu dem Gesetzentwurf des Abgeordneten Dr. Ilja Seifert
und der Gruppe der PDS/Linke Liste
— Drucksache 12/7054 —**

**Entwurf eines Ersten Gesetzes zur Änderung des Altschuldenhilfe-Gesetzes
(Ersten Altschuldenhilfe-Änderungsgesetz — 1. AHÄndG)**

**zu dem Antrag der Abgeordneten Achim Großmann, Iris Gleicke,
Dr. Ulrich Janzen, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der SPD
— Drucksache 12/6746 —**

Novellierung des Altschuldenhilfegesetzes

A. Problem

Nach § 5 des Altschuldenhilfe-Gesetzes sind die Wohnungsunternehmen und die Wohnungsgenossenschaften verpflichtet, 15 v. H. ihres Wohnungsbestandes — unter vorrangiger Berücksichtigung der Mieter — zu privatisieren bzw. zu veräußern, wenn sie die Teilentlastung durch den Erblastentilgungsfonds in Anspruch nehmen. Als Gegenleistung müssen sie einen — bis zum Jahr 2003 progressiv gestalteten — Anteil am Veräußerungserlös an den Erblastentilgungsfonds abführen.

Die Gruppe der PDS/Linke Liste möchte mit dem vorgelegten Gesetzentwurf diese Privatisierungs- bzw. Veräußerungspflicht und die Pflicht zur Abführung von Erlösen gänzlich aufheben.

Die Fraktion der SPD möchte mit ihrem Antrag u. a. erreichen, daß Wohnungsunternehmen mit besonderen Schwierigkeiten bei der

Privatisierung ihren Anspruch auf Altschuldenhilfe nicht verlieren, auch wenn sie die Quote von 15 v. H. nicht erreichen, daß die Privatisierung nicht zu unzumutbaren Mietsteigerungen und zur Mieterverdrängung führt, daß die progressive Abführung der Privatisierungserlöse in eine lineare Regelung umgewandelt wird, daß die Wohnungsgenossenschaften nicht gezwungen werden, Genossenschaftswohnungen an Dritte zu verkaufen und daß die Privatisierungspflicht auch durch Aus- und Neugründung von Genossenschaften erfüllt werden kann.

B. Lösung

Der Ausschuß empfiehlt mit Mehrheit, den Gesetzentwurf und den Antrag abzulehnen und in einer EntschlieÙung die positive Wirkung des Altschuldenhilfegesetzes zu würdigen und durch Vorschläge den Privatisierungsprozeß zu fördern.

C. Alternativen

Die Gruppe der PDS/Linke Liste besteht auf der Annahme ihres Gesetzentwurfs.

Die Fraktion der SPD besteht auf der Annahme ihres Antrags.

D. Kosten

Keine

Beschlußempfehlung

Der Bundestag wolle beschließen,

1. den Gesetzentwurf in Drucksache 12/7054 abzulehnen,
2. den Antrag in Drucksache 12/6746 abzulehnen,
3. folgende EntschlieÙung anzunehmen:

I.

Der Deutsche Bundestag stellt fest:

1. Das Altschuldenhilfe-Gesetz vom Juni 1993 ist ein unverzichtbares und wirksames Teilstück einer wohnungspolitischen Strategie zur marktwirtschaftlichen und sozialen Ausprägung und Erneuerung des Wohnungswesens in den neuen Ländern.

Mit der Altschuldenlösung vom Juni 1993 war eines der wichtigsten Hindernisse für die Investitionstätigkeit im Wohnungssektor beseitigt worden. Damit wurde der Weg frei für eine durchgreifende Verbesserung der Wohnqualität und damit auch der Lebensverhältnisse in den neuen Ländern. Für die Bauwirtschaft als einer Schlüsselbranche des Aufschwungs resultieren daraus kräftige Impulse. Alle Anzeichen deuten darauf hin, daß dieser ProzeÙ inzwischen in Gang gekommen ist. Die weitreichende finanzielle Hilfe liegt auch im Interesse der Mieter, da ein höherer Anteil der Miete für Investitionen zur Verbesserung des Wohnstandards eingesetzt werden kann.

Die Altschuldenlösung soll darüber hinaus die Privatisierung beschleunigen und dabei vorrangig den Verkauf von Wohnungen an deren Mieter fördern — auch um die Lebensbedingungen in Ost- und Westdeutschland rascher anzunähern.

Die Altschuldenhilfen führen zu erheblichen finanziellen Belastungen bei Bund und neuen Ländern: durch die Teilentlastung in Höhe von ca. 31 Mrd. DM allein beim Bund; durch die Zinshilfe in Höhe von ca. 7 Mrd. DM je zur Hälfte bei Bund und neuen Ländern.

Die Altschuldenhilfe erleichtert zusammen mit umfassenden staatlichen Förderprogrammen und den Mietenreformschritten, die durch zusätzliche Wohngeldleistungen sozial abgedeckt werden, die schnelle und umfassende Instandsetzung und Modernisierung des Wohnungsbestandes und ermöglicht den Wohnungsunternehmen auch ein rascheres und stärkeres Engagement beim Wohnungsneubau.

2. Der Deutsche Bundestag sieht die herausragende Bedeutung des Altschuldenhilfe-Gesetzes auch durch die Einsetzung eines Unterausschusses „Privatisierung des Wohnungsbestandes in den neuen Ländern“ bestätigt, die am 20. Oktober 1993 durch

den Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau erfolgte. Der Unterausschuß hat seitdem in einer Vielzahl von Sitzungen, u. a. auch in allen neuen Ländern, den praktischen Gesetzesvollzug begleitet, in Gesprächen mit beteiligten Entscheidungs- und Beratungsorganen, so dem Lenkungsausschuß, der KfW, der TLG und betroffenen Verbänden, sowie in Anhörungen und Besichtigungen vor Ort.

Der Deutsche Bundestag unterstreicht die in dem Schlußbericht des Unterausschusses getroffene Feststellung, daß das Altschuldenhilfe-Gesetz von allen Seiten als positiv für die wirtschaftliche Handlungsfähigkeit der Wohnungswirtschaft und für die Privatisierung des Wohnungsbestandes bewertet wurde. Soweit Hemmnisse im praktischen Vollzug vorgebracht wurden, waren diese weniger auf das Altschuldenhilfe-Gesetz bezogen (Verzögerungen bei Grundstücksbildung, Grundbucheintragung, Grundstückszuordnung, Bearbeitung von Restitutionsansprüchen). Nahezu alle durch das Gesetz berechnigte Wohnungsunternehmen, -genossenschaften, Kommunen und private Vermieter haben deshalb einen Antrag auf Altschuldenhilfe gestellt. Insgesamt wurden über 33 000 Anträge auf diese Hilfe gestellt, davon sind rund 30 000 private Vermieter.

Der Deutsche Bundestag hebt auch die Feststellungen des Unterausschusses zur Privatisierungsbilanz hervor: Diese sei dort erfolgreich, wo der entsprechende Wille bei den politisch Verantwortlichen und der Wohnungswirtschaft vorhanden war und eine umfassende und sachlich seriöse Beratung der Mieter und Kaufinteressenten die Privatisierung begleitete. Durch die Ausgestaltung des Altschuldenhilfe-Gesetzes wurde erst der Verkauf der Wohnungen zu sozialverträglichen Preisen möglich gemacht.

II.

Der Deutsche Bundestag erwartet:

- Von der Wohnungswirtschaft eine sozialverträgliche Ausformung ihrer Privatisierungsbemühungen. Das bedeutet vor allem, daß sie die Mieter gründlich über alle Rechts- und Wirtschaftsfragen im Zusammenhang mit einem anstehenden Verkauf informiert und eine sozialverträgliche Gestaltung der Verkaufspreise vornimmt. Andererseits ist darauf zu achten, daß kein nicht erwerbsbereiter Mieter aus seiner Mietwohnung verdrängt wird.

Von daher bleibt auch die Grundsatzentscheidung des Gesetzgebers richtig, die Wohnungen vorrangig den jeweiligen Mietern zum Erwerb anzubieten. Weder die 15%ige Privatisierungsaufgabe noch die progressive Abführungspflicht an den Erblastentilgungs-Fonds, die auf eine Forderung der Länder zurückgeht, dürfen zum Anlaß genommen werden, den Mietern die notwendige Ruhe und Sicherheit für ihre Entscheidung für oder wider den Kauf ihrer Wohnungen zu nehmen.

- Von den neuen Ländern, daß sie den weiteren Privatisierungsprozeß durch intensive Beratung und eigenständige Förderprogramme wirksam unterstützen.
- Von der Bundesregierung die Vorlage eines Berichtes, möglichst bis zum 30. Juni 1995, über die Umsetzung des Altschuldenhilfe-Gesetzes und den Fortgang der Privatisierung. Dabei sollte auch geprüft werden, welche mieternahen und -freundlichen Formen der Veräußerung zusätzlich/alternativ zur Erfüllung der gesetzlichen Auflagen zulässig sind, nachdem die Möglichkeiten der Veräußerung der Wohnungen an ihre Mieter belegbar ausgeschöpft wurden. Der Bericht sollte auch eingehen auf Fragen der Staffelung der Erlösabführung, der Gründung von Genossenschaften unter Darlegung der Vor- und Nachteile sowie der Eigentumbildung durch Nutzung von Fondslösungen.

Bonn, den 15. Juni 1994

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau

Werner Dörflinger	Rolf Rau	Dr. Ulrich Janzen
Vorsitzender	Berichterstatter	

Bericht der Abgeordneten Rolf Rau und Dr. Ulrich Janzen

I.

Der Deutsche Bundestag hat den Gesetzentwurf in Drucksache 12/7054 und den Antrag in Drucksache 12/6746 in seiner 222. Sitzung am 21. April 1994 in erster Lesung beraten und an den Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zur federführenden Beratung überwiesen. Darüber hinaus wurde der Gesetzentwurf an den Rechtsausschuß zur Mitberatung und an den Haushaltsausschuß gemäß § 96 GO-BT, der Antrag an den Finanzausschuß und an den Haushaltsausschuß zur Mitberatung überwiesen.

Der Rechtsausschuß empfiehlt einstimmig die Ablehnung des Gesetzentwurfs.

Der Finanzausschuß verzichtet einvernehmlich bei Abwesenheit der Gruppen BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und der PDS/Linke Liste auf ein Mitberatungsvotum zu der Vorlage — Drucksache 12/6746.

Der Haushaltsausschuß hat den Antrag in der Mitberatung mehrheitlich mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen und gegen die Stimmen der Fraktion der SPD sowie bei Abwesenheit der Vertreter der Gruppen BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und der PDS/Linke Liste abgelehnt.

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat die Vorlagen in seiner 84. Sitzung am 15. Juni 1994 beraten. Er empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD und F.D.P. gegen die Stimme der Gruppe der PDS/Linke Liste, den Gesetzentwurf abzulehnen. Die Ablehnung des Antrags wird mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen gegen die Stimmen der Fraktion der SPD und der Gruppe der PDS/Linke Liste empfohlen.

II.

Bei seiner Willensbildung konnte der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau auf die Arbeit des Unterausschusses „Privatisierung des Wohnungsbestandes in den neuen Ländern“ zurückgreifen, der bereits am 20. Oktober 1993 auf Antrag der Koalitionsfraktionen im Wege des Selbstbefassungsrechts eingesetzt worden war mit dem Auftrag, die Privatisierung des Wohnungsbestandes in den neuen Ländern unter wohnungspolitischen Gesichtspunkten zu begleiten, insbesondere den Vollzug des Altschuldenhilfe-Gesetzes (AHG) zu beobachten und Erfahrungen und Probleme bei der Anwendung des AHG aufzunehmen.

Der Unterausschuß hat sich in insgesamt 17 Sitzungen über den Stand der Modellvorhaben des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (BMBau) zur Wohnungsprivatisierung in den neuen

Ländern, über den Stand der Umsetzung des AHG durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), über den Stand der Privatisierungsmaßnahmen bei der Treuhandliegenschaftsgesellschaft (TLG) und über die Arbeit des Lenkungsausschusses informiert und sich mit den Problemen der Modernisierung und Sanierung vor und nach der Privatisierung sowie mit entsprechenden Vertragsgestaltungen befaßt.

Dabei hat der Unterausschuß auch fünf Sitzungen in den Ländern Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen, Berlin, Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern durchgeführt und mit Vertretern der Kommunen und der Wohnungsbaugesellschaften vor Ort Gespräche geführt. Neben den Vertretern der genannten Organisationen und Gremien wurden auch der Gesamtverband der Wohnungswirtschaft (GdW) und der Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e. V. (Haus und Grund) angehört.

Der Ausschuß hat sich den Bericht des Unterausschusses vom 15. Juni 1994 einstimmig bei Stimmenthaltung des Vertreters der Gruppe der PDS/Linke Liste zu eigen gemacht. Dieser Bericht ist als Anlage beigefügt.

III.

Die Ausschlußmehrheit hat ihre Meinung in der Entschließung, die zur Annahme empfohlen wird, ausführlich dargelegt und begründet.

Die Fraktion der SPD hat sich gegen diese Entschließung gewandt und in Aufrechterhaltung ihres Antrags in Drucksache 12/6746 folgenden Antrag gestellt, der mehrheitlich abgelehnt worden ist:

Zahlreiche Petitionen aus den Reihen der Wohnungswirtschaft und insbesondere der Wohnungsgenossenschaften haben in den letzten Wochen und Monaten deutlich gemacht, daß eine Novellierung des Altschuldenhilfegesetzes, wie sie in dem von der Fraktion der SPD vorgelegten Antrag angestrebt wird, unabdingbar ist. Auch die Diskussionen und Bereisungen des Unterausschusses „Privatisierung des Wohnungsbestandes in den neuen Bundesländern“ haben verdeutlicht, daß es eine Notwendigkeit zur Nachbesserung des Altschuldenhilfegesetzes gibt. Der Unterausschuß mußte erkennen, daß neben den erfolgreich durchgeführten Wohnungsprivatisierungen das AHG eine Vielzahl vorher nicht zu erkennender Probleme mit sich gebracht hat, die sich bei der Bevölkerung zum Teil in Unsicherheit und Angst widerspiegeln. Der von der Fraktion der SPD eingebrachte Antrag greift eine Vielzahl dieser Probleme auf und ist geeignet, sie im Sinne der Betroffenen zu lösen. Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau stimmt daher dem Antrag in Drucksache 12/6746 zu.

Der Vertreter der Gruppe der PDS/Linke Liste hat im Ausschuß den Gesetzentwurf in Drucksache 12/7054 aufrechterhalten und sich gegen die von den Koalitionsfraktionen zur Annahme empfohlene Entschließung mit dem Argument gewandt, darin komme das Arbeitsergebnis des Unterausschusses nicht genügend zum Ausdruck. Es gebe in den neuen Ländern bisher kein Beispiel für eine erfolgreiche Privatisierung eines Plattenbaus.

Bonn, den 15. Juni 1994

Rolf Rau **Dr. Ulrich Janzen**
Berichtersteller

Anlage

— Unterausschuß „Privatisierung
des Wohnungsbestandes
in den neuen Ländern“ —
— Der Vorsitzende —

15. Juni 1994
Tel.: 76 99, 48 10
Neue PLZ: 53113 Bonn
FAX-Nr.: 0228-1 68 68 57

**Bericht des Unterausschusses „Privatisierung des Wohnungsbestandes in den neuen Ländern“
an den Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau**

Anlagen

1. Mitgliederliste (Anlage 1)
2. Übersicht „TOP der Sitzungen des UA“ (Anlage 2)
3. Übersicht „Auswärtige Sitzungen des Unterausschusses“ (Anlage 3)
4. Empfehlung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern bez. Preisgestaltung beim Verkauf kommunaler Wohnungen an die bisherigen Käufer (Anlage 4)
5. Wohnungsprivatisierung in den neuen Bundesländern — Erfolge und Erfahrungen der Liegenschaftsgesellschaft der Treuhandanstalt mbH (TLG) (Anlage 5)
6. Bericht des BMBau: Sanierung und Modernisierung vor oder nach Verkauf/Zur rechtlichen Ausgestaltung der Kaufverträge (Anlage 6)

Inhaltsübersicht

	Seite
1. Zielsetzung	9
2. Bisherige Aktivitäten	9
2.1 Nichtöffentliche Sitzungen	10
2.1.1 Bericht des BMBau: Stand der Modellvorhaben „Privatisierung“ in den neuen Bundesländern	10
2.1.2 Stand der Umsetzung des AHG durch die KfW	10
2.1.3 Stand der Privatisierungsmaßnahmen der TLG	11
2.1.4 Stand der Anwendung des AHG nach Ablauf der Frist des 31. Dezember 1993	12
2.1.5 Stand der bisherigen Arbeit des Lenkungsausschusses	12
2.1.6 Erfahrungen des Zentralverbands der Deutschen Haus-, Woh- nungs- und Grundeigentümer mit der Privatisierung des Woh- nungsbestandes in den neuen Bundesländern	13
2.1.7 Erfahrungen des GdW bei der Umsetzung des AHG	13

	Seite
2.1.8 Bericht des BMBau zur Frage Sanierung und Modernisierung vor oder nach Privatisierung/Zur rechtlichen Ausgestaltung der Kaufverträge	14
2.2 Auswärtige Sitzungen	14
2.2.1 Allgemeine Feststellungen	15
2.2.2 Festgestellte Probleme bei der Privatisierung und Forderungen der Wohnungswirtschaft	17
2.2.2.1 Großplattensiedlungen	17
2.2.2.1.1 Geringe Geeignetheit zur Privatisierung	17
2.2.2.1.2 Hoher Sanierungsbedarf	17
2.2.2.1.3 Gefahr der sozialen Entmischung	17
2.2.2.2 Zeitdruck durch 15%ige Privatisierungsquote und gestaffelte Erlösabführungspflicht an den Erblastentilgungsfonds	18
2.2.2.3 Anerkennung von Verkäufen an Globalinvestoren oder Zwischenerwerber bzw. alternativer Privatisierungsformen als Privatisierung im Sinne des AHG	18
2.2.2.4 Gründung von Genossenschaften aus kommunalen Beständen	19
2.2.2.5 Probleme bereits bestehender Genossenschaften	19
2.2.2.6 Problem der teilweise überhöhten Grundstückspreise .	20
2.2.2.7 Problem der Buchung von Teilerlassen in den Bilanzen der Wohnungsunternehmen	20
2.3 Besichtigungen	20
3. Zusammenfassung der wesentlichen Hinweise und Erfahrungen	21

1. Zielsetzung

Der Unterausschuß „Privatisierung des Wohnungsbestandes in den neuen Ländern“ wurde auf Antrag der Fraktionen der CDU/CSU und F.D.P. am 20. Oktober 1993 durch einstimmigen Beschluß des Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau eingesetzt. Er besteht aus 7 ordentlichen Mitgliedern, die von den Fraktionen im Verhältnis 3 (CDU/CSU) : 2 (SPD) : 1 (F.D.P.) : 1 (PDS/Linke Liste) benannt wurden.

Aufgabe des Unterausschusses ist es laut Einsetzungsbeschluß, die Privatisierung des Wohnungsbestandes in den neuen Ländern unter wohnungspolitischen Gesichtspunkten zu begleiten, insbesondere den Vollzug des Altschuldenhilfe-Gesetzes (AHG) zu beobachten und Erfahrungen und Probleme bei der Anwendung des AHG aufzunehmen.

Demgemäß hatte sich der Unterausschuß im Rahmen seiner Arbeit an der Zielsetzung des AHG zu orientieren. Der Unterausschuß konzentrierte sich dabei auf folgende Schwerpunkte:

- Verbesserung der Kredit- und Investitionsfähigkeit von Wohnungsunternehmen und privaten Vermietern von Wohnraum in den neuen Bundesländern;
- Beschleunigung des im Einigungsvertrag enthaltenen Auftrags der Privatisierung von Wohnraum, Verbesserung der Voraussetzungen für die Privatisierung und Bildung individuellen Wohneigentums bei den Mietern;
- Örtliche Fragen und Probleme bei der Umsetzung des AHG.

2. Bisherige Aktivitäten

Der Unterausschuß hat insgesamt 17 Sitzungen, davon 5 auswärtige Sitzungen in den Bundesländern Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen, Berlin, Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern, durchgeführt (vgl. im einzelnen Anlagen 2 und 3). Am 20. April 1994 fand ein Besuch des Vorsitzenden des Unterausschusses, Abgeordneter Rolf Rau, und des stellvertretenden Vorsitzenden, Abgeordneter Dr. Ulrich

Janzen, bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) in Frankfurt/Main statt.

Der Unterausschuß hatte zu seinen Sitzungen in Bonn Vertreter des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (BMBau), des Lenkungsausschusses, der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), der Treuhandliegenschaftsgesellschaft (TLG), des Zentralverbandes der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentümer e. V. (Haus und Grund) und des Gesamtverbandes der deutschen Wohnungswirtschaft (GdW) eingeladen, um sich über den Stand der Modellvorhaben des BMBau zur Wohnungsprivatisierung in den neuen Bundesländern (3. Sitzung), über den Stand der Umsetzung des AHG durch die KfW (4. Sitzung), den Stand der Privatisierungsmaßnahmen bei der TLG (6. Sitzung), über den Stand der Anwendung des AHG nach Ablauf der Frist des 31. Dezember 1993 (6. und 7. Sitzung), über Aufgaben und Stand der bisherigen Arbeit des Lenkungsausschusses (2. und 9. Sitzung), über die Erfahrungen des Zentralverbandes des Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer und des GdW mit der Privatisierung des Wohnungsbestandes in den neuen Bundesländern (10. und 12. Sitzung) sowie über Probleme der Modernisierung und Sanierung vor und nach der Privatisierung mit entsprechender Vertragsgestaltung (16. Sitzung) zu informieren.

2.1 Nichtöffentliche Sitzungen

Im Rahmen der nichtöffentlichen Sitzungen konnte der Unterausschuß feststellen, daß die eingeladenen Personen das AHG überwiegend positiv für die wirtschaftliche Handlungsfähigkeit bewerteten sowie in dem Zusammenhang die Privatisierung eines Teiles des Wohnungsbestandes in den neuen Ländern für richtig halten. Allerdings gab es auch kritische Bemerkungen, die sich aus konkreten Problemen bei der Umsetzung des AHG ergeben. Diese sind zum einen im politischen Bereich und auch in der Ausprägung des Willens zur Privatisierung bei den Verantwortlichen vor Ort, zum anderen aber auch im objektiven Bereich begründet. Als Hemmnisse wurden u. a. Verzögerungen bei der Grundstücksbildung und bei der Grundbucheintragung, bei der Zuordnung von Grundstücken nach dem Vermögenszuordnungsgesetz sowie die nur schleppende Bearbeitung von Restitutionsansprüchen genannt. Darüber hinaus stieß die progressiv steigende Erlösabführung an den Erblastentilgungsfonds auf Kritik. Die umfassende und ausführliche Information und Beratung der Mieter über Wesen und Vor- und Nachteile des Wohneigentums wurde als eine der wichtigsten Voraussetzungen bei der Umsetzung des AHG bezeichnet. Das Erfordernis der Anerkennung alternativer Privatisierungsformen bei Unternehmen mit überwiegend großen Wohnscheiben und Punkthochhäusern insbesondere in Großstädten wurde betont. Ebenso wie die Struktur der einzelnen Wohnungsbestände spielen nach Angaben der Wohnungswirtschaft und Kommunen für den Erfolg der Mieterprivatisierung die Alters- und Einkommensstruktur der Mieter eine Rolle. Im einzelnen konnten folgende Aussagen der jeweiligen Angehörten festgestellt werden:

2.1.1 Bericht des BMBau: Stand der Modellvorhaben „Privatisierung“ in den neuen Bundesländern

Über den Stand der Modellvorhaben „Privatisierung“ des BMBau informierte den Unterausschuß PSts Joachim Günther vom BMBau. Dieser wies darauf hin, daß es im Rahmen der vom BMBau ausgewählten Modellprojekte ausschließlich um die Sanierung und Privatisierung von Wohnungen an die Mieter gegangen sei. Von 3 961 Wohnungen seien inzwischen 1 304 Wohnungen an die Mieter veräußert worden. Nach Angaben des BMBau betrug der durchschnittliche Sanierungsaufwand bei in industrieller Bauweise errichteten Gebäuden in den Jahren 1991/1992 zwischen 800 bis 1 200 DM/m² für eine Gesamtsanierung. Der letztendliche Verkaufspreis sei vor allem davon abhängig gewesen, wie hoch der Preis für Grund und Boden von den Kommunen bewertet worden sei. Die Kaufpreise sanierter Wohnungen lagen nach Mitteilung des BMBau mehrheitlich zwischen 1 000 und 2 000 DM/m². In zwei Fällen mit aufwendigen Modernisierungen im Gemeinschafts- und im Sondereigentum (also innerhalb der Wohnungen) seien auch höhere Kaufpreise (bis zu 2 800 DM/m²) erzielt worden.

Wie der Vertreter des BMBau mitteilte, war die Zustimmung der Mieter zu den Privatisierungsmaßnahmen am Anfang nicht immer vorhanden. Dort allerdings, wo eine umfassende und seriöse Beratung der Mieter und Kaufinteressenten stattgefunden habe, hätten Verkaufsquoten von bis zu 80 % erzielt werden können. Vor allem kleinere Städte mit 2 000 bis 6 000 Einwohnern hätten eine Vielzahl ihrer Wohnungen privatisieren können.

Nach den Erfahrungen aus den Modellvorhaben kann nach Angaben des BMBau als Ergebnis festgestellt werden, daß Privatisierungen dort erfolgreich gewesen seien, wo der politische Wille bei den jeweiligen Kommunen und Wohnungsbaugesellschaften vorhanden gewesen sei. Entscheidend sei demnach, wie die politisch Verantwortlichen und die Wohnungswirtschaft vor Ort die Privatisierung begleiteten. Durch entsprechendes Engagement und insbesondere umfassende Beratung und Aufklärung der Mieter über Vor- und Nachteile des Erwerbs von Wohnungseigentum konnten nach Angaben von PSts Joachim Günther Ängste der Mieter abgebaut und eine erhebliche Steigerung der Kaufbereitschaft verzeichnet werden. In Klein- und Mittelstädten werde die Privatisierung auch außerhalb der Modellvorhaben nach anfänglichen Problemen inzwischen erfolgreich durchgeführt. Schwierig ist nach den Erfahrungen des BMBau die Privatisierung in größeren Städten. Konkrete Probleme würden sich vor allem aus langwierigen Entscheidungsprozessen und der Konzentration von Wohnungen in Großwohnanlagen ergeben.

2.1.2 Stand der Umsetzung des AHG durch die KfW

Über den Stand der Umsetzung des AHG durch die KfW informierte sich der Unterausschuß auf seiner Sitzung in Bonn bei dem Leiter der Grundsatzabtei-

lung der KfW, Herrn Oerter, sowie im Rahmen eines Besuchs der KfW in Frankfurt/Main am 20. April 1994 durch die Abgeordneten Rolf Rau und Dr. Ulrich Janzen.

Nach Angaben der KfW, der nach § 11 Abs. 1 AHG vom Bund die Befugnis übertragen worden ist, über Anträge auf Leistungen sowie über Erstattungsansprüche und die Abführung von Erlösen zu entscheiden, haben inzwischen rund 90 % der über 4 200 Antragsberechtigten im Sinne des AHG (Wohnungsunternehmen, Kommunen und Genossenschaften) einen Antrag auf Altschuldenhilfe gestellt. Nur gut die Hälfte davon hat nach Mitteilung der KfW neben der Zinshilfe auch die Teilentlastung nach § 4 AHG beantragt und unterliegt damit der Privatisierungsverpflichtung nach dem AHG. Die übrigen Anträge beschränken sich nach Angaben der KfW auf die Gewährung einer Zinshilfe nach §§ 7 ff. AHG. Über die Zahl der Anträge der ebenso antragsberechtigten privaten Vermieter kann den Angaben der KfW zufolge bislang aufgrund des unterschiedlichen Antragsverfahrens über die Sparkassen keine Angaben gemacht werden. Inzwischen liegen der KfW rund 30 000 Anträge von privaten Vermietern vor, darunter rund 25 000 in Form von Sammelanträgen. Rund 3 000 Anträge beziehen sich auf die Teilentlastung. Zugelegt sind alle Sammelanträge und damit mehr als 25 000 Fälle. Grund für den Verzicht auf einen Antrag auf Teilentlastung war nach Angaben der KfW vor allem die niedrige Verschuldung der verzichtenden Unternehmen. Beim überwiegenden Teil der Antragsteller, die lediglich Zinshilfe begehrten, liege die Verschuldung unter 150 DM/m². Bei einem weiteren Teil liege die Verschuldung bei 150 bis 200 DM/m². Die übrigen Unternehmen stellen sich nach Auffassung der KfW der Aufgabe und beginnen mit der Umsetzung des AHG; sie stellten die Privatisierung auch nicht mehr in Frage.

Der Antragstellung vorausgegangen waren, wie der Vertreter der KfW berichtete, flächendeckende Informationsveranstaltungen für die Wohnungsunternehmen und Kommunen durch das BMBau, die KfW, die Unternehmensverbände und die Verbände von Städten und Gemeinden, auf denen die durch die KfW in Zusammenarbeit mit dem BMBau, dem Bundesministerium der Finanzen (BMF) und dem Lenkungs Ausschuß erarbeiteten Antragsformulare erläutert und Fragen beantwortet wurden. Auch von seiten der Landesregierungen waren nach Angaben der KfW Informationen zum AHG breit gestreut worden. Alle Landesregierungen hätten ohne Ausnahme Kontrollaktionen durchgeführt, indem sie über die Mittelbehörden, d. h. über die Regierungspräsidien oder die Landratsämter, eine Rückmeldung von allen Kommunen verlangt hätten, ob diese einen Antrag auf Altschuldenhilfe stellen wollten oder nicht. Auf die Ausschlussfrist des 31. Dezember 1993 sei bei allen Veranstaltungen, Verlautbarungen und Presseerklärungen immer wieder deutlich hingewiesen worden.

Anlässlich des Besuchs der Abgeordneten Rolf Rau und Dr. Ulrich Janzen bei der KfW in Frankfurt/Main am 20. April 1994 wurde auf das Problem der nur schleppend erfolgenden Darlehensabschlüsse zwischen der Deutschen Kreditbank (DKB) und den

Wohnungsunternehmen hingewiesen. Ohne entsprechende Vertragsabschlüsse kann nach Angaben der KfW weder ein Bescheid über die Kappung der Altschulden noch über die Zinshilfe ergehen. Das AHG setze nämlich voraus, daß spätestens bis zur Gewährung der Hilfen, d. h. spätestens bis zu einem positiven Bescheid über den entsprechenden Antrag, ein Darlehensvertrag abgeschlossen sein müsse (§ 2 Abs. 1 Satz 2 AHG). Die Hauptursache für dieses Problem liegt nach Einschätzung der KfW im wesentlichen in der Zuordnung der Schulden an die Kommunen, Wohnungsgesellschaften und Genossenschaften. Die Zuordnungsschwierigkeiten seien aufgrund der Zersplitterung der früher kreisgeleiteten Wohnungsunternehmen entstanden. Im Rahmen dieser Zuordnung sei vor allem der Sektor der gesellschaftlichen Einrichtungen, wie Jugendclubs oder Kindergärten, schwierig. Dementsprechend würden der KfW von der DKB seit Jahresbeginn kaum Darlehensabschlüsse übermittelt. Inzwischen sind von der DKB knapp 500 Kreditverträge mit einem Volumen von über 4,5 Mrd. DM abgeschlossen worden. Darüber hinaus sind über 1 200 Vertragsangebote an die Kreditnehmer versandt worden.

Als Hemmnisse bei der Privatisierung wurden von der KfW ebenfalls Probleme bei der Grundbucheintragung und der Zuordnung von Grundstücken durch die Oberfinanzdirektionen genannt. Auf die zentrale Bedeutung der Information und Beratung der Mieter wurde auch von den Vertretern der KfW hingewiesen.

2.1.3 Stand der Privatisierungsmaßnahmen der TLG

Der Stand der Privatisierungsmaßnahmen der TLG, insbesondere deren Aufgaben und Privatisierungskonzept, wurden dem Unterausschuß von deren Geschäftsführer, Dr. Axel Popkowitz, vorgestellt. Dieser erläuterte seinen Bericht (vgl. Anlage 5).

Wie der Vertreter der TLG ferner mitteilte, bevorzugt diese bei der Privatisierung das Käufermodell, d. h. sie modernisiert nur das Gemeinschaftseigentum auf einem Mindestniveau, welches notwendig sei, um die Immobilie für einen absehbaren Zeitraum wartungsfrei zu halten. Die Modernisierung des Sondereigentums bleibe allein dem Käufer überlassen. Das Käufermodell hat nach Meinung der TLG den Vorteil, daß die Immobilie zum frühestmöglichen Zeitpunkt zu einem kostengünstigen Preis veräußert werden könne. Eine vorherige Sanierung und Modernisierung führe dagegen in aller Regel zu einer Komplett-sanierung, die zu hohe Kosten verursache und eine Eigentumbildung verhindere. Ein- und Zweifamilienhäuser biete die TLG in unsaniertem Zustand zum Kauf an. Mehrteilige Familienhäuser würden nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt und den Mietern zum Kauf angeboten.

Bei der Privatisierung geht die TLG nach Darstellung von Dr. Axel Popkowitz vom Vorrang der Veräußerung an den Mieter aus. Kaufe der Mieter seine Wohnung nicht, werde die Wohnung in einer abgestuften Rangfolge eventuellen Angehörigen der Mieter, bei Werkwohnungen möglicherweise interessierten Betriebsangehörigen, den Bürgerinnen und

Bürgern in der Region und zuletzt Interessenten auf dem freien Wohnungsmarkt angeboten. Wohnungen, welche sich noch im Eigentum der Treuhandunternehmen befinden, kann die TLG ihren Angaben zufolge erst privatisieren, wenn sie von den Unternehmen einen entsprechenden Auftrag erhalten hat oder die Immobilien aus den Unternehmen herausgelöst worden sind. Zur Bewältigung dieser Aufgabe gebe es einen sog. Wohnungspool, aus dem heraus die beim Verkauf der Treuhandunternehmen an einen Investor von diesem mangels Interesses nicht übernommenen Wohnungen auf sozial verträgliche Weise ohne Zeitdruck und unter Abbau von Ängsten auf Seiten der Mieter veräußert würden. Globalverkäufe an einen Investor gehören nach Angaben der TLG nicht zu deren Privatisierungskonzept; man verfolge vielmehr, wenn irgend möglich, das Konzept der Mieterprivatisierung. Dies schließe aber die Vornahme von Globalverkäufen als letztem Mittel einer Privatisierung nicht aus. Die TLG bevorzugt nach eigenen Angaben vor der Durchführung von Globalverkäufen die Gründung von Genossenschaften aus Werkwohnungsbeständen, allerdings nur dann, wenn dieses im Einzelfall wirtschaftlich und aufgrund der Gebäudestruktur auch sinnvoll ist. In diesem Zusammenhang wurde auf die von der TLG in Zusammenarbeit mit der Geschäftsleitung und dem Betriebsrat der Maxhütte i. L. Unterwellenborn durchgeführte Genossenschaftsgründung in Unterwellenborn/Thüringen verwiesen, über die sich der Unterausschuß in seiner auswärtigen Sitzung am 17. Februar in Unterwellenborn informierte.

Die Praxis der TLG, ihre Mehrfamilienhäuser in unsaniertem Zustand zu verkaufen oder nur das Gemeinschaftseigentum auf einem Mindestniveau zu modernisieren, stieß im Unterausschuß auf Kritik. Bemängelt wurde sowohl von den Mitgliedern des Unterausschusses als auch vom Vertreter des BMBau (PSts Joachim Günther), daß dem Bürger auf diese Art niedrigere Preise suggeriert würden, die sich in der Sanierung und Modernisierung nicht realisieren ließen. Kritisiert wurde auch, daß die TLG dann Globalverkäufe vornehme, wenn weniger als 75 % der Mieter eines Gebäudes zum Kauf ihrer Wohnungen bereit seien. Das BMBau sprach sich für eine verbesserte Zusammenarbeit der TLG mit den Kommunen insbesondere in Gebieten mit einer Vielzahl von TLG-Wohnungsbeständen im Hinblick auf Strukturaufgaben, Mischungen der Eigentumsverhältnisse und Abstimmung bei der Preisgestaltung aus. Die in der auswärtigen Sitzung in Neukieritzsch angehörten Kommunalvertreter bemängelten, daß die Kommunen bei der Vergabe von Modernisierungsaufträgen durch die TLG kein Mitspracherecht hätten, so daß häufig sog. Billigfirmen zum Zuge kämen.

2.1.4 Stand der Anwendung des AHG nach Ablauf der Frist des 31. Dezember 1993

Der Stand der Anwendung des AHG nach Ablauf der Frist des 31. Dezember 1993 wurde dem Unterausschuß von PSts Joachim Günther und MR Schröter vom BMBau erläutert. Dessen Angaben zufolge sind bei der DKB 3 788 Anträge auf Altschuldenhilfe ein-

gegangen. Dabei stammten von kommunalen Wohnungsunternehmen 378 Anträge, von Kommunen 2 918 und von den Genossenschaften 573 Anträge. Bei der Berliner Bank AG lägen 39 Anträge vor, davon 27 Anträge von Genossenschaften und 12 von Gesellschaften. Damit sei von 87 % der Antragsberechtigten ein Antrag auf Altschuldenhilfe gestellt worden. Über die Antragstellung privater Vermieter lägen gegenwärtig noch keine Angaben vor, da die Zinshilfeanträge von den Sparkassen erst später in einem Sammelverfahren an die KfW weitergegeben würden.

Nach Angaben der Vertreter des BMBau hielten einige Wohnungsunternehmen die zwischen ihnen und der DKB abzuschließenden Kreditverträge strittig. Inzwischen lägen allerdings über 2 800 unstrittige Schuldanerkenntnisse vor, bei weiteren rund 340 Anträgen seien die Schuldanerkenntnisse dem Grunde nach anerkannt.

2.1.5 Stand der bisherigen Arbeit des Lenkungsausschusses

Über den Stand der bisherigen Arbeit des Lenkungsausschusses sowie dessen Aufgaben und Funktion informierte sich der Unterausschuß beim Vorsitzenden des Lenkungsausschusses, MD Dr. Schnurr und dessen Stellvertreter, Prof. Dr. Baltus. Diese erläuterten, daß der Lenkungsausschuß durch § 11 Abs. 3 AHG eingesetzt worden sei. Seine gesetzliche Aufgabe bestehe darin, eine einheitliche Prüfungs- und Verfahrenspraxis für Leistungen nach § 4 AHG (Teilentlastung) zu wahren. Der Lenkungsausschuß setze sich entsprechend der Vorgaben des AHG aus Vertretern des Bundes und der Länder zusammen, die im Einvernehmen von Bund und Ländern bestellt würden. Außer zwei Vertretern des Bundes und je einem Vertreter der neuen Länder gehörten dem Lenkungsausschuß noch vier Sachverständige aus den Bereichen Wohnungswirtschaft, Bankenwesen, kommunale Spitzenverbände und Wirtschaftsprüfung/Steuerberatung an. Je nach Tagesordnung würden auch Sachverständige aus anderen Bereichen (z. B. vom Deutschen Mieterbund) hinzugezogen.

Der Lenkungsausschuß befaßt sich nach Angaben seiner Vertreter nur mit Grundsatzfragen und trifft keine Einzelfallentscheidungen. Als Folge seiner Beratungen spreche er Empfehlungen aus, die sich primär an die KfW richteten, die das AHG umsetze. Die KfW sei jedoch mangels Rechtsverbindlichkeit der Empfehlungen des Lenkungsausschusses an dessen Beschlüsse nicht gebunden und könne entgegen dessen Votum entscheiden.

Der Lenkungsausschuß hat sich nach Angaben von MD Dr. Schnurr in der Anfangsphase der Umsetzung des AHG mit dem Antragsverfahren für die Altschuldenhilfe befaßt, insbesondere mit den Anforderungen an ein Privatisierungskonzept und der Frage der Schuldanerkenntnisse durch die Wohnungswirtschaft. Weitere Themen, die der Lenkungsausschuß behandelt habe, seien die Anrechnung von Privatisierungen nach dem 1. Januar 1993, der Mietvorrang bei Privatisierung und Veräußerung von Wohnungen, die Erlösabführungspflicht bei Verkäufen nach dem

3. Oktober 1990 und vor dem 1. Januar 1994, der Zeitpunkt der Beachtung des Mietervorrangs bei Veräußerungen und bei Übertragung von Grundstücken, die von den Gemeinden privatisiert werden sollten und die Wohnungsverkäufe an private Investoren vor dem 31. Dezember 1993 gewesen. Bezüglich des letzteren Punktes gehe die Empfehlung des Lenkungsausschusses dahin, daß der Mietervorrang mit Stellung des Altschuldenhilfeantrags wirksam werde. Weitergehend sei vom Lenkungsausschuß empfohlen worden, daß zwischen dem 3. Oktober 1990 und dem 31. Dezember 1993 erfolgte Veräußerungen auf die Privatisierungsquote angerechnet würden, ohne daß für diese frühen Privatisierungen der Mietervorrang gelten solle. Zudem habe man empfohlen, aus Gründen der Zweckmäßigkeit als Stichtag für den letztmöglichen Termin für eine Anrechnung auf die 15 %-Quote den 31. Dezember 1993 vorzusehen. Ergänzend sei unter entsprechender Anwendung des § 5 Abs. 2 AHG empfohlen worden, daß eine Anrechnung von Verkäufen auf die Privatisierungsquote von 15 % bis zum 31. Dezember 1993 nur dann möglich sein solle, wenn der Antrag auf Eigentumsumschreibung beim Grundbuchamt bis zu diesem Termin gestellt worden sei und der Antrag auch tatsächlich zu einer Eigentumsumschreibung führe.

MD Dr. Schnurr betonte die Wichtigkeit einer umfassenden Information und Beratung der Mieter für die Wahrung des Mietervorrangs. Insbesondere sei eine solche in den Großstädten von Bedeutung, wo die eigentlichen Probleme bei der Privatisierung lägen. Er verwies in diesem Zusammenhang darauf, daß dem Lenkungsausschuß Fälle bekannt seien, in denen am Anfang nur 2—3 % der Mieter kaufwillig gewesen wären, letztendlich aber nach Beratung 85—90 % der Wohnungen an die Mieter hätten veräußert werden können.

2.1.6 Erfahrungen des Zentralverbands der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer (Haus und Grund) mit der Privatisierung des Wohnungsbestandes in den neuen Bundesländern

Über die Erfahrungen von Haus und Grund mit der Privatisierung des Wohnungsbestandes in den neuen Ländern informierte sich der Unterausschuß bei dem stellvertretenden Generalsekretär des Verbandes, Volker Bielefeld. Dieser betonte, daß Haus und Grund die Privatisierung vom Grundsatz her unter dem Gesichtspunkt der Förderung der Eigentumsbildung bei breiten Bevölkerungskreisen unterstütze. Dies entspreche der Zielsetzung des Zentralverbandes und sei auch in dessen Satzung verankert. Er verwies darauf, daß von der Klientel des Zentralverbandes, die aus privaten Eigentümern bestehe, aufgrund der niedrigen Mieterträge nur Kapital für die Sanierung und Modernisierung mobilisiert werden könne, indem ein Teil des Eigentums privatisiert werde.

Der Privatisierung stehen nach Meinung von Haus und Grund eine Reihe von Hemmnissen entgegen. Hierzu zählten unter anderem: die Bindungsfristen bei Umwandlung in Eigentumswohnungen und das

Fehlen einer ausreichenden Information und Beratung der Mieter insbesondere über die Risiken beim Erwerb von Wohneigentum. Ein weiterer wichtiger Aspekt im Zusammenhang mit der Privatisierung ist nach Meinung von Haus und Grund in diesem Zusammenhang, daß ein Kauf von Wohnungen in Großsiedlungen mit beispielsweise 5 000 Wohneinheiten aus finanziellen und wirtschaftlichen Gründen (unsichere Arbeitsmarktentwicklung, Frage des Werterhalts und der Attraktivität solcher Wohnungen in 20—30 Jahren) den Mietern häufig nicht geraten werden könne. Es wurde darüber hinaus auf die Problematik der gesamtschuldnerischen Haftung von Eigentümergemeinschaften nach dem WEG hingewiesen.

Der Zentralverband vertrat die Auffassung, daß zunächst saniert und modernisiert werden sollte, bevor eine Wohnung veräußert werde. Zumindest müsse bei der noch vorzunehmenden Teilungserklärung festgelegt werden, wann und wie eine Sanierung erfolgen solle und welche finanziellen Risiken damit verbunden seien.

In bezug auf die Privatisierungsquote von 15 % vertrat der Vertreter des Zentralverbands den Standpunkt, daß diese ausschließlich durch Veräußerung an den Mieter erreicht werden sollte. Eine Veräußerung an Zwischenerwerber oder Investoren entspreche nicht der Zielsetzung des AHG und berge zudem die Gefahr in sich, daß bei Weiterveräußerung an die späteren Eigentümer Spekulationsgewinne erwirtschaftet würden. Unter bestimmten Voraussetzungen befürworte der Zentralverband auch eine genossenschaftliche Lösung, bevor es zu einer Zwischenveräußerung an Investorengruppen mit all ihren Unwägbarkeiten komme. Dies gelte insbesondere für die Fälle, in denen die Mieter nicht in der Lage seien, den vollen Kaufpreis zu finanzieren, aber bereit wären, sich mit einem Genossenschaftsanteil an einem Wohnungspool zu beteiligen und Wohnrechte zu erwerben.

Im Hinblick auf die Größe mancher Wohnblocks in Großplattensiedlungen und der sich insofern stellenden Frage, ob eine Privatisierung solcher Wohnungsbestände überhaupt sinnvoll sei, verwies der Vertreter von Haus und Grund darauf, daß bei den Beratungen über die Novellierung des WEG über die Einführung einer Größenbegrenzung auf maximal 100 Einheiten pro Wohnungseigentümergeinschaft diskutiert worden sei. Es sei daher zu fragen, ob unter der Berücksichtigung der damaligen Diskussion nicht auch die Umwandlung der heute in den Großsiedlungen zur Privatisierung anstehenden Objekte unter diesem Gesichtspunkt bewertet werden müsse. Er wies ferner auf die Wichtigkeit von Wohnumfeldmaßnahmen und die diesbezügliche Verantwortung der Kommunen hin.

2.1.7 Erfahrungen des GdW bei der Umsetzung des AHG

Der Vertreter des GdW, Werner Hems, brachte in seinem Bericht die Unterstützung des GdW der mit der Privatisierung nach dem AHG verfolgten Zielsetzung zum Ausdruck. In der gesetzlichen Ausformulierung und der sich abzeichnenden restriktiven Umsetzung

der Privatisierungsaufgabe im AHG sehe der GdW allerdings ein erhebliches Hindernis für eine erfolgreiche Privatisierung. Die Privatisierungsaufgabe sei generalisierender Art und nehme keine Rücksicht auf die unterschiedlichen Verhältnisse auf den regionalen Wohnungsmärkten, in den jeweiligen Wohnungsunternehmen und auf die regional unterschiedlichen Einkommens- und Vermögensverhältnisse der Mieter, welche die Wohnungen vorrangig erwerben sollten. Darüber hinaus kritisiere der GdW, daß die Privatisierungsaufgabe keine Rücksicht auf die jeweilige Unternehmensgröße nehme und damit nicht auszuschließen sei, daß Wohnungsunternehmen nach Erfüllung ihrer Privatisierungsaufgabe im Hinblick auf ihren dann geringen Wohnungsbestand langfristig wirtschaftlich nicht überlebensfähig sein könnten. Aus diesem Grunde plädiere der GdW dafür, solche Wohnungsunternehmen, die nach Erfüllung der Privatisierungsaufgabe von 15 % unter eine noch zu bestimmende Grenze fallen würden und deren langfristige Überlebenschance dadurch beeinträchtigt würde, von der Privatisierungspflicht zu befreien.

Nach Meinung des GdW muß zwischen den Anforderungen an die kommunalen Wohnungsunternehmen und an die Genossenschaften differenziert werden. Bei den Genossenschaften habe man es bereits mit einer Form des privaten Wohneigentums zu tun. Es gebe eine Gleichsetzung von Mietern, Mitgliedern und Miteigentümern; dies sei zu berücksichtigen und bedeute, daß eine Veräußerung an Dritte genossenschaftsfeindlich sei. Gelingen es — wie es sich abzeichne — den Genossenschaften trotz ernsthaften und intensiven Bemühens nicht, die Quote von 15 % durch Veräußerung an die Mitglieder zu erreichen, müsse der Zwang zur Veräußerung an Dritte von vornherein ausgeschlossen sein. Bei den Wohnungsgesellschaften kann es nach Auffassung des GdW dagegen durchaus zu einer Veräußerung an Dritte kommen. Dies soll nach dem Willen des GdW sogar zum frühestmöglichen Zeitpunkt möglich sein, d. h. sobald durch das Unternehmen nachgewiesen werden könne, daß eine Veräußerung von 15 % des Wohnungsbestandes an die Mieter trotz intensiven Bemühens (z. B. Auswahl geeigneter zu privatisierender Bestände, umfassende Aufklärung und Beratung der Mieter) nicht möglich gewesen sei. Zeitspannen, in denen eine Veräußerung an Dritte generell ausgeschlossen sei, lehne der GdW ab; solche Zeitspannen widersprächen zudem der Zielsetzung des AHG und fänden auch im Gesetz keine Grundlage. Der progressive Erlösabführungstarif an den Erblastentilgungsfonds ist nach Auffassung des GdW in vielerlei Hinsicht schädlich und bedarf einer Änderung insbesondere deshalb, weil dieser die Wohnungswirtschaft unter großen Zeitdruck setze.

Die Gründung von Genossenschaften aus kommunalen Wohnungsgesellschaften soll nach Meinung des GdW als Möglichkeit der Privatisierung im Sinne des AHG anerkannt werden. Dadurch könnte das Privatisierungspotential erheblich gesteigert werden. Darüber hinaus sollten nach Meinung des GdW sog. Privatisierungsgesellschaften zugelassen werden, auf welche die Wohnungsbestände zur Privatisierung übertragen werden könnten, wobei wichtig sei, daß für die Erlösabführungspflicht der Zeitpunkt der Erst-

eintragung auf den Zwischenerwerber maßgeblich sein müsse. Betont wurde die Wichtigkeit einer umfassenden Aufklärung und Beratung der Mieter sowie einer sinnvollen Auswahl der zu privatisierenden Objekte.

Der GdW wies ebenfalls auf die bereits oben unter Ziffer 2.1 erwähnten objektiven Hemmnisse im Rahmen der Privatisierung hin. Die Kaufbereitschaft der Mieter sei nach den Erfahrungen des GdW maßgeblich von der Einkommens- und Vermögenssituation des einzelnen abhängig.

2.1.8 Bericht des BMBau zur Frage Sanierung und Modernisierung vor oder nach Privatisierung/Zur rechtlichen Ausgestaltung der Kaufverträge

Über die Frage Sanierung und Modernisierung vor oder nach Verkauf informierte sich der Unterausschuß in seiner vorletzten Sitzung. MR Schröter vom BMBau faßte den Bericht des BMBau (vgl. Anlage 6) zusammen. Aus wohnungs- und eigentumspolitischer Sicht sei nur der Verkauf sanierter Wohnungen als sinnvoll anzusehen, auch um die Eigentumbildung und Privatisierung nicht mit Risiken zu belasten und diese wichtigen politischen Ziele nicht zu diskreditieren. Damit werde auch sichergestellt, daß mit der Privatisierung vermehrt Investitionen im Wohnungsbestand in Gang gesetzt würden. Beim Verkauf unsanierter Wohnungen würde dies zumindest verzögert. Diesen Zwecken entspreche im Kern das Verkäufermodell. Hinzu komme, daß mit diesem Modell das Risiko aus den Baumaßnahmen für den Käufer ausgeschaltet werden könne. Käufermodelle sollten — als modifizierte Käufermodelle — nach Meinung des BMBau allenfalls dann befürwortet werden, wenn die Baumaßnahmen im Rahmen des Kaufvertrages festgelegt würden, wenn das Risiko für den Käufer aus den Baumaßnahmen soweit wie möglich minimiert werde und wenn die Anwendung dieses Modells mit steuerlichen Vorteilen für den Erwerber verbunden sei.

2.2 Auswärtige Sitzungen

Auf seinen Reisen hat der Unterausschuß die Städte Frohburg und Neukieritzsch in Sachsen, Halle-Neustadt in Sachsen-Anhalt, Erfurt und Unterwellenborn in Thüringen, Berlin-Friedrichshain sowie Spremberg in Brandenburg und Rostock in Mecklenburg-Vorpommern besucht. In diesen Orten fanden (mit Ausnahme von Frohburg) auswärtige öffentliche Sitzungen des Unterausschusses statt, die der Erörterung der Probleme und Erfahrungen bei Anwendung des AHG mit Kommunalpolitikern und Vertretern der örtlichen Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften dienten. Im Rahmen von Besichtigungen wurden Modellvorhaben des BMBau, Privatisierungsobjekte und auch einzelne Wohnungen aufgesucht. Der Unterausschuß hatte die Gelegenheit, mit den Eigentümern bzw. Mietern der besichtigten Wohnungen zu sprechen. Im einzelnen sind folgende Aktivitäten des Unterausschusses zu nennen:

- Am 10. Januar 1994 wurden zwei Privatisierungsobjekte und das Modellprojekt des BMBau in Frohburg sowie eine privatisierte Wohnung des dortigen Modellprojekts besichtigt und die Eigentümer befragt. Den Reiseteilnehmern wurde im Rahmen eines Zwischenstops ein Neubauprojekt in Zedlitz erläutert. Im Anschluß daran wurde in Neukieritzsch ein bereits komplett sanierter Gebäudekomplex im Altneubaugebiet Neukieritzsch und ein weiteres komplett saniertes und modernisiertes Wohngebäude in der Süd- und Ladestraße besichtigt. In diesem Gebäude konnte sich der Unterausschuß eine neu ausgebaute Dachgeschoßwohnung ansehen und mit den Eigentümern sprechen. Im Anschluß daran fand der erste Teil der auswärtigen öffentlichen Sitzung des Unterausschusses in Neukieritzsch statt. Der zweite Teil der Sitzung erfolgte in Halle-Neustadt.
- Am 17. Februar 1994 führte der Unterausschuß zunächst eine auswärtige Sitzung im Rathaus Erfurt durch. Auf dem Weg nach Unterwellenborn wurde ein Zwischenstopp bei einer Erfurter Wohnungsgenossenschaft eingelegt. In Unterwellenborn wurde die Sitzung fortgesetzt.
- Am 15. März 1994 fand eine auswärtige Sitzung des Unterausschusses im Rathaus Berlin-Friedrichshain statt. Im Anschluß daran wurde eine noch unsanierte Mietwohnung in der Karl-Marx-Allee besichtigt, die im Rahmen der sog. Sylvesterverkäufe vor dem 31. Dezember 1993 an einen Investor verkauft worden war. Es wurde die Gelegenheit genutzt, mit dem Mieter zu sprechen.
- Am 9. Mai 1994 reiste der Unterausschuß nach Spremberg in Brandenburg, um sich über den dortigen Stand der Privatisierungsmaßnahmen zu informieren. Vor Beginn der öffentlichen Sitzung besichtigte der Unterausschuß ein im Rahmen des in Spremberg durchgeführten Modellprojekts privatisiertes 9-Parteien-Haus in der Lange Straße 39–41, in dem bis auf drei alle Mieter ihre Wohnungen gekauft hatten.
- In Rostock fand am 10. Mai 1994 die letzte auswärtige Sitzung des Unterausschusses statt. Vor Beginn der Sitzung hatte der Unterausschuß Gelegenheit, sich ausführlich über Privatisierungsmaßnahmen der WIRO-GmbH im sog. Hansaviertel und dem in reiner Plattenbauweise errichteten Neubauviertel Südstadt zu informieren. Im Rostocker Hansaviertel, Soester Straße 15–19, wurde eine sanierte und modernisierte Mietwohnung der ROGWO besucht.

2.2.1 Allgemeine Feststellungen

Auf den auswärtigen Sitzungen konnten die Vertreter der jeweiligen Kommunen sowie der örtlichen Wohnungsgenossenschaften und -genossenschaften sowie Vertreter der jeweiligen Landesregierungen ihre Auffassungen darlegen. Grundsätzlich wurde das AHG von den meisten gehörten Personen akzeptiert, da man die Bildung von Privateigentum unterstütze

und das AHG den Kommunen und der Wohnungswirtschaft Handlungsspielräume eröffne, um die notwendigen Sanierungen durchzuführen. Dennoch gab es zu den einzelnen Festlegungen des AHG auch Kritik, die sich mit den in diesem Bericht bereits mehrfach dargestellten Problemen deckt. In Berlin wurde der Rechtscharakter der Altschulden unter Hinweis auf entsprechende Rechtsgutachten in Frage gestellt. Die Kommunen wiesen übereinstimmend darauf hin, daß sich in den Sanierungsgebieten Funktionsschwächen mit dem Substanzmangel der Gebäude und dem Fehlen von Gemeinschaftseinrichtungen überlagerten; die gesamte Infrastruktur, nämlich Straßen, Gehwege, Leitungs- und Versorgungssysteme, befänden sich in einem schlechten Zustand.

In Berlin und teilweise auch in Rostock (Wohnungsgenossenschaft Süd) wurde die Auffassung vertreten, daß die marktüblichen Preise einer sanierten Wohnung von mindestens 1 500 DM/m² kein Ansatz für eine individuelle Eigentumbildung bei einer Mieterstruktur mit einer hohen Zahl von Arbeitslosen sei. Der Gesetzgeber habe insoweit bei der Altschuldenerhilfe viele Dinge, vor allem auch die soziale Situation der Mieter, nicht genügend berücksichtigt. Demgegenüber bezeichnete der Vertreter der kommunalen Wohnungsgesellschaft in Rostock Verkaufspreise von 1 500 bis 2 000 DM/m² für eine sanierte Wohnung als vertretbar und realisierbar.

In den bereisten Kleinstädten Frohburg und Neukieritzsch konnte dagegen nach Angaben der dortigen Bürgermeister die Privatisierung nach Überwindung der anfänglichen Probleme inzwischen erfolgreich durchgeführt und auch bereits ein erheblicher Teil der Altschulden abgebaut werden. Dabei wurde deutlich, daß in diesen Städten auch schon vor Inkrafttreten des AHG Altschulden in gewissem Umfang abgebaut werden konnten. Ähnliche Ergebnisse konnten in Rostock festgestellt werden, wo die dortige Wohnungsbaugesellschaft bereits im Jahre 1991 mit der Privatisierung ihres Wohnungsbestandes durch Verkauf von Wohnungen an eine neu gegründete Zwischenerwerbergesellschaft begonnen hatte. In Spremberg wurde demgegenüber beklagt, daß die Privatisierung durch den mangelnden Privatisierungswillen der örtlichen Wohnungsbaugesellschaft zeitweise stark behindert worden sei. Ohne die Unterstützung der Privatisierungsmaßnahmen durch den Bürgermeister von Spremberg hätte ein Abbruch des Modellprojekts in Erwägung gezogen werden müssen.

Von seiten der Wohnungswirtschaft wurde in allen bereisten Städten auf bei Mietern und Eigentümern, aber auch bei den Wohnungsunternehmen teilweise selbst bestehende Ängste über die Entwicklung von Eigentümergemeinschaften in einem Haus hingewiesen, wenn nur ein bestimmter Teil von Wohnungen in einem Haus an die Mieter verkauft werden kann. Für die Menschen im Osten sei es nur schwer vorstellbar, daß Mieter und Wohnungseigentümer unter einem Dach wohnten. Dementsprechend trug eine Wohnungsgenossenschaft in Rostock vor, sie sehe von einem Verkauf nur einzelner Wohnungen in verschiedenen Wohnblocks, so wie ihn ein Teil der Mieter wünsche, ab, weil diese Verfahrensweise nicht

dem Privatisierungskonzept der Genossenschaft, nur blockweise zu verkaufen und damit Mischeigentum in einem Wohnblock zu verhindern, entspreche. Dagegen wurde von der kommunalen Wohnungsgesellschaft in Rostock darauf hingewiesen, daß bei einem Kaufinteresse von rund 25 % der Mieter mit der Veräußerung der Wohnungen begonnen werde. Anfängliche Verkaufsquoten von 25—30 % wurden als ausreichend und auch als in den alten Ländern üblich bezeichnet.

Bei allen auswärtigen Sitzungen wurde, wie auch schon in den Sitzungen in Bonn, deutlich, daß eine umfassende Information und individuelle Beratung der Mieter über Wesen und Vor- und Nachteile des Erwerbs von Wohneigentum, entsprechendes Engagement der politisch Verantwortlichen und der Wohnungswirtschaft vor Ort und eine parallel dazu stattfindende Sanierung des zu privatisierenden Wohnungsbestandes wichtige Voraussetzungen für eine erfolgreiche Privatisierung sind. Einfache Postwurfsendungen, in denen über die Privatisierungsabsichten des Wohnungsunternehmens unterrichtet und der Privatisierungswille der Mieter erfragt werden sollte, stießen in aller Regel auf eine nur geringe Resonanz von 4—5 % der Mieter. Sts Buttolo vom Sächsischen Staatsministerium des Innern wies in der Sitzung des Unterausschusses in Neukieritzsch darauf hin, daß in vielen Kommunen in Sachsen bei ausführlicher Beratung der Mieter und gleichzeitiger Sanierung der Wohnungen Privatisierungsquoten von über 70 %, in einigen sächsischen Kommunen sogar Privatisierungsquoten von 85—90 % je Wohnblock erreicht werden konnten.

Daneben zeigte sich auch, daß dort, wo frühzeitig und zügig privatisiert worden war, die jetzigen Wohnungseigentümer die günstigsten Voraussetzungen im Hinblick auf Kaufpreis und monatliche Belastung erzielen konnten. Beklagt wurden von allen Bürgermeistern und auch der Wohnungswirtschaft die ungeklärten Eigentumsverhältnisse und die nur schleppend erfolgenden Entscheidungen über Restitutionsansprüche sowie Verzögerungen bei der Grundbucheintragung, der Grundstücksbildung und Zuweisung und Schaffung von Stellplätzen und Außenanlagen sowie bei der Vermögenszuordnung.

Der Unterausschuß konnte feststellen, daß auch bei kleineren Plattenbauten positive Privatisierungsmaßnahmen durchgeführt werden konnten. So wurden in Neukieritzsch und Halle-Neustadt Plattenbauten mit mehr als vier Geschossen saniert und teilweise auch nach Sanierung erfolgreich privatisiert. In Rostock wurden ganze Wohnkomplexe saniert und modernisiert sowie teilweise privatisiert, wobei es sich nicht nur um einzelne, für die Privatisierung speziell ausgesuchte Wohngebäude handelte. Mit der Sanierung einher ging in diesen Städten in der Regel auch eine Umfeldsanierung und Infrastrukturverbesserung. In Spremberg dagegen hat die örtliche Wohnungsbau-gesellschaft ihren Angaben zufolge bisher von der Privatisierung von Plattenbauten abgesehen. Zur Begründung wurde auf Schwierigkeiten bei der Teilung und Veräußerung des Wohnungsbestandes an die Mieter, auf kaum überschaubare Folgekosten infolge des hohen Sanierungsaufwandes und daraus

resultierende hohe Kaufpreise verwiesen. Betont wurde ferner, daß Plattenbauten aufgrund des Wohnumfelds und der Mieterdichte, massiven Parkplatzproblemen, fehlenden Kinderspielplätzen und insgesamt fehlender Infrastruktur häufig eine relativ minderwertige Wohnlage darstellten, die sich daher nur sehr beschränkt für eine Privatisierung eigne. Eine Lösung dieser Probleme könne nur durch den Abriß des einen oder anderen Gebäudes erreicht werden.

In der Sitzung in Erfurt berichtete der Projektleiter des Modellprojekts „Seebach“, Herr Schittler, über dessen positive Erfahrungen bei der Privatisierung. In Seebach hat dessen Angaben zufolge weder die Finanzierung noch die Privatisierung inkl. 15 %-Quote Probleme bereitet. Im Modellprojekt habe man in den letzten zwei Jahren zwischen 65 und 80 % der Wohnungen privatisiert. Die Altersstruktur der Mieter sei kein Problem gewesen. Wichtigstes Thema sei zwar die Angst der Mieter; diese müsse aber durch entsprechende ausführliche Information und Beratung, vertragliche Zusicherung eines Dauerwohnrechts für ältere Mieter sowie einen — zusätzlich zum gesetzlichen Kündigungsschutz — vertraglich festgelegten Verzicht auf Eigenbedarfskündigungen für einen längeren Zeitraum (8 Jahre) bei Verkäufen an Dritte beseitigt werden. Er wies darauf hin, daß im Modellprojekt Verkäufe an Dritte nicht notwendig seien, da fast alle Mieter ihre Wohnungen kaufen wollten. Man habe im Modellprojekt keinen Fall, wo die Miete einer sanierten Wohnung nicht höher gewesen wäre als die Belastung der Eigentümer nach Kauf ihrer Wohnungen, und zwar vor Abzug der steuerlichen Vorteile. Dies sei bei einem zu hoch angesetzten Preis für Grund und Boden natürlich nicht möglich. Bedenken auf Seiten der Wohnungsunternehmen, es sei nicht möglich, Mieter und Eigentümer unter einem Dach leben zu lassen, hielt er angesichts der Erfahrungen in den alten Bundesländern für unbegründet. Das sogenannte Freiziehen während der Sanierung hielt er für unnötig; die Mieter nähmen diese Unannehmlichkeiten seiner Erfahrung nach in Kauf. Zur Finanzierung bräuchten die Wohnungsunternehmen keine Liquidität, sondern lediglich Bürgschaften der Gemeinden.

Vertreter örtlicher Mietervereine wurden in Berlin und in Erfurt gehört. Beide sprachen sich im Grundsatz gegen Drittverkäufe aus. Der Vertreter des Berliner Mietervereins befürwortete zur Verhinderung von Drittverkäufen die Anerkennung der Bildung von Genossenschaften als Privatisierung im Sinne des AHG. Eine weitere Möglichkeit, Drittverkäufen zu begegnen, sei die Regelung des § 5 Abs. 3 AHG, wonach die Teilentlastung nicht widerrufen werde, wenn das Wohnungsunternehmen die Nichterfüllung der Quote von 15 % nicht zu vertreten habe. Lasse sich ein Verkauf an Dritte nicht vermeiden, dürfe dies nur unter restriktiven Auflagen wie Verbot der Umwandlung in Eigentumswohnungen, Ausschluß der Kündigung wegen Eigenbedarfs und wirtschaftlicher Verwertung und Ausschluß von Zweckentfremdung geschehen. Daß dies keine Utopie sei, zeigten die Verkäufe der Berliner Wohnungsbaugesellschaft Prenzlauer Berg an einen Investor. Gelingen ein Verkauf unter solchen Bedingungen nicht, muß seiner Meinung nach § 5 Abs. 3 AHG so ausgelegt werden,

daß dann die Wohnungsbaugesellschaft die Nichterfüllung der 15 %-Quote nicht zu vertreten habe. Eine solche Auslegung des AHG vermeide die verheerenden Folgen einer Privatisierung gegen die Mieter und mache eine Novellierung des AHG auch überflüssig.

Vom Vertreter des Erfurter Mietervereins wurde die Auffassung vertreten, daß der Zeitdruck, welcher auf den Unternehmen durch die progressive Erlösabführungspflicht laste, auch den Mietern schade. Dadurch entstünden Ängste bei den Mietern, ihre Wohnungen zu verlieren. Ebenso seien Verkäufe an Investoren nur schwer vermittelbar und erzeugten wiederum nur Angst. Diese Ängste müßten den Mietern durch verstärkte Aufklärung, Erweiterung des Kündigungsschutzes und Schaffung von Kappungsgrenzen zur Beseitigung des Finanzierungsdrucks etwa durch zu hohe Modernisierungskosten, genommen werden.

2.2.2 Festgestellte Probleme bei der Privatisierung und Forderungen der Wohnungswirtschaft

2.2.2.1 Großplattensiedlungen

2.2.2.1.1 Geringe Geeignetheit zur Privatisierung

Die Privatisierung von Wohnungsbeständen in Großplattensiedlungen, insbesondere in Ballungsgebieten, gestaltet sich nach übereinstimmender Darstellung aller gehörten Bürgermeister und Wohnungsunternehmen als besonders schwierig, vor allem dann, wenn es sich um große, geschlossene Liegenschaften handelt. Wohnungsunternehmen mit überwiegend Wohnungen in Plattenbauweise in solchen Großsiedlungen hätten nach übereinstimmender Darstellung der örtlichen Bürgermeister und der Wohnungswirtschaft größte Schwierigkeiten, die Privatisierungsquote von 15% zu erreichen. Nach Auffassung der Wohnungsunternehmen sei dies u. a. darin begründet, daß sich dieser Wohnungsbestand nur begrenzt für eine Privatisierung eigne. Von seiten der Wohnungsunternehmen wurde insoweit dargelegt, daß eine Privatisierung an die Mieter nur in Blocks mit bis zu 60 Wohneinheiten Sinn mache. Die Privatisierung werde zudem häufig durch die Sozialstruktur der Mieter (viele Arbeitslose, Frührentner, Vorruheständler) erschwert bzw. zum großen Teil verhindert, da diese nicht über die erforderlichen finanziellen Mittel verfügten, um ihre Wohnungen kaufen zu können. Auf der Sitzung in Spremberg verwies der Vertreter der brandenburgischen Landesregierung in diesem Zusammenhang darauf, daß das AHG unter anderen Zukunftserwartungen zustande gekommen sei, die beispielsweise bezüglich der Steigerung der Einkommen nicht erfüllt worden seien.

2.2.2.1.2 Hoher Sanierungsbedarf

Nach Angaben der Kommunen und der Wohnungsunternehmen besteht vor allem in Großplattensiedlungen infolge der maroden Bausubstanz der großen Mehrzahl der Gebäude ein großer Sanierungsbedarf mit entsprechend hohen Sanierungskosten. Die hier-

für aufzubringenden Summen in Millionenhöhe können nach Angaben der Wohnungswirtschaft allein durch die Mieteinnahmen in Höhe von durchschnittlich 4,40 DM/m² und einer Privatisierungsquote von ca. 5—8 % selbst bei wirtschaftlich günstigen Bedingungen von vielen Wohnungsunternehmen erst in einigen Jahren aufgebracht werden. Dies habe zur Folge, daß die Wohnungen und die Gebäude nicht oder nur mit minimalem Aufwand saniert werden könnten und demzufolge auch die Privatisierung weiter erschwert und verzögert werde. In Rostock wurde in diesem Zusammenhang auch darauf verwiesen, daß die öffentlichen Fördermittel angesichts des hohen Sanierungsbedarfs gerade von hochgeschossigen Plattenbauten aus den 60er Jahren, bei denen aufgrund der Bauweise beispielsweise ein enormer Bedarf an Wärmedämmungsmaßnahmen bestehe und deren Modernisierung auch sonst problembeladen sei, nicht ausreichten.

2.2.2.1.3 Gefahr der sozialen Entmischung

In Spremberg wurde von der dortigen Wohnungsbaugesellschaft und Vertretern der Stadtverwaltung darauf verwiesen, daß im nächsten Jahr durch Entlassen vieler Wohngebiete, vor allem der 40 % Plattenbauten des örtlichen Wohnungsbestandes, in die freien Märkte, die Gefahr der sozialen Entmischung dieser Gebiete begründet werden könnte. Diese Bauten würden zunehmend von der Bevölkerung abgelehnt und es bestehe vielmehr ein Bedarf an höherwertigem Wohnraum. Gekauft oder gemietet werde hochwertiger Wohnraum auch zu höheren (Miet-)Preisen. Dieses Problem kann nach Meinung der brandenburgischen Landesregierung nur durch frühzeitigen Erhalt und durch frühzeitige Steigerung des Wohnwertes in diesen Gebieten gelöst werden. In Rostock wurde von seiten der Stadtverwaltung in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, daß man in den letzten vier Jahren alle Anstrengungen und notwendigen Maßnahmen unter Inanspruchnahme aller möglichen Fördermaßnahmen unternommen habe, um möglichst früh eine Sanierung und Modernisierung der Gebäude, eine Verbesserung des Wohnumfelds und damit Stabilität vor allem auch in den Großsiedlungen zu erreichen. Man könne inzwischen davon ausgehen, daß damit eine Stabilisierung der Durchmischung der Wohnbevölkerung in den Großsiedlungen erreicht und ein Beitrag dazu geleistet werde, daß sich die Bewohner dort wieder wohl fühlten. Es wurde allerdings von seiten der Stadtverwaltung Rostock auch darauf verwiesen, daß in den bestehenden Großsiedlungen bereits eine günstige soziale Durchmischung bestehe, die durch die Privatisierung weiter gefördert werden solle.

In Spremberg wurde dagegen darauf hingewiesen, daß eine Investition in Plattenbauten wirtschaftlich fraglich sein könnte aufgrund des geringen Bedarfs an solchen Wohnungen. Es wurde insofern darauf verwiesen, daß durch die nachlassende Nachfrage an Gewerberäumen und deren Umfunktionierung in Wohnungen, dem Ausbau von Dachgeschossen und dem Neubau von Eigenheimen sowie einem feststellbaren Bevölkerungsrückgang in Spremberg jeden-

falls ein Teil des Wohnraumbedarfs abgedeckt sei und daher die Gefahr der Entstehung sozialer Probleme und auch Leerstände in Wohngebieten mit vielgeschossigen Plattenbauten bestünde. Aus diesem Grund besteht nach Auffassung der Stadtverwaltung Spremberg zur Zeit kein Bedarf an einer weiteren Förderung des sozialen Wohnungsbaus. Demgegenüber wurde vom Vertreter der Spremberger Wohnungsbaugenossenschaft und einem Mitglied des Brandenburgischen Landtags darauf hingewiesen, daß ein Bedarf nach größeren Wohnungen bestehe, der möglicherweise zur Zusammenlegung von Wohnungen und damit zu vermehrtem Wohnraumbedarf auch im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus führen werde. Der Vertreter der brandenburgischen Landesregierung verwies darauf, daß man in Brandenburg von einem erheblichen Bedarf an sozialem Wohnraum ausgehe; würden sich die Wohnflächen nur einigermaßen an die westlichen Wohnflächen angleichen, bestehe in den neuen Ländern ein Fehlbestand von Wohnraum von etwa 30%. Daraus folge, daß der soziale Wohnungsbau unvermindert gefördert werden müsse, und zwar auch in Gemeinden mit rückläufiger Bevölkerungszahl. Dort bedürfe es allerdings einer Prüfung im Einzelfall.

2.2.2.2 Zeitdruck durch 15%ige Privatisierungsquote und gestaffelte Erlösabführungspflicht an den Erblastentilgungsfonds

Viele Wohnungsunternehmen betonten, daß sie durch die im AHG vorgesehene 15%ige Privatisierungsquote und die progressive Abführungspflicht an den Erblastentilgungsfonds unter zeitlichen Druck geraten würden. Dies führt nach Darstellung der Wohnungswirtschaft häufig zu überstürzten Reaktionen wie beispielsweise in Berlin, um zu verhindern, daß höhere Erlösbeträge an den Erblastentilgungsfonds abgeführt werden müssen. Die progressive Abführung der Privatisierungserlöse an den Erblastentilgungsfonds ist nach Auffassung der Wohnungswirtschaft ein gravierender Mangel des AHG und läuft den Intentionen des AHG, vorrangig an die Mieter zu veräußern und die Investitionsfähigkeit der Unternehmen zu verbessern, zuwider. Vom Vertreter der Landesregierung Mecklenburg-Vorpommern wurde in Rostock ergänzend ausgeführt, daß der durch die Erlösabführungsregelung ausgelöste Zeitdruck zudem verhindere, daß die Mieter sich in Ruhe mit der Frage des Erwerbs von Wohneigentum auseinandersetzen und die Unternehmen vernünftige Privatisierungskonzepte entwickeln könnten. Die Wohnungswirtschaft forderte daher in Halle-Neustadt, Erfurt, Rostock und in Berlin eine Änderung der gestaffelten Erlösabführungspflicht an den Erblastentilgungsfonds, um den Privatisierungsdruck von den Wohnungsunternehmen zu nehmen. Auch in Spremberg stieß die progressive Erlösabführungspflicht auf Kritik. In der dortigen Sitzung verwies der Vertreter der brandenburgischen Landesregierung darauf, daß die progressive Erlösstaffelung bei Verabschiedung des AHG unter damals anderen Ausgangsvoraussetzungen eingeführt worden sei. So habe man z. B. nicht

absehen können, welche große Zahl an objektiven Hemmnissen bei der Privatisierung entstehen würden. Angesichts dieser objektiven Schwierigkeiten müsse man nun über eine Änderung des AHG nachdenken. Der Vertreter des BMBau, MD Dr. Schnurr, verwies diesbezüglich in der Sitzung in Berlin darauf, daß die jetzige Abstufung der Erlösabführung auf eine Forderung des Bundesrates zurückgehe, die Bundesregierung dagegen eine andere Abstufung vorgeschlagen habe, die im nachhinein wahrscheinlich günstiger gewesen wäre. Danach sollten in den ersten drei Jahren 25%, in den folgenden vier Jahren 50% und in den letzten drei Jahren 75% des Erlöses abgeführt werden.

2.2.2.3 Anerkennung von Verkäufen an Globalinvestoren oder Zwischenerwerber bzw. alternativer Privatisierungsformen als Privatisierung im Sinne des AHG

In Erfurt, Rostock und in Berlin wiesen die Wohnungsunternehmen darauf hin, daß sie aufgrund ihrer äußerst geringen oder nicht vorhandenen Eigenkapitalausstattung aus Gründen der Wirtschaftlichkeit, aber auch zur Verhinderung des baulichen Verfalls der Gebäude bestrebt, aber auch gezwungen seien, möglichst frühzeitig viele Wohnungen bzw. ganze Wohnblocks zu verkaufen, um Eigenkapital für die Sanierung der nicht verkauften Wohnungen zu erhalten. In Halle-Neustadt, Erfurt und Rostock wurde zudem darauf verwiesen, daß eine umfassende Beratung und Aufklärung der Mieter insbesondere bei großen Wohnungsbeständen sehr zeitaufwendig sei und eine Privatisierung des Wohnungsbestandes verzögere. Die wirtschaftliche Zielsetzung des AHG, nämlich die Kredit- und Investitionsfähigkeit der Wohnungsunternehmen zu verbessern, wird daher nach Auffassung vieler Wohnungsunternehmen nicht erreicht. Die Wohnungsunternehmen befürworteten daher — parallel zum Verkauf von Wohnungen an die Mieter — einen Verkauf jedenfalls eines Teils der Wohnungen an einen Globalinvestor oder Zwischenerwerber, der — allerdings unter erheblichen Restriktionen zum Schutz der Mieter (wie z. B. lange Belegungsbindung, vertragliche Festschreibung der Mietobergrenzen, Spekulationsklausel, uneingeschränkte Übernahme von Mietverträgen, Ausschluß der Eigenbedarfskündigung) — die Wohnungen aufkauft, saniert und entweder die Wohnungen weiter an die bisherigen Mieter vermietet oder anschließend, d. h. im Verlauf der nächsten Jahre, an die Mieter verkauft.

Globalverkäufe an Dritte sind auch nach Auffassung des Landes Berlin aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und der Erfüllung der 15%-Privatisierungsquote in vielen Fällen unausweichlich. Ebenso äußerte sich der Vertreter der Wohnungsbaugesellschaft von Spremberg. Entsprechende Verkäufe an Globalinvestoren fanden bereits Ende 1993 in Berlin statt (sog. Sylvesterverkäufe). Der Vertreter der Berliner Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen wies in diesem Zusammenhang darauf hin, daß das Land Berlin in einem Verkauf von Wohnungsbeständen an Dritte dann keine Probleme sehe, wenn entsprechende

Mieterschutzklauseln in den Kaufverträgen vereinbart seien. Dies habe man als Gesellschafter in den Wohnungsbaugesellschaften deutlich gemacht und durch entsprechende Vorgaben auch durchgesetzt.

Viele der Wohnungsunternehmen plädierten daher dafür, parallel zum vorrangigen Verkauf an die Mieter entsprechende Veräußerungen an Dritte unter Anrechnung auf die Privatisierungsquote vornehmen zu können, wenn in absehbarer Zeit die Quote von 15 % durch Mieterverkauf nicht erfüllt werden könne oder aber andere, alternative Privatisierungsformen als Privatisierung i. S. des AHG anzuerkennen, wie z. B. die Gründung von Genossenschaften oder von Zwischenerwerbengesellschaften. Dies habe den Vorteil, daß man zum einen früher privatisieren könne und sich zum anderen betriebswirtschaftlich entlaste, sofort über Eigenkapital verfüge und durch die noch niedrige Erlösabführung einen Gewinn für die Wohnungsgesellschaft erzielen könne, den man dringend brauche, um einen höheren Beitrag zur Sanierung der übrigen 85 % des Wohnungsbestandes der Gesellschaft zu erhalten.

Als „spezifische“ Rostocker Lösung wurde dort aus den oben angeführten Gründen die ROGWO als Privatisierungsinstrument der dortigen Wohnungsbaugesellschaft WIRO-GmbH gegründet. Der ROGWO werden die zu privatisierenden Teile des Wohnungsbestandes der WIRO-GmbH in unsanierem Zustand verkauft mit der Auflage, die Wohnungen zu sanieren und zu modernisieren und anschließend an die Mieter zu privatisieren. Mit diesen Verkäufen ist nach Angaben der WIRO-GmbH eine Grundvoraussetzung dafür geschaffen worden, um die Modernisierung und Instandsetzung der bei ihr verbleibenden Mietwohnungsbestände in Angriff nehmen zu können.

2.2.2.4 Gründung von Genossenschaften aus kommunalen Beständen

Die Gründung von Genossenschaften aus kommunalen Wohnungsbeständen, ggf. auch aus Beständen großer Genossenschaften, bietet sich nach Meinung der gehörten Wohnungsunternehmen und Kommunen auf den Sitzungen in Unterwellenborn, Berlin und in Rostock in Bereichen, wo ein Verkauf von Wohnungen an die Mieter problematisch ist, also insbesondere in Großplattensiedlungen, als alternative Form der Privatisierung für die Wohnungswirtschaft an, soweit dies wirtschaftlich vertretbar ist und die Mieter dieses wollen. Die Gründung einer Genossenschaft habe den Vorteil, daß sie Wohnraum sozial binde, die Belastung der Mieter mit einem Genossenschaftsanteil in Höhe von durchschnittlich 5 000 bis 7 000 DM (allerdings ohne Sanierungs- und Modernisierungskosten und Teilen der Grundstücks- und Gebäudekosten) geringer ausfalle als bei einem Kauf der Wohnung und die Genossenschaftsmitglieder ein Nutzungsrecht an ihrer Wohnung und damit eine hohe Mietsicherheit erhielten. Entsprechend äußerte sich der Vertreter der brandenburgischen Landesregierung auf der Sitzung in Spremberg und verwies darauf, daß nach Meinung der Landesregierung die Gründung von Genossen-

schaften mit dem Erwerb von Wohneigentum nach dem WEG gleichgestellt werden müsse. Dies sei nach Auffassung der brandenburgischen Landesregierung bereits nach der derzeitigen Rechtslage möglich. Im AHG werde von der „Bildung individuellen Wohneigentums“ gesprochen; dieser unbestimmte Rechtsbegriff decke bei entsprechender Interpretation eine solche Auslegung. Diese Auslegung des AHG komme sowohl den betroffenen Mietern als auch dem Vorrang der Mieterprivatisierung entgegen und helfe den Wohnungsunternehmen, indem En-bloc-Verkäufe an die Genossenschaft vorgenommen werden könnten. Auf der Sitzung in Unterwellenborn wurde das Fehlen entsprechender Förderprogramme für Genossenschaften oder anderer Hilfen beklagt, ohne die man nicht im gleichen Umfang modernisieren könne wie bei anderen privatisierten Wohnungen. Von seiten der thüringischen Landesregierung wurde in diesem Zusammenhang darauf verwiesen, daß von dieser nur diejenigen Erwerbsvorgänge gefördert würden, die vom AHG vorgesehen seien. Die Förderung einer Genossenschaftsgründung wäre daher nur dann förderungsfähig, wenn das AHG die Gründung von Genossenschaften als gleichrangig mit der Mieterprivatisierung zuließe. Diese Frage sei aber noch nicht abschließend im Lenkungsausschuß diskutiert worden.

Vom Vertreter der TLG wurde in Unterwellenborn darauf hingewiesen, daß bei einem Wirtschaftlichkeitsvergleich zwischen einer Genossenschaftsgründung und einem Wohnungskauf die Finanzierung des Genossenschaftsanteils, die zu zahlende Miete und die Mietsteigerung wegen Modernisierung als Gesamtpaket gesehen und dieses mit der Finanzierung eines Wohnungskaufs inklusive Modernisierungskosten verglichen werden müsse. Es könne durchaus vorkommen, daß ein Kauf mit Modernisierung günstiger sei als eine Genossenschaftsgründung. Eine solche stelle nicht immer die billigste und günstigste Lösung dar. Es komme jedoch immer auf den Einzelfall an. Man befürworte jedoch die Gründung einer Genossenschaft, wenn ein Verkauf der Wohnungen an die Mieter nicht möglich und die Gründung einer Genossenschaft wirtschaftlich vertretbar sei.

2.2.2.5 Probleme bereits bestehender Genossenschaften

Die Vertreter der gehörten bereits bestehenden Genossenschaften und auch des GdW wiesen übereinstimmend in Halle-Neustadt, Erfurt, Berlin, Rostock und Spremberg auf die Schwierigkeiten der Genossenschaften bei der Umsetzung des AHG hin und vertraten die Auffassung, daß genossenschaftliches Eigentum bereits eine Form des privaten Wohneigentums darstelle. Zudem sei eine Privatisierung aufgrund der Vorgaben des Genossenschaftsgesetzes (§ 1 GenG) und der Genossenschaftssatzungen nur an die Mitglieder der Genossenschaften, nicht jedoch an einen Investor zulässig. Sie plädierten daher dafür, unter entsprechender Auslegung des AHG die Privatisierungspflicht des AHG auf die Genossenschaftsmitglieder zu beschränken. In Berlin und in Rostock wurde die Frage aufgeworfen, ob nicht die Genossen-

schaften im Hinblick auf die Privatisierungsquote von 15 % anders bewertet werden müßten als Wohnungsgesellschaften und ggf. nicht dem Zwang zur Privatisierung unterworfen werden sollten. Die Vertreter der Genossenschaften in Erfurt und Rostock verwiesen ferner darauf, daß vereinzelt bei sog. Neubaubeständen (Plattenbauten) Grundstücke noch mit Restitutionsansprüchen behaftet seien. Erst nach Abschluß der Vermessungsvorgänge, mit dem erst in einigen Jahren zu rechnen sei, könnten die Genossenschaften auch Eigentümer des Grund und Bodens werden und diese Wohnungen privatisieren. Zu diesem Zeitpunkt müßten dann aber bereits höhere Erlösbeträge an den Erblastentilgungsfonds abgeführt werden, obwohl man die Verzögerung der Privatisierung nicht verursacht habe. Dies komme einer Bestrafung gleich, die nicht gerechtfertigt sei. Sie plädierten daher für eine Sonderregelung für Genossenschaften oder für eine entsprechende Novellierung des AHG.

2.2.2.6 Problem der teilweise überhöhten Grundstückspreise

Der Unterausschuß hat in den auswärtigen Sitzungen ferner festgestellt, daß zum Teil — trotz der maroden Bausubstanz der meisten Gebäude — überhöhte Grundstückspreise von den Kommunen und auch von den Genossenschaften verlangt werden, die in der Regel auf überhöhte Bodenwerte zurückzuführen waren. Zur Begründung wurde von den gehörten Landräten und Vertretern der Kommunen darauf verwiesen, daß die den Verkehrswert ermittelnden Gutachterausschüsse die Bodenwerte in Ostdeutschland häufig an die im Westen üblichen Bodenpreise und nicht an die ortsüblichen Gegebenheiten anlehnten. Diese Praxis widerspricht der Zielsetzung des AHG, die Vergünstigungen, die die Wohnungswirtschaft beim Erwerb von Grund und Boden gehabt hat, an die potentiellen Käufer weiterzugeben.

Der Freistaat Sachsen ermöglicht den Kommunen, Grundstücke auch unter Verkehrswert verkaufen zu können, indem der Verkauf einer Wohnung unterhalb des Verkehrswertes als Subventionierung im Sinne des Haushaltsrechts gewertet wird. Bei entsprechender Begründung durch die Kommune unter Bezugnahme auf den Einigungsvertrag und § 2 Abs. 2 Kommunalverfassung, die nach Auffassung der Landesregierung die Bedeutung und Wichtigkeit der Privatisierungsaufgabe eindeutig vorgeben, ist es nach einer entsprechenden Empfehlung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern (Anlage 4) ausreichend, wenn die entsprechende Subvention unter Bezugnahme auf diese Vorschriften kurz begründet wird. In diesem Fall wird der Verkauf unter Verkehrswert nicht von den Rechtsaufsichtsbehörden beanstandet.

2.2.2.7 Problem der Buchung von Teilerlassen in den Bilanzen der Wohnungsunternehmen

Auf den Sitzungen in Halle-Neustadt und in Rostock wurde schließlich die Frage aufgeworfen, wann und in welcher Form die Teilentlastung in den Bilanzen der

Wohnungsunternehmen gebucht werden sollte. Hierbei finden nach Auskunft des BMBau derzeit Gespräche mit dem Institut der Wirtschaftsprüfer und dem Bundesministerium der Justiz statt. Nach Auffassung der Bundesregierung schafft das AHG die Voraussetzung dafür, daß Altschulden in Höhe des Teilentlastungsbetrages mit der Gewährung der Altschuldenhilfe aus der Bilanz ausgebucht werden können. Verpflichtungen aus Rückzahlungsansprüchen entstünden erst, wenn entsprechende Bescheide ergehen sollten. Entsprechende Rückstellungen wären dann zu bilden, wenn das Unternehmen nicht mehr bereit wäre, die eingegangenen gesetzlichen Verpflichtungen zu erfüllen.

2.3 Besichtigungen

Im Rahmen der Besichtigungen konnte festgestellt werden, daß bei guter Beratung und Aufklärung der Mieter über die Bedeutung und finanziellen Folgen des Erwerbs von Wohneigentum Privatisierungsmaßnahmen erfolgreich durchgeführt werden konnten. So wurden in Frohburg nach Angaben des dortigen Bürgermeisters von 400 in kommunalem Eigentum stehenden Wohnungen 144 modernisiert und davon 94 % privatisiert, d. h. 135 Wohnungen wurden an die Mieter und 5 Wohnungen an Dritte veräußert. Die bestehenden Altschulden konnten insoweit von 13,7 Mio. DM auf 400 000 DM abgebaut werden. In Neukieritzsch wurden nach Angaben des Bürgermeisters von 550 kommunalen Wohnungen insgesamt 86 % des gesamten kommunalen Wohnungsbestandes privatisiert, davon 50 % an die Mieter und 36 % an Kapitalanleger. In Spremberg dagegen konnten im Rahmen des vom BMBau begleiteten Modellprojekts nach Angaben des die Privatisierung durchführenden Planungsbüros aufgrund der zeitlichen Befristung des Modellprojekts, aber auch aufgrund der zeitweise mangelnden Kooperationsbereitschaft der örtlichen Wohnungsbaugesellschaft, lediglich 33 von 385 zu privatisierende Wohnungen an die Mieter verkauft werden. In Spremberg bestand dabei die Besonderheit, daß die Wohnungen im Rahmen des Käufermodells, also in unsaniertem Zustand, an die Mieter verkauft worden waren. Allerdings enthielten die Kaufverträge nach Angaben des Planungsbüros Festlegungen über die notwendigen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum. In Rostock-Hansaviertel, einem Stadtgebiet, in dem nach Angaben der WIRO-GmbH vermessene Grundstücke vorhanden waren, konnten nach Angaben des Geschäftsführers der WIRO-GmbH in dem besichtigten Gebäude Soester Straße 15—19 und Lüneburger Straße 7—11 von insgesamt 114 Wohneinheiten bisher 34 Wohnungen (29,8 %) an die Mieter verkauft werden. Insgesamt konnten im Rahmen des vom BMBau begleiteten Modellprojekts in Rostock von 900 WE bisher 129 Wohnungen (14,3 %) an die Mieter veräußert werden. Die Wohnungen wurden im Verkäufermodell verkauft. Der Sanierungsumfang umfaßte im Rahmen des Modellprojekts die Grundsanierung und Modernisierung des Gemeinschaftseigentums sowie im Hansaviertel zusätzlich die Bäder incl. Erneuerung der Sanitärgegenstände und Badfliesen sowie der Außenanlagen. Sämtliche Bauarbei-

ten fanden nach Angaben der Vertreter der WIRO-GmbH in bewohntem Zustand statt. Nach Angaben der WIRO-GmbH ist die Kaufnachfrage bei den Mietern im Hansaviertel gut. Ein Kaufanstieg sei immer dann zu verzeichnen, wenn die Sanierung und die Modernisierungsarbeiten abgeschlossen seien. Die Käuferstruktur bestehe überwiegend aus Mietern, die den Kauf finanzieren könnten. Teilweise kauften auch Kinder älterer Mieter die Wohnungen, in denen die Eltern wohnten, um diesen die Wohnungen zu garantieren und später selbst in die Wohnungen einzuziehen. In diesen Fällen sichere die ROGEWO das lebenslange Wohnrecht der Eltern im Kaufvertrag und auch grundpfandrechlich ab. Im Fall von vereinzelt vorkommenden Verkäufen von Wohnungen an institutionelle Anleger durch die WIRO bestehe ein besonderer Mieterschutz. In der Rostocker Südstadt, einem Wohngebiet in reiner Plattenbauweise, gehört nach Angaben der WIRO die Hälfte des Wohnungsbestandes ihrer Gesellschaft. Nach Angaben der WIRO sind inzwischen die bislang fehlenden Infrastruktureinrichtungen, wie z. B. ein Einkaufszentrum, geschaffen worden. Nach Angaben der WIRO sind bei den meisten ihrer dortigen Gebäude Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen eingeleitet worden. Mit der Privatisierung soll Mitte des Jahres begonnen werden. Es gebe schon viele Nachfragen, wann endlich mit der Privatisierung begonnen werde.

Die befragten Eigentümer in Frohburg, Neukieritzsch und Spremberg äußerten sich sehr zufrieden über den Kauf ihrer Wohnungen. In Frohburg wurde von den Eigentümern als besonders positiv vermerkt, daß die monatliche Rate für den Kredit im Gegensatz zu den steigenden Mieten für die nächsten Jahre gleichbleibe. In Spremberg äußerte die befragte Eigentümerin, sie selbst und auch die übrigen Käufer in ihrem Haus seien sehr zufrieden darüber, daß man vor der Sanierung des Hauses gekauft habe. Sie verwies darauf, daß das Gemeinschaftseigentum, insbesondere die Heizung und die Fenster, sofort modernisiert worden seien. Die Bäder, Elektroleitungen in den Wohnungen und ähnliches seien dagegen Sache eines jeden einzelnen. So könne der jeweilige Eigentümer diese Arbeiten nach seinen eigenen finanziellen Möglichkeiten durchführen. Von seiten des Planungsbüros wurde darauf verwiesen, daß die Stadtsparkasse Spremberg eine Beleihung von 100 % des Kaufpreises vorgenommen habe, so daß auch Mieter ohne Eigenkapital ihre Wohnung hätten kaufen können. In Rostock äußerte sich die befragte Mieterin im Hansaviertel ebenfalls sehr zufrieden mit ihrer neuen Wohnsituation. Auf Anfrage verwies sie darauf, daß die Bauarbeiten 7 Monate gedauert hätten. Der neue Mietpreis von 7,40 DM Kaltmiete sei für sie akzeptabel. Im Rahmen der Besichtigung einer noch unsanierten, an einen Investor verkauften Wohnung in der Karl-Marx-Allee in Berlin wurde mit dem Mieter der Wohnung gesprochen. Die Wohnung umfaßte nach Angaben des Mieters 89 m² und kostete 800 DM Warmmiete. Auf Kritik des Mieters stieß die mangelnde Information über den Verkauf der Wohnungen vor dem 31. Dezember 1993 an einen Investor, über die Rechte der Mieter sowie über die Fragen, wann Mieterversammlungen stattfinden und wann mit der Renovierung begonnen werden sollte.

3. Zusammenfassung der wesentlichen Hinweise und Erfahrungen

- Positiv stellte sich heraus, daß bei guter Beratung und Aufklärung der Mieter über Wesen, Vor- und Nachteile des Erwerbs von Wohneigentum und über die Kosten gute Privatisierungsergebnisse zu erzielen sind. Dies zeigte sich bei den Reisen des Unterausschusses, wurde aber auch in den Sitzungen in Bonn deutlich. Einfache Postwurfsendungen mit Fragebögen reichen dagegen nicht aus, um ein Kaufinteresse bei den Mietern zu wecken. Durch solche Aktionen konnten nach Angaben der Wohnungswirtschaft und Kommunen lediglich ca. 5 % der Mieter für den Kauf ihrer Wohnung interessiert werden. Eine umfassende Beratung und Aufklärung der Mieter ist daher eine der wichtigsten Voraussetzungen für eine erfolgreiche Privatisierung.
- Nach den Feststellungen des Unterausschusses ist auch entscheidend, daß Privatisierung und Modernisierung bzw. Sanierung parallel verlaufen, damit die Privatisierung erfolgreich durchgeführt werden kann. Wenn diese Voraussetzung erfüllt ist, könnten nach Angaben der Wohnungswirtschaft auch Wohnungsbestände in kleineren Plattenbauten erfolgreich an die Mieter veräußert werden.
- An objektiven Hemmnissen bei der Privatisierung sind zu verzeichnen: die nach wie vor ungeklärten Eigentumsverhältnisse und die nur schleppend erfolgenden Entscheidungen über Restitutionsansprüche sowie Verzögerungen bei der Grundbucheintragung, der Grundstücksbildung und bei der Zuweisung und Schaffung von Stellplätzen und Außenanlagen sowie bei der Vermögenszuordnung.
- Die Praxis der TLG, ihre Mehrfamilienhäuser in unsaniertem Zustand zu verkaufen oder nur das Gemeinschaftseigentum auf einem Mindestniveau zu modernisieren, stieß im Unterausschuß auf Kritik.
- Insbesondere in größeren Wohnkomplexen bietet sich nach den Feststellungen des Unterausschusses die Einführung gemischten Wohneigentums an. Insofern müssen jedoch von der Wohnungswirtschaft noch Vorbehalte unter der Mieterschaft durch entsprechende Aufklärung abgebaut werden.
- In den bereisten Klein- und Mittelstädten und insbesondere dann, wenn die politisch Verantwortlichen und die Wohnungswirtschaft vor Ort die Privatisierung unterstützen, konnte die Privatisierung nach Überwindung der anfänglichen Probleme häufig erfolgreich durchgeführt werden. Von entsprechenden Ergebnissen hat sich auch der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau bei seinen Reisen nach Syrau und Plauen überzeugen können. Es konnte festgestellt werden, daß auch schon vor Inkrafttreten des AHG Altschulden zu einem erheblichen Teil abgebaut werden konnten.

- In Ballungsgebieten dagegen, vor allem in Großsiedlungen in Plattenbauweise (Punkthochhäuser, große Wohnscheiben), dürfte sich die Privatisierung nach den Feststellungen des Unterausschusses schwierig gestalten. Die Gründe hierfür liegen vor allem in der Größe der Wohnanlagen und ihrer häufigen Lage in strukturschwachen Gebieten, aufgrund derer die Privatisierungsmöglichkeiten bereits in erheblichem Maße eingeschränkt werden. Weitere Gründe sind die in aller Regel marode Bausubstanz dieser Wohnanlagen mit hohem Sanierungsbedarf und entsprechend hohen Sanierungskosten, die Sozial- und Altersstruktur der Mieter sowie die fragliche Wirtschaftlichkeit des Kaufs einer Wohnung in solchen Wohnblocks. Eine weitere wichtige Feststellung ist, daß das Wohnumfeld und die Infrastruktur vor allem in Wohngebieten in Plattenbauweise verbessert werden muß, um diese Wohngebiete für Mieter und potentielle Eigentümer attraktiv zu machen. In diesem Zusammenhang konnte der Unterausschuß feststellen, daß auch der sog. ruhende Verkehr (Stellplätze für Pkws) eine wichtige Rolle spielt.
- Die gestaffelte Erlösabführungspflicht an den Erblastentilgungsfonds setzt nach den Feststellungen des Unterausschusses die Wohnungswirtschaft unter zeitlichen Druck, ihre Wohnungen möglichst frühzeitig zu verkaufen, um genügend Eigenkapital für die Sanierung des nicht verkauften Wohnungsbestandes zu erhalten. Wie der Unterausschuß feststellen konnte, verkaufen daher einige Wohnungsunternehmen einen Teil ihres Wohnungsbestandes an Globalinvestoren oder Zwischenerwerber, die die Wohnungen sanieren und entweder an die bisherigen Mieter weitervermieten oder im Verlauf der nächsten Jahre an diese verkaufen. Wohnungsunternehmen mit überwiegend Punkthochhäusern und großen Wohnscheiben und auch einige großstädtische Kommunen plädieren insoweit dafür, bei entsprechend vertraglich vereinbartem Mieterschutz eine Veräußerung an Dritte oder an Zwischenerwerber als Privatisierung im Sinne des AHG anzuerkennen oder aber andere, alternative Privatisierungsformen, wie z. B. die Gründung von Genossenschaften oder von Zwischenerwerbengesellschaften, als Privatisierung im Sinne des AHG zuzulassen, da sie andernfalls befürchten, die nach dem AHG erforderliche Privatisierungsquote von 15 % nicht erreichen zu können. Nach den Feststellungen des Unterausschusses befürwortet die Wohnungswirtschaft die Gründung von Genossenschaften aus kommunalen Wohnungsbeständen insbesondere in solchen Bereichen, wo ein Verkauf von Wohnungen an die Mieter nicht möglich und die Bildung einer Genossenschaft wirtschaftlich vertretbar ist. Die Wohnungswirtschaft schlägt vor, den Zeitpunkt einer Veräußerung an Dritte oder an Zwischenerwerber als maßgeblich für die Anerkennung als Privatisierung im Sinne des AHG festzulegen.
- Die Erfüllung der Privatisierungsquote von 15 % erweist sich nach Angaben der Wohnungswirtschaft bei bereits bestehenden Genossenschaften häufig insbesondere im Hinblick auf die Altersstruktur der Mieter und deren Einkommensverhältnissen als schwierig. Eine Veräußerung von genossenschaftlichen Wohnungen an Dritte widerspricht nach Auffassung der Genossenschaften und des GdW den Vorgaben des Genossenschaftsgesetzes (§ 1 GenG) und den Genossenschaftssatzungen. Sie plädieren daher dafür, unter entsprechender Auslegung des AHG die Privatisierungspflicht der Genossenschaften auf deren Mitglieder zu beschränken. Die Genossenschaften sprachen sich ferner im Hinblick auf die progressive Erlösabführungspflicht an den Erblastentilgungsfonds für eine Sonderregelung für Genossenschaften oder für eine entsprechende Änderung des AHG aus, soweit sie durch nicht von ihnen zu vertretende Verzögerungen bei der Vermögenszuordnung an der Privatisierung ihres Wohnungsbestandes gehindert und die niedrigen Erlösabführungsquoten nicht in Anspruch nehmen können.
- Die Pflicht zur Privatisierung von 15 % des Wohnungsbestandes kann nach Auffassung der Wohnungswirtschaft die wirtschaftliche Überlebensfähigkeit insbesondere kleiner Wohnungsunternehmen gefährden, wenn diese ihren bereits geringen Wohnungsbestand noch um 15 % reduzieren müssen. Hier stellt sich die Frage, ob kleine Wohnungsunternehmen ab einer bestimmten Größenordnung von der Privatisierungspflicht zu befreien sind.
- Der Unterausschuß hat festgestellt, daß zum Teil — trotz der maroden Bausubstanz der meisten Gebäude — überhöhte Grundstückspreise von den Kommunen und auch von den Genossenschaften verlangt werden, die in der Regel auf überhöhte Bodenwerte zurückzuführen sind. Dies liegt nach Angaben der gehörten Kommunen an der Art der Ermittlung der Verkehrswerte und der diesen zugrundeliegenden Bodenwerte, die sich in Ostdeutschland häufig an die im Westen üblichen Bodenpreise und nicht an die ortsüblichen Gegebenheiten anlehnten. Diese Praxis widerspricht der Zielsetzung des AHG, die Vergünstigungen, die die Wohnungswirtschaft beim Erwerb von Grund und Boden gehabt hat, an die potentiellen Käufer weiterzugeben. Der Freistaat Sachsen ermöglicht den Kommunen dagegen nach einer entsprechenden Empfehlung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern (Anlage 4), Grundstücke auch unter Verkehrswert verkaufen zu können, indem der Verkauf einer Wohnung unterhalb des Verkehrswertes als Subventionierung im Sinne des Haushaltsrechts gewertet wird.
- Die Wohnungswirtschaft benötigt abschließende Klärungen, ab wann und in welcher Form Bilanzänderungen im Zusammenhang mit der Gewährung von Altschuldenerhilfen sowie unter den gesetzlichen Verpflichtungen erfolgen können.
- Die Zahl der Darlehensabschlüsse zwischen DKB und der Wohnungswirtschaft sollte weiter beschleunigt werden.

-
- Der Unterausschuß hat festgestellt, daß von seiten der Wohnungswirtschaft und der Kommunen bei der Koordinierung der Privatisierung große Erwartungen in den Lenkungsausschuß gesetzt werden.
 - Bemängelt wurde, daß der Deutsche Mieterbund nicht zu den ordentlichen Mitgliedern des Lenkungsausschusses zählt, obwohl es sich bei den Betroffenen des AHG ausschließlich um die derzeitigen Mieter in den Wohnungen handelt.
 - Der Unterausschuß empfiehlt dem Hauptausschuß eine sorgfältige Analyse des vorgelegten Berichts und gegebenenfalls die Erarbeitung einer Beschlußempfehlung für den Deutschen Bundestag, in der die in diesem Bericht aufgeführten Vorschläge und Hinweise aufgegriffen werden.

Rolf Rau

Dr. Ulrich Janzen

Vorsitzender

Stellv. Vorsitzender

Anlage 1

Deutscher Bundestag

Stand: 28. Oktober 1993

Mitgliederliste

**Unterausschuß „Privatisierung des Wohnungsbestandes in den neuen Ländern“
des Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau**

Vorsitzender: Abg. Rolf Rau (CDU/CSU)

Stellv. Vorsitzender: Abg. Dr. Ulrich Janzen (SPD)

Ordentliche Mitglieder

CDU/CSU-Fraktion

1. Thomas **Molnar**
2. Hans **Raidel**
3. Rolf **Rau**

SPD-Fraktion

4. Iris **Gleicke**
5. Dr. Ulrich **Janzen**

F.D.P.-Fraktion

6. Lisa **Peters**

PDS/Linke Liste

7. Dr. Ilja **Seifert**

Stellvertretende Mitglieder

Alle ordentlichen Mitglieder des Ausschusses für
Raumordnung, Bauwesen und Städtebau.

Deutscher Bundestag
 — Unterausschuß „Privatisierung
 des Wohnungsbestandes
 in den neuen Ländern“ —
 — Sekretariat —

53113 Bonn, 15. Juni 1994
 Bundeshaus
 Tel.: 76 99, 48 10
 FAX-Nr.: 0228 - 1 68 68 57

**Tagesordnungspunkte der Sitzungen des Unterausschusses
 „Privatisierung des Wohnungsbestandes in den neuen Ländern“**

Nr.	Datum	Themen
01	27. Oktober 1993	1. Konstituierung des Unterausschusses 2. Vorläufige Arbeitsplanung
02	11. November 1993	Arbeitsplanung des Unterausschusses
03	1. Dezember 1993	1. Bericht des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zum Stand der Modellvorhaben zur Wohnungsprivatisierung in den neuen Bundesländern. 2. Vorbereitung der auswärtigen Sitzung des Unterausschusses in den neuen Ländern am 10. Januar 1994.
04	8. Dezember 1993	1. Bericht der Kreditanstalt für Wiederaufbau über den Stand der Durchführung der Wohnungsprivatisierung nach dem Altschuldenhilfegesetz. 2. Bericht des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zu dem Thema „Verkauf von Wohnungen von Genossenschaft an Genossenschaft“. 3. Planung für das 1. Vierteljahr 1994
05	10. Januar 1994	Erörterung der Probleme und Erfahrungen bei Anwendung des Altschuldengesetzes mit Kommunalpolitikern und Vertretern der örtlichen Wohnungsbaugesellschaften.
06	19. Januar 1994	1. Bericht der Treuhandliegenschaft zum Stand ihrer Privatisierungsmaßnahmen, insbesondere zum Problem des Verkaufs von Wohnungen/Eigenheimen an die Mieter ohne Komplettsanierung des Wohnungsbestandes. 2. Bericht des BMBau zum Stand der Anwendung des Altschuldenhilfegesetzes nach Ablauf der Frist des 31. Dezember 1993.
07	2. Februar 1994	1. Austausch und Auswertung der bisherigen Erfahrungen des Unterausschusses, einschließlich der Ergebnisse seiner Reise am 10. Januar 1994 in den Raum Leipzig/Halle-Neustadt. 2. Ergänzende Ausführungen des BMBau zur Inanspruchnahme des Altschuldenhilfegesetzes nach Ablauf der Frist des 31. Dezember 1993.
08	17. Februar 1994	Erörterung der Probleme und Erfahrungen bei der Anwendung des Altschuldenhilfegesetzes mit Kommunalpolitikern und Vertretern der örtlichen Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften.

noch Anlage 2

Nr.	Datum	Themen
09	2. März 1994	Anhörung von Vertretern des Lenkungsausschusses zum Stand seiner bisherigen Arbeit.
10	9. März 1994	Bericht von Vertretern des Zentralverbandes der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e. V. über ihre Erfahrungen mit der Privatisierung des Wohnungsbestandes in den neuen Bundesländern.
11	15. März 1994	Erörterung der Probleme und Erfahrungen bei der Anwendung des Altschuldenhilfegesetzes mit Kommunalpolitikern und Vertretern der örtlichen Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften.
12	13. April 1994	Erörterung von Erfahrungen und Problemen bei der Anwendung des Altschuldenhilfegesetzes mit Vertretern des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft e. V.
13	20. April 1994	Erörterung des Zwischenberichts des Unterausschusses „Privatisierung des Wohnungsbestandes in den neuen Ländern“ an den Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau.
14	9. Mai 1994	Erörterung der Erfahrungen und Probleme bei der Anwendung des Altschuldenhilfegesetzes mit Kommunalpolitikern und Vertretern der örtlichen Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften.
15	10. Mai 1994	Erörterung der Erfahrungen und Probleme bei der Anwendung des Altschuldenhilfegesetzes mit Kommunalpolitikern und Vertretern der örtlichen Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften.
16	18. Mai 1994	<ol style="list-style-type: none"> 1. Schriftlicher Bericht des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zum Thema „Probleme der Modernisierung und Sanierung vor und nach der Privatisierung mit entsprechender Vertragsgestaltung“. 2. Fortführung der Diskussion über den Bericht des Unterausschusses „Privatisierung des Wohnungsbestandes in den neuen Ländern“ an den Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau.
17	15. Juni 1994	Abschließende Beratung des Berichts des Unterausschusses „Privatisierung des Wohnungsbestandes in den neuen Ländern“ an den Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau.

Anlage 3

Deutscher Bundestag
— Unterausschuß „Privatisierung
des Wohnungsbestandes
in den neuen Ländern“ —
— Sekretariat —

53113 Bonn, 15. Juni 1994
Bundeshaus
Tel.: 76 99, 48 10
FAX-Nr.: 0228 - 1 68 68 57

**Übersicht Auswärtige Sitzungen des Unterausschusses
„Privatisierung des Wohnungsbestandes in den neuen Ländern“**

Nr.	Datum	Ort
05	10. Januar 1994	Neukieritzsch/Sachsen Halle-Neustadt/Sachsen-Anhalt
08	17. Februar 1994	Erfurt, Unterwellenborn/Thüringen
11	15. März 1994	Berlin-Friedrichshain
14	9. Mai 1994	Spremberg/Brandenburg
15	10. Mai 1994	Rostock/Mecklenburg-Vorpommern

Anlage 4

SÄCHSISCHES
STAATSMINISTERIUM
DES INNERN

DER STAATSMINISTER

An alle Landräte, Bürgermeister
und Oberbürgermeister der
Kreisfreien Städte

**Betr.: Preisgestaltung beim Verkauf kommunaler
Wohnungen an die bisherigen Mieter**

In der Praxis hat sich gezeigt, daß die Preise für die Veräußerung kommunaler Wohnungen unterschiedlich gebildet werden. Das Verfahren bei der Preisgestaltung führt häufig zur Verunsicherung der interessierten Mieter. Das Sächsische Staatsministerium des Innern gibt zur möglichst einheitlichen Handhabung nachstehende Empfehlungen:

Der Verkaufspreis für eine Wohnung soll sich zusammensetzen aus

1. dem auf die Wohnung entfallenden Grundbetrag
2. dem Sanierungsbetrag
3. einem prozentualen Anteil des Verkehrswertes.

Bei der Bemessung des Kaufpreises muß darauf geachtet werden, daß der Gesamtpreis je m² Wohnfläche 1 500 DM nicht überschreitet.

Im einzelnen

- Zu 1. Der Grundbetrag beträgt 350 DM je m² Wohnfläche und bezieht sich auf alle Wohnungen des Gesamtbestandes der Verkäuferin (Kommune, Wohnungsunternehmen). Der entsprechende Veräußerungserlös ist auf ein von der Verkäuferin einzurichtendes Konto einzuzahlen. Der Betrag wird nach einer Klärung der Frage der sog. Altschulden ggf. dazu zu verwenden sein, die Belastung aus den sog. Altschulden, bezogen auf den Gesamtbestand der Verkäuferin, zu bedienen. Sollte dann ein Überschuß eintreten, so sind die entsprechenden Mittel zweckgebunden für die Erhaltung und Erweiterung des Wohnungsbestandes einzusetzen.

Anlage 5

Wohnungsprivatisierung in den neuen Bundesländern — Erfolge und Erfahrungen der Liegenschaftsgesellschaft der Treuhandanstalt mbH (TLG)

1. Aufgaben der TLG

Die TLG ist eine 100prozentige Tochtergesellschaft der Treuhandanstalt. Zu ihren Aufgaben gehört vor allem die Verwertung von nicht betriebsnotwendigen Immobilien von Treuhand-Unternehmen. Das betrifft sowohl die Privatisierung gewerblicher Grundstücke als auch den Verkauf von Wohnungen von Industrie- und landwirtschaftlichen Unternehmen.

Der Immobilienbestand der TLG umfaßt gegenwärtig rd. 73 000 Objekte. Bei 54 % davon handelt es sich um Wohngebäude. Mit der Privatisierung von bislang mehr als 25 000 Immobilien konnte die TLG positive Impulse für die ostdeutsche Wirtschaft geben. Insgesamt konnten mit den Immobilienprivatisierungen Investitionszusagen in Höhe von 39 Mrd. DM sowie Arbeitsplatzgarantien für 239 000 Arbeitsplätze vertraglich gesichert werden.

2. Welche Wohnungen werden durch die TLG privatisiert?

Bei den Wohnungsbeständen, die durch die TLG privatisiert werden, handelt es sich zum Teil um Wohnungen aus der Rechtsträgerschaft früherer Landwirtschaftlicher Produktionsgenossenschaften (LPG) sowie ehemaliger Volkseigener Güter (VEG). Die Gesamtzahl der im landwirtschaftlichen Bereich zu privatisierenden Wohnungen beträgt etwa 70 000. Den Hauptanteil der zu privatisierenden Wohnungen bilden Werkwohnungen von Treuhand-Unternehmen. Dabei handelt es sich um ca. 80 000 Wohnungen. Die TLG verkauft diese teilweise im Auftrag und für Rechnung der Unternehmen im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages. Alternativ werden Wohnungen privatisiert, die die Treuhandanstalt zuvor aus den Unternehmen in einen Wohnungspool herauskauft. Der Wohnungspool bildet ein neues Instrument der TLG für die Wohnungsprivatisierung. Die TLG kauft die Wohnungen von den Unternehmen und parkt sie in dem Wohnungspool der THA. Der Vorteil dieser Lösung besteht darin, daß die Unternehmen, die in der Regel unter einem enormen Zeitdruck bei ihrer Umstrukturierung stehen, schnell dringend benötigte liquide Mittel von der THA erhalten. Der Einzelverkauf der Wohnungen an die Mieter kann in einem zweiten Schritt ohne Zeitnot vorgenommen werden. Die derzeitigen Mieter haben dadurch die Möglichkeit, sich mit dem Kaufangebot in Ruhe zu beschäftigen.

3. Das Privatisierungskonzept der TLG: Mieter werden Eigentümer

Grundsätzlich will die TLG vorrangig den derzeitigen Mietern die Möglichkeit zum Kauf ihrer Wohnungen

einräumen. Während im landwirtschaftlichen Bereich der Verkauf von Einfamilien- und Reihenhäusern in der technischen Aufbereitung unkomplizierter ist, müssen bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen bestimmte Voraussetzungen erfüllt sein. Dazu gehört auch, daß Größe und Zustand der zu privatisierenden Wohnungsbestände eine Umwandlung gemäß Wohnungseigentumsgesetz zulassen.

3.1 Direktverkauf an die Mieter

Ziel der Wohnungsprivatisierung durch die TLG ist die breite Eigentumsbildung bei den Bürgerinnen und Bürgern der neuen Bundesländer zu sozialverträglichen Bedingungen. Darum werden für die Einzelprivatisierung geeignete Wohnungen zuerst den derzeitigen Mietern zum Kauf angeboten. Erst wenn die Mieter von diesem Kaufangebot keinen Gebrauch machen, wird den Familienangehörigen bzw. danach den Belegschaftsmitgliedern des Unternehmens eine Kaufmöglichkeit eingeräumt. Der Verkauf der Wohnungen erfolgt auf der Grundlage des aktuellen Verkehrswertes. Der Preis, den Mieter für den Kauf ihrer Werkwohnungen zahlen, bewegt sich in der Regel zwischen 400 DM und 700 DM pro Quadratmeter. Für Einfamilienhäuser, meist aus der Rechtsträgerschaft ehemaliger Landwirtschaftlicher Produktionsgenossenschaften, beträgt der Durchschnittspreis 35 000 bis 70 000 DM. Bei der Aufteilung von Mehrfamilienhäusern in Eigentumswohnungen bietet die TLG der neuen Eigentümergemeinschaft bei der Instandsetzung und Modernisierung einen besonderen Service. Hierzu gehört die Abschätzung und Festlegung des dafür notwendigen Aufwandes. Er ist Bestandteil des zu finanzierenden Kaufpreises und wird als Instandhaltungsrücklage an die Eigentümergemeinschaft ausgeschüttet. Häufig reicht das Eigenkapital als Grundlage für eine anteilige Fremdfinanzierung eines solchen Kaufvorhabens nicht aus. Um den Erwerb von Wohnungen durch die derzeitigen Mieter zu ermöglichen, wird daher angestrebt, die Belastungen aus dem Kauf an die bisherige bzw. zu erwartende Mietpreisentwicklung auszurichten.

Der Wohnungsbestand im Verfügungsbereich der Treuhandanstalt weist im Vergleich zu kommunalen Wohnungsbeständen eine deutlich unterschiedliche Struktur auf:

Ein- bis Zweifamilienhäuser	40 %
kleinteilige Mehrfamilienhäuser (<10 WE)	50 %
größere Wohnungsobjekte (>10 WE)	8 %
Plattenbauten (>10 WE)	2 %

1. Aus organisatorischen Gründen bietet es sich an, daß Ein- bis Zweifamilienhäuser unsaniert veräußert werden. Im Sinne der Gleichbehandlung der Käufer ist u. E. anzustreben, daß die Durchführung

von Sanierungsmaßnahmen bei WEG-Verkäufen ebenfalls in der Verantwortung und Eigeninitiative der Käufer liegt.

Dies ist vertretbar und zumutbar, da die TLG die Instandsetzungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum konkret projiziert und detailliert mit den zukünftigen Käufern abstimmt. Die bisherigen Erfahrungen zeigen, daß die Mieter größtenteils über die Bausubstanz und Mängel gut informiert sind, da „WEG-Gemeinschaften“ mit einer Größe von durchschnittlich 15 bis 25 Eigentümern in der Regel überschaubare soziale Einheiten bilden.

2. Eine Vorabsanierung des Wohnungsbestandes führt in der Tendenz zu einer Globalsanierung von Gemeinschafts- und Sondereigentum. Ein „ansaniertes Haus“ läßt sich schlecht verkaufen. Die Möglichkeiten der Eigenleistung werden deutlich reduziert, womit die finanziellen Belastungen für die Käufer ansteigen. Dies führt nicht selten dazu, daß der Erwerb der Wohnung für die Mieter unerschwinglich wird. Im Käufermodell können die Wohnungs-Eigentümergeinschaften das Sanierungstempo entsprechend ihrer Leistungsfähigkeit selbst bestimmen. Die Identifikation mit dem Wohnobjekt steigt, die Eigeninitiative wird gefördert.
3. Im Käufermodell lassen sich schnellere Verkaufserfolge erzielen. Der Anstieg der Wohnimmobilienpreise geht damit nicht zu Lasten des Käufers.
4. Im Käufermodell wird die Bauherreneigenschaft des Käufers angestrebt. Die steuerlichen und sonstigen öffentlichen Fördermöglichkeiten können vom Käufer bei diesem Modell am besten genutzt werden.

3.2 Information der Mieter

Eine wichtige Voraussetzung für die Privatisierung der Wohnungen im Verfügungsbereich der TLG ist eine umfassende Information der Mieter. Die TLG geht davon aus, daß den meisten Menschen in den neuen Bundesländern die Rahmenbedingungen, die Chancen aber auch die Risiken beim Erwerb von Wohneigentum unbekannt sind. Darum ist die Information darüber und das persönliche Gespräch mit den Mietern von großer Bedeutung.

Die TLG informiert die Mieter über die Wohnungsprivatisierung umfassend. Im Rahmen von Einzelberatungen wird das Privatisierungskonzept vorgestellt, die konkreten Verkaufsangebote erläutert und Finanzierungslösungen auf Wunsch erarbeitet. Informiert wird aber auch darüber, wie die Mieter geschützt sind, wenn sie ihre Wohnung nicht kaufen.

Die Öffentlichkeit wurde über das Privatisierungskonzept der TLG und die bislang erreichten Ergebnisse bei der Wohnungsprivatisierung im Rahmen von 4 Landespressekonferenzen informiert. Zum gleichen Thema wurden die wohnungspolitischen Sprecher der Fraktionen in allen ostdeutschen Landtagen in persönlichen Gesprächen unterrichtet. Für die Mitglieder des Bundestages aus den neuen Bundeslän-

dern und zahlreiche Vertreter des Bundesfinanz-, Wirtschafts- und Bauministeriums fand am 11. November 1993 ein parlamentarischer Abend statt.

Das Informationsangebot der TLG umfaßt auch Zeitungsanzeigen und -beilagen in den großen ostdeutschen Regionalzeitungen bzw. TV-Spots. Das inhaltliche Konzept dazu basiert darauf, daß ehemalige Mieter, die ihre Wohnung von der TLG erworben haben, sich zu ihren Motiven und Erfahrungen äußern. Die Rückkopplung über den kostenlosen Telefonservice, den die TLG für Rückfragen von Mietern und Interessenten eingerichtet hat, zeigt, daß dieses Informationsangebot auf großes Interesse trifft. So waren bislang mehr als 4 300 Anrufe beim TLG-Infotelefon zu verzeichnen.

3.3 Mieterschutz

Für den Fall, daß eine zum Verkauf angebotene Wohnung durch den jeweiligen Mieter bzw. seine Angehörigen nicht gekauft wird, bietet die TLG die Wohnung, wenn es sich um eine Werkswohnung handelt, den Belegschaftsmitgliedern des Unternehmens zu gleichen Konditionen wie dem Mieter zum Kauf an.

Erst wenn weder die derzeitigen Mieter, ihre Familienangehörigen, noch die Werksangehörigen an einem Kauf interessiert sind, wird die Wohnung zum Verkauf ausgeschrieben.

Mieter, die ihre Wohnung nicht kaufen, sind durch das soziale Mietrecht geschützt. Für sie vollzieht sich lediglich ein Wechsel auf der Vermieterseite. Die Gefahr einer Eigenbedarfskündigung ist durch den Gesetzgeber zugunsten des Mieters stark eingeschränkt. Im Regelfall beträgt die Frist, in der eine Kündigung wegen Eigenbedarfs ausgeschlossen ist, 5 Jahre. Auf Antrag der Kommunen können die Länder für Gebiete mit erhöhtem Wohnbedarf diese Frist auf 10 Jahre erhöhen. In den neuen Ländern ist darüber hinaus eine Kündigung wegen Eigenbedarfs bis zum 31. Dezember 1995 ausgeschlossen. Für ältere oder kranke Menschen sieht das Privatisierungskonzept der TLG eine sogenannte Härtefallklausel vor. Das bedeutet, daß diese Mieter einen Mietvertrag erhalten, der ihnen ein lebenslanges Wohnrecht in ihrer Wohnung sichert. Der Erwerber einer solchen Wohnung muß in die Rechte und Pflichten dieses Mietvertrages dann eintreten. Wer im einzelnen unter die Härtefallklausel fällt, soll ein runder Tisch, bestehend aus Vertretern des Betriebsrates, des Unternehmens oder auch beispielsweise der Kirchen entscheiden.

3.4 Genossenschaft

Nicht immer ist ein direkter Verkauf an die Mieter möglich. Größe und Zustand der Bestände oder mangelndes Kaufinteresse der Mieter können eine andere Lösung erforderlich machen. In diesen Fällen prüft die TLG zuerst die Gründung einer Wohnungsgenossenschaft durch die bisherigen Mieter, die dann die

Wohnungsbestände von den Unternehmen bzw. von der TLG erwirbt.

Dieses Modell wurde beispielsweise bei der Privatisierung der rd. 1 400 Werkwohnungen der Maxhütte Unterwellenborn in Thüringen angewendet. Voraussetzung für den Erfolg eines solchen Genossenschaftsmodells ist, daß genügend Mieter Anteile an der zu gründenden Genossenschaft zeichnen. Nur so kann das erforderliche Eigenkapital aufgebracht werden, damit der Wohnungskauf durch die Genossenschaft von Banken finanziert wird.

3.5 Globalverkauf

Auch bei einem eventuellen Globalverkauf der Wohnungsbestände eines Unternehmens an einen Investor sind die Interessen der Mieter durch das soziale Mietrecht und das TLG-Privatisierungskonzept ge-

schützt. Die TLG achtet bei der Gestaltung der Kaufverträge darauf, daß die Grundsätze der Sozialverträglichkeit gewahrt bleiben.

4. Ergebnisse der Wohnungsprivatisierung durch die TLG

Seit Beginn der Wohnungsprivatisierung Anfang 1992 konnten rund 30 000 Wohnungen durch die TLG privatisiert werden. Der Anteil der zu kommunalisierenden bzw. zu reprivatisierenden Wohnungen betrug etwa 20 Prozent. Von dem Angebot zum Kauf ihrer Wohnung haben 70 bis 80 Prozent der Mieter Gebrauch gemacht. Etwa zwei Drittel der bislang privatisierten Wohnungen sind Werkwohnungen von Treuhand-Unternehmen. Der Anteil der Wohnungsprivatisierungen im landwirtschaftlichen Bereich beträgt ein Drittel.

Anlage 6

Bericht des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau

I. Sanierung und Modernisierung vor oder nach Verkauf

1. Eine der Grundfragen bei der Wohnungsprivatisierung ist: In welchem Zustand sollen die Wohnungen verkauft werden? In der Fachdiskussion wird diese Frage unter den Begriffen „Verkauf vor oder nach Sanierung“ bzw. — mit Blick auch auf die rechtliche Ausgestaltung der Kaufverträge — „Verkäufer- oder Käufermodell“ behandelt. In der Praxis sind die verfügbaren und vertretbaren Handlungsalternativen allerdings differenzierter als diese Gegenüberstellungen.

2. Vor allem von seiten der Kaufinteressenten wird häufig gefordert, die Wohnungen unsaniert oder allenfalls nach Durchführung bestimmter Mindestverbesserungen zu veräußern.

Zur Begründung werden genannt: Niedrigere, der Kaufkraft entsprechende Preise; Eigentümer können in Abhängigkeit von der Einkommensentwicklung zu einem späteren Zeitpunkt investieren; höherer Anteil von Eigenleistungen, bei deren Durchführung die ehemaligen DDR-Bewohner besondere Erfahrungen hätten.

3. Von der Fachwelt (zu nennen sind vor allem: Bundesnotarkammer, Gesamtverband der Wohnungswirtschaft, Volksheimstättenwerk, Spezialisten des Wohneigentumsrechts, Banken) wird dagegen einhellig die Auffassung vertreten, die Wohnungen in saniertem und modernisiertem Zustand zu veräußern. Mindestens sei eine Verbesserung des Gemeinschaftseigentums notwendig; Maßnahmen zur Verbesserung des Sondereigen-

tums (also innerhalb der Wohnungen) insoweit, als diese durch Baumaßnahmen am Gemeinschaftseigentum bedingt sind. Darüber hinausgehende Maßnahmen in der Wohnung könnten — auch später — vom Verkäufer in eigener Regie durchgeführt werden.

Zur Begründung werden genannt: die „wahren“ Kosten des Eigentumserwerbs werden offengelegt; unwägbar finanzielle Risiken infolge später zwingend notwendiger oder aufgrund von Mehrheitsentscheidungen durchgeführter Sanierungsmaßnahmen werden verringert; Käufer mit niedrigen Einkommen werden nicht zum Kauf „verführt“; Risiken im Zusammenhang mit der Bauausführung verbleiben beim Verkäufer; Abstimmung über Umfang und Durchführung der Baumaßnahmen wird erleichtert; nur so wird die Beleihungsfähigkeit als Voraussetzung für eine Fremdfinanzierung hergestellt.

Diese Forderungen gelten für den Verkauf von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Dagegen ist ein Verkauf von Ein- und Zweifamilienhäusern in unsaniertem Zustand nach entsprechender Erläuterung des Sanierungsbedarfs ohne weiteres vertretbar.

4. Die Erfahrungen aus den BMBau-Modellvorhaben bestätigen diese Auffassungen. In den Beratungsgesprächen war es sehr häufig nötig, die Kaufinteressenten über unrealistische Kostenvorstellungen aufzuklären und vor späteren „böse Überraschungen“ zu warnen. In der Praxis ist es sinnvoll, den Sanierungsbedarf und insbesondere den Modernisierungsbedarf mit den Kaufinteressenten abzu-

stimmen und hinsichtlich bautechnisch nicht zwingender Ausstattungen Alternativkonzepte vorzubereiten und anzubieten. Das Vorgehen der TLG, auch Wohnungen in Mehrfamilienhäusern nur mit einem Mindeststandard anzubieten, wird in der Fachwelt mindestens kritisch beurteilt.

II. Zur rechtlichen Ausgestaltung der Kaufverträge

1. Bei der rechtlichen Ausgestaltung der Kaufverträge wird allgemein zwischen dem Verkäufermodell und dem Käufermodell unterschieden. Die Entscheidung sowie die Ausgestaltung im einzelnen ist abhängig davon, ob sanierte oder unsanierte Wohnungen verkauft werden sollen und ob der Verkäufer oder der Käufer das Sanierungsrisiko tragen soll.
2. Beim Verkäufermodell wird eine sanierte Wohnung verkauft. Die Baumaßnahmen erfolgen in der Verantwortung und in der Bauherrschaft des Verkäufers. Im Kaufvertrag wird im einzelnen die Verpflichtung des Verkäufers geregelt, die in der Baubeschreibung festgelegten Bauleistungen in alleiniger Verantwortung gegenüber dem Erwerber zu übernehmen. Im Verkäufermodell liegen damit die wesentlichen Sanierungsrisiken beim Verkäufer: während der Bauarbeiten auftretender zusätzlicher Sanierungs- und Instandsetzungsbedarf; Konkurs des Bauunternehmers; Zahlungsschwierigkeiten einzelner Käufer; Vorfinanzierung der Baumaßnahmen.
3. Beim Käufermodell in reiner Form bezieht sich der Kaufvertrag nur auf den Verkauf der unsanierten Wohnungen — wie sie „stehen und liegen“. Etwaige Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten müssen die Käufer in eigener Regie planen und durchführen lassen. Mit der Verantwortung liegt auch das Risiko für die Bauausführung und deren Finanzierung voll bei den Erwerbern.

Möglich und üblich ist jedoch ein modifiziertes Käufermodell, bei dem im Rahmen des Kaufvertrages auch Festlegungen zu den Baumaßnahmen getroffen werden. Zu diesem Zweck kann im Kaufvertrag vorgesehen werden, ergänzend einen Baubetreuungsvertrag oder einen Generalübernehmervertrag abzuschließen. Diese ergänzenden Verträge legen Umfang und Durchführung der Baumaßnahmen im einzelnen fest.

Wichtig ist, daß die Wohnungseigentümergeinschaft auch in diesem modifizierten Käufermodell als Bauherr auftritt und mit dem finanziellen Risiko sowie dem Risiko belastet bleibt, alle Erfüllungs- und Gewährleistungsansprüche gegebenenfalls selbst durchsetzen zu müssen.

4. In der Praxis — auch in den Modellvorhaben des Bundesbauministeriums — werden vor allem das Verkäufermodell, aber je nach örtlichen Bedingungen und Interessenlagen auch das modifizierte Käufermodell angewandt.

Dabei sind in der Ausgestaltung jeweils Modifikationen in den Kaufverträgen möglich und üblich,

vor allem hinsichtlich des Umfangs der Baumaßnahmen als auch der Risikoverteilung. So kann z. B. im Verkäufermodell sowohl die Sanierung des Gemeinschafts- als auch des Sondereigentums vorgesehen werden oder nur die Sanierung des Gemeinschaftseigentums. Die Sanierung des Sondereigentums erfolgt dann in der Regie des Käufers. Im Käufermodell können Konstruktionen angestrebt werden, die das Risiko des Käufers verringern.

Verkäufer- oder Käufermodell und allgemein die Privatisierung von Wohnungen setzen nicht voraus — wie in der Praxis häufig behauptet —, daß die Wohnungen vor einem Verkaufsangebot auf Kosten des Verkäufers saniert werden müssen und daß somit überhaupt nur sanierte Wohnungen angeboten werden können. Denn beim Verkäuferwie beim Käufermodell werden die Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Kaufvertrag geregelt. Der Kauf erfolgt auf der Grundlage von Baubeschreibungen. Damit ist sichergestellt, daß der Anbieter ohne die Sicherheit darüber, daß die Wohnung tatsächlich verkauft wird, nicht investieren muß und somit für ihn auch keine Investitionskosten anfallen. Der Anbieter geht nicht das Risiko ein, daß die Kaufinteressenten letztlich den Kauf der sanierten Wohnungen ablehnen und keinen Kaufvertrag abschließen. Lediglich in den Fällen, in denen im Umwandlungsfall nicht alle oder nicht sofort alle Wohnungen verkauft werden können, muß der Verkäufer die Investitionskosten der nicht verkauften Wohnungen übernehmen — abzüglich der Modernisierungsumlage und eventuell einer Instandsetzungskostenumlage.

5. Für die Entscheidung, ob das Verkäufer- oder Käufermodell gewählt werden sollte, ist — wie ausgeführt — in erster Linie die Frage wichtig, ob und in welchem Umfang der Käufer mit den Risiken der Baumaßnahmen belastet werden soll. Daneben können auch steuerliche Überlegungen bei der Wahl und Ausgestaltung eines Modells eine Rolle spielen. So ist insbesondere zu prüfen, ob und inwieweit Modernisierungs- und Instandsetzungskosten, die der Käufer in eigener Regie durchführt, nicht in die Bemessungsgrundlage nach § 10e EStG eingehen, sondern im Rahmen des Vorkostenabzugs nach § 10e Abs. 6 EStG abgezogen werden können oder — bis Ende 1996 — über § 7 Fördergebietsgesetz begünstigt werden und ob diese steuerlichen Begünstigungen zu einer vergleichsweise geringeren Belastung des Käufers führen. In der Regel dürften diese steuerlichen Möglichkeiten wegen des Umfangs des Sanierungsbedarfs im Gemeinschaftseigentum nur für Maßnahmen im Sondereigentum in Frage kommen.

III. Schlußbemerkungen

Aus wohnungs- und eigentumspolitischer Sicht wird nur der Verkauf sanierter Wohnungen als sinnvoll angesehen; auch um die Eigentumbildung und Pri-

vatisierung nicht mit Risiken zu belasten und diese wichtigen politischen Ziele nicht zu diskreditieren.

Damit wird auch sichergestellt, daß mit der Privatisierung vermehrt Investitionen im Wohnungsbestand in Gang gesetzt werden; beim Verkauf unsanierter Wohnungen würde dies mindestens verzögert.

Diesen Zwecken entspricht im Kern die Anwendung des Verkäufermodells. Hinzu kommt, daß mit diesem

Modell das Risiko aus den Baumaßnahmen für den Käufer ausgeschaltet werden kann.

Käufermodelle — als modifizierte Käufermodelle — sollten allenfalls dann befürwortet werden, wenn die Baumaßnahmen im Rahmen des Kaufvertrages festgelegt werden, wenn das Risiko für den Käufer aus den Baumaßnahmen soweit wie möglich minimiert wird und wenn die Anwendung dieses Modells mit steuerlichen Vorteilen für den Erwerber verbunden ist.