

Antwort

der Bundesregierung

auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Christine Ostrowski und der Fraktion der PDS

– Drucksache 14/822 –

Zur Privatisierung von öffentlichen Wohnungsbeständen

Mit dem Verkauf von Bundeseigentum an Wohnungen, der nicht an die Kommunen, die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften oder die Mieter erfolgt, wird der Spielraum gestaltender Politik im Interesse der Allgemeinheit stark eingeschränkt.

Die Verringerung öffentlicher Wohnungsbestände führt zum Verlust von Handlungs- und Steuerungsmöglichkeiten im Bereich der sozialen Wohnraumversorgung.

Da mit diesen Verkäufen in der Regel preiswerter Wohnraum verlorengeht, hält die Präsidentin des Deutschen Mieterbundes, Anke Fuchs, die Privatisierungsabsichten für „sozialpolitisch falsch und fiskalpolitisch kurzfristig“ („Mietermagazin“ 3/99).

1. Welchen Standpunkt vertritt die Bundesregierung zur Auffassung des Deutschen Mieterbundes und seiner Präsidentin Anke Fuchs, einen „Stopp des Ausverkaufs öffentlichen Wohnungsvermögens“ zu fordern und zu betonen, daß diese Wohnungen als dauerhafte Reserve für eine soziale Wohnungspolitik gebraucht werden („Mietermagazin“ 3/99)?

Die Bundesregierung hält es nicht für angebracht, Verbandsäußerungen zu kommentieren.

2. Welche Auffassung vertritt die Bundesregierung zu der Tatsache, daß mit dem Verkauf öffentlichen Wohnungsbestandes bezahlbarer Wohnraum verknappt wird, während gleichzeitig die Mittel für den sozialen Wohnungsbau reduziert werden?

Bezahlbarer Wohnraum wird, angesichts der Fortgeltung bestehender Bindungen, nicht verknappt.

Die Antwort wurde namens der Bundesregierung mit Schreiben des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 7. Mai 1999 übermittelt.

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

3. Wie begründet die Bundesregierung ihre Entscheidung, wenn sie sich aus unternehmerischer Betätigung zurückzieht, ihren Bestand an öffentlichem Wohnraum nicht an die Länder, Städte und Gemeinden zu übertragen, sondern die mit Steuermitteln finanzierten öffentlichen Wohnungsbestände meistbietend zu verkaufen?

Nach den Bestimmungen der Bundeshaushaltsordnung (BHO) ist die Beteiligung des Bundes an einem Unternehmen in privater Rechtsform nur so lange zulässig, wie ein wichtiges Interesse des Bundes vorliegt und sich der vom Bund angestrebte Zweck nicht besser und wirtschaftlicher auf andere Weise erreichen läßt. Bei Wegfall des Bundesinteresses ist der Bund gehalten, sich von solchen Beteiligungen zu trennen; aus Gründen der Wirtschaftlichkeit schreibt die BHO die Durchführung eines offenen und transparenten Vermarktungsverfahrens vor. Eine generelle Übertragung von Wohnungen an Länder, Städte und Gemeinden würde diesem Grundsatz entgegenstehen. Es steht ihnen jedoch frei, sich an dem Vermarktungsverfahren zu beteiligen.

Beim Verkauf seiner eigenen Wohnungsbestände bemüht sich der Bund in allen Fällen, in denen dies wirtschaftlich vertretbar ist, zunächst die Mieter als Kaufinteressenten zu gewinnen. Streben die Mieter die Bildung einer Mietergenossenschaft zum Erwerb der Wohnungen an, werden mit dieser Verhandlungen geführt. Erst wenn ein Verkauf an diesen Erwerberkreis nicht in Betracht kommt, werden Gespräche mit Dritten aufgenommen. Die Belegenheitsgemeinde wird von jeder beabsichtigten Veräußerung größerer Wohnungsbestände unterrichtet und erhält Gelegenheit, die Wohnungen zu erwerben. Der weitaus größte Anteil der veräußerbaren Wohnungen besteht allerdings aus freigezogenen leerstehenden ehemaligen Alliiertenwohnungen; diese werden in der Regel vorzugsweise den Kommunen und ihren Wohnungsbaugesellschaften zum Erwerb angeboten.

4. Was versteht die Bundesregierung angesichts der Tatsache, daß die öffentlichen Wohnungsbestände mit öffentlichen Mitteln errichtet wurden und werden und sich bisher im öffentlichen Besitz befanden, unter dem „Zurückführen“ bisher vom Bund wahrgenommener Aufgaben im privatwirtschaftlichen Bereich (Beteiligungsbericht 1998 der Bundesregierung)?

Unter der Zurückführung bisher vom Bund wahrgenommener Aufgaben im privatwirtschaftlichen Bereich versteht die Bundesregierung u. a. die Veräußerung ihres Wohnungsvermögens bei Wegfall des wichtigen Bundesinteresses unter Beachtung der Bestimmungen der Bundeshaushaltsordnung. Im übrigen wird auf die Antwort zu Frage 3 verwiesen.

5. Gedenkt die Bundesregierung, die Vereinbarungen zur Sozialverträglichkeit bei Wohnungsverkäufen rechtlich einklagbar zu verankern, und wenn ja, wie?

Soweit an Mieter selbst privatisiert wird, ist die Sozialverträglichkeit schon durch die Eigentumsübertragung unmittelbar gegeben. Darüber hinaus wird die Sozialverträglichkeit beim Verkauf bundeseigener Wohnungen bzw. von Bundesbeteiligungen an Wohnungsunternehmen in erster Linie

durch das soziale Mietrecht sichergestellt. Sämtliche gesetzlichen oder einzelvertraglichen Mieterschutzbestimmungen bleiben auch bei einem Verkauf in vollem Umfang erhalten.

Beim Verkauf von Bundesbeteiligungen an Wohnungsbaugesellschaften an private Investoren werden darüber hinaus die Möglichkeiten zur Veräußerung von Wohnungsbeständen vertraglich eingeschränkt und diese Auflagen mit entsprechenden Vertragsstrafen bewehrt.

Die von Käufern vermieteter bundeseigener Wohnungen zu beachtenden Sonderschutzbestimmungen zugunsten der vorhandenen Mieter (Kündigungsschutz für 5 Jahre, Schutz vor „Luxusmodernisierungen“) werden zum Inhalt der Mietverträge und damit zu einklagbarem Recht der Mieter gemacht.

6. Wie und mit welchen Instrumenten ist im konkreten Fall des beabsichtigten Verkaufs der Wohnungen des Bundeseisenbahnvermögens (BEV) der „Komplex der Wohnungsfürsorge“, z. B. die Grenze möglicher Mieterhöhungen weit unterhalb des gesetzlich Erlaubten, verankert (Bericht des Bundesministers Franz Müntefering im Ausschuß für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen am 17. März 1999)?

Bei der beabsichtigten Privatisierung der Eisenbahn-Wohnungsgesellschaften durch Veräußerung der Gesellschaftsanteile des Bundeseisenbahnvermögens wird in den Vertragsentwürfen die Fortführung der Wohnungsfürsorge durch die bereits in der Antwort zu Nummer 5 erwähnten – durch hohe Vertragsstrafen abgesicherten – Veräußerungsbeschränkungen insbesondere durch unmittelbar zugunsten der berechtigten Mieter wirkende Vergünstigungen gewährleistet. Die einzelnen Investoren und die Eisenbahn-Wohnungsgesellschaften haben sich gegenüber jedem einzelnen berechtigten Mieter u. a. zu verpflichten, für einen Zeitraum von 10 Jahren die Miete um jährlich nicht mehr als 3 % zuzüglich Inflationsrate zu erhöhen. Das Recht auf Eigenbedarfskündigung ist gegenüber den berechtigten Mietern dauerhaft ausgeschlossen. Luxussanierungen dürfen grundsätzlich nur mit Zustimmung des jeweiligen Mieters vorgenommen werden.

7. Mit welchen weiteren Verkäufen von Wohnungen des Bundes ist
 - a) in diesem Jahr,
 - b) in dieser Legislaturperiode,
 - c) darüber hinauszu rechnen, bzw. welche sind geplant?
8. Wie weit sind die Vorbereitungen zum Verkauf weiterer Wohnungsbestände des Bundes gediehen, und sind hierbei bereits konkrete Verhandlungsergebnisse erzielt worden?
9. Sind Verkäufe von Wohnungsgesellschaften und Bundeswohnungen in Vorbereitung, und wenn ja, in welcher Region/welchem Bundesland?
Wie hoch ist ggf. zur Zeit der Anteil der öffentlichen Wohnungen am Gesamtbestand der Mietwohnungen in der entsprechenden Region/dem Bundesland?

Die Bundesvermögensverwaltung bemüht sich laufend, die rd. 30 000 entbehrlichen bundeseigenen Wohnungen zu veräußern. Dies entspricht etwa

einem Drittel des Bestandes. Dabei werden die Wohnungen generell in kleineren Einheiten veräußert. Verhandlungen mit eventuellen Kaufinteressenten über sog. Paketverkäufe werden derzeit nicht geführt. Da die Akzeptanz der Wohnungen von der örtlich sehr unterschiedlichen Marktlage, aber auch von Qualität und Zustand der Häuser sowie der Höhe der Kapitalmarktzinsen abhängt, kann keine Prognose zur Entwicklung der Verkaufszahlen in den nächsten Jahren abgegeben werden.

Nach den Bestimmungen der Bundeshaushaltsordnung (BHO) sind die Bundesressorts – wie bei der Antwort zu Frage 3 ausgeführt – gehalten, fortlaufend zu prüfen, ob weiterhin ein wichtiges Bundesinteresse am Fortbestand der Beteiligungen an Unternehmen besteht. Diese Prüfungen dauern an. Im übrigen wird auf die Antwort zu Frage 6 verwiesen.

10. Wie hoch ist der Anteil direkt privatisierter Wohnungen (Verkauf an die Mieter ohne Zwischenverkäufe) bei den bisherigen Verkäufen von Wohnungen des Bundes in den letzten zehn Jahren?

Die Anzahl direkter Mieterprivatisierungen der letzten 10 Jahre ist nicht erfaßt. Bei der Verwertung der bundeseigenen Mietwohnungen gibt die Bundesvermögensverwaltung in allen geeigneten Fällen der Mieterprivatisierung den Vorzug. Auf die Antwort zu Frage 3 wird Bezug genommen.

11. Wie hoch war der durchschnittliche Verkaufspreis pro Quadratmeter bei den Verkäufen öffentlichen Wohnungsbestandes an Mieter und an Investoren (bitte jeweils getrennt aufführen für Verkäufe der Gemeinnützigen Deutschen Wohnungsbaugesellschaft mbH, Landeswohnungs- und Städtebaugesellschaft Bayern mbH und Heimstätte Rheinland-Pfalz GmbH)?

Die im Rahmen der konkret angesprochenen Privatisierungsvorhaben erzielten Erlöse dürfen wegen der damit verbundenen ggf. möglichen Rückschlüsse aufgrund der zwischen den Vertragsparteien vereinbarten Vertraulichkeit der Vertragsinhalte nicht veröffentlicht werden. Im übrigen hätte die Angabe von Preisen pro m²-Wohnfläche ohne Berücksichtigung weiterer Faktoren (z. B. Lage und Ausstattungen der Wohnungen, Sanierungs- und Modernisierungsbedarf) wenig Aussagekraft.

Dies gilt ebenso für den sehr heterogenen Bestand an Bundesmietwohnungen, wobei in zahlreichen Einzelfällen umfangreiche Freiflächen den Wert der Liegenschaften mit beeinflussen. In allen Fällen ist aber gewährleistet, daß der nach der Bundeshaushaltsordnung zu vereinbarende Kaufpreis dem vollen Wert des Verkaufsobjekts entspricht.

12. In welchem Umfang hat sich nach Kenntnis der Bundesregierung im Zeitraum der letzten Legislaturperiode der Bestand an kommunalen Wohnungen durch Verkauf vermindert?

Hierüber liegen der Bundesregierung keine Zahlen vor.