

Antwort

der Bundesregierung

auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Christine Ostrowski und der Fraktion der PDS – Drucksache 14/3006 –

Veräußerung bundeseigener Wohnungen aus ehemaligen NVA-Beständen

Die Bundesvermögensverwaltung hat ca. 65 000 ehemalige Dienstwohnungen der Nationalen Volksarmee (NVA) der DDR in ihren Besitz übernommen. Dabei handelte es sich in der Mehrheit um Mehrfamilienhäuser, die zum größten Teil in Plattenbauweise errichtet wurden. Der überwiegende Teil dieser Bestände befindet sich nicht in Ballungsgebieten, sondern entsprechend der früheren NVA-Standorte in heute strukturschwachen Regionen.

Obwohl Bundeseigentum nach § 63 der Bundeshaushaltsordnung grundsätzlich nur zum Verkehrswert veräußert werden soll, ist in diesen speziellen Fällen zugelassen worden, dass die von ehemaligen Mitarbeitern der NVA zu Wohnzwecken genutzten Mehrfamilienhäuser den entsprechenden Kommunen und ihren Wohnungsgesellschaften entsprechend einer Verbilligungsrichtlinie um 50 Prozent unter dem Verkehrswert verkauft werden, wenn diese sich verpflichten, die Wohnungen nachhaltig instand zu setzen und zu den ortsüblichen Mieten für mindestens 20 Jahre vermieten (siehe Antwort der Bundesregierung auf eine Kleine Anfrage, Antwort: Drucksache 12/8511).

Im Herbst 1999 hat das Bundesvermögensamt Frankfurt/Oder in Strausberg, Land Brandenburg, 559 weitere Wohnungen der ehemaligen NVA zum Verkauf angeboten. Der Verkauf wurde öffentlich ausgeschrieben. Die Städtische Wohnungsgesellschaft hatte sich mit Schreiben vom 22. September 1999 um den Erwerb auf der Basis von 50 % des ermittelten Verkehrswertes beworben, mit der Verpflichtung, 16,7 Mio. DM Investitionen für die Sanierung dieser Wohnungen in den nächsten Jahren aufzuwenden sowie eine Mieter- und Mietbindungsverpflichtung einzugehen. Die Wohnungsgesellschaft Strausberg hat bereits den Nachweis erbracht, dass sie erworbene Wohnungen aus diesen Beständen für die Mieter sozialverträglich saniert.

Mit den Angeboten im Rahmen der Ausschreibung ist der ursprünglich ermittelte Verkehrswert jedoch erheblich überschritten worden und das Bundesvermögensamt Frankfurt/Oder soll nunmehr entschieden haben, an den Meistbietenden zu verkaufen.

1. Sind die entsprechenden Verkäufe der 559 ehemaligen NVA-Wohnungen in Strausberg zu den Höchstgeboten inzwischen getätigt und vom Bundesministerium der Finanzen bzw. den Oberfinanzdirektionen bestätigt worden?

Die Kaufverträge sind inzwischen abgeschlossen.

Die Antwort wurde namens der Bundesregierung mit Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen vom 4. April 2000 übermittelt.

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

Soweit die Verträge zustimmungspflichtig sind, ist das Zustimmungsverfahren beim Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages eingeleitet.

2. Auf welcher Grundlage erfolgten die Ausschreibung und der Zuschlag, obwohl das eindeutige Interesse der Städtischen Wohnungsgesellschaft zum Erwerb der Wohnungen vorlag und von einem Vorrang des kommunalen Bedarfs sowie dem Nachweis der Sicherheit und Erfahrung der Städtischen Gesellschaft beim Erwerb und der sozialverträglichen Sanierung von bundeseigenen Wohnungen ausgegangen werden konnte?

Der Bund ist haushaltsrechtlich verpflichtet (§ 63 Abs. 3 BHO), Liegenschaften zum vollen Wert zu veräußern (Verkehrswert im Sinne von § 194 BauGB). Durch eine öffentliche Ausschreibung kann der Verkehrswert zuverlässig und transparent ermittelt werden. Die Verkehrswertermittlung durch Ausschreibung ist daher ständige Verwaltungspraxis. So hat der Bund auch in diesem Fall – entgegen dem Eindruck, der aufgrund der Vorbemerkung entstehen könnte –, von einer förmlichen Wertermittlung abgesehen. Das Gebot der Strausberger Wohnungsbaugesellschaft lag bei weitem unter dem Höchstgebot der Ausschreibung sowie unter weiteren Geboten. Sie war auch nicht bereit, ihr Angebot nach der Ausschreibung zu erhöhen.

Alle Mieter wurden ausführlich über die Veräußerung und die vertragliche Wahrung ihrer Interessen informiert. In die Kaufverträge mit dem Erwerber sind die Bedingungen zum Mieterschutz aufgenommen worden, die auch in den in der Vergangenheit mit der Strausberger Wohnungsbaugesellschaft geschlossenen Kaufverträgen enthalten waren.

3. Warum wurden den Mieterinnen und Mietern die Wohnungen nicht zum Kauf angeboten bzw. ihnen die Chance zur Bildung einer Wohnungsgenossenschaft eingeräumt?

Die Erfahrungen bei der Veräußerung großer unsanierter Wohnobjekte des Bundes haben gezeigt, dass weder die Einzelveräußerung von Wohnungen an Mieter noch die Bildung von Wohnungsgenossenschaften durch die Mieter in deren wohlverstandenen Interesse sinnvoll ist. Die rechtlichen und finanziellen Risiken der notwendigen Sanierung sind insbesondere in strukturschwachen Gebieten mit hoher Arbeitslosenzahl von den Mietern kaum zu überblicken. Der Bund ist deshalb bemüht, Investoren zu finden, die in der Lage sind, die notwendigen Sanierungsmaßnahmen zu finanzieren und sozialverträglich umzusetzen. Sollte sich gleichwohl eine Mietergenossenschaft bilden, die ein finanziell vertretbares Konzept zur Umsetzung ihres Vorhabens vorlegt, stünde der Bund einem solchen Kaufantrag auch in diesen Fällen aufgeschlossen gegenüber.

4. Wie viele der ursprünglich ca. 65 000 NVA-Wohnungen wurden inzwischen insgesamt veräußert, an wen und zu welchen Konditionen, darunter
 - wie viele an die Mieterinnen und Mieter der entsprechenden Wohnungen,
 - wie viele an Kommunen und ihre Wohnungsgesellschaften,
 - wie viele an Genossenschaften bzw. Genossenschaftsneugründungen,
 - wie viele an private Investoren und Gesellschaften?

Von den insgesamt in den neuen Bundesländern übernommenen rund 118 000 Wohnungen der ehemaligen NVA, der WGT und aus sonstigen Beständen wurden inzwischen rund 43 000 Wohnungen durch (unentgeltliche) Übereignung (insbesondere im Rahmen des WGT-Abkommens mit den Ländern Brandenburg,

Sachsen und Thüringen), durch Restitution sowie durch Abgabe an andere Ressorts verwertet.

Weitere rund 47 000 Wohnungen wurden verkauft, sodass sich noch rund 28 000 Wohnungen im Bestand des Bundes befinden.

In der Verwertungsstatistik wird nicht gesondert erfasst, inwieweit es sich bei den verwerteten Wohnungen um NVA-Wohnungen handelt.

Von den verkauften Wohnungen erwarben Gemeinden rund 4 500, Länder rund 500, Wohnungsbaugenossenschaften, die sich zum großen Teil völlig oder überwiegend im Eigentum der Kommunen befinden, rund 12 000 und sonstige Interessenten rund 30 000.

Die Konditionen, zu denen die Wohnungen veräußert wurden, reichen von der unentgeltlichen Übereignung (ehemalige WGT-Wohnungen) über die Gewährung eines Preisnachlasses von 50 vom Hundert (ehemalige NVA-Wohnungen) bis hin zur Vereinbarung des vollen Wertes als Kaufpreis (überwiegend sonstige Wohnungen).

5. Nach welchen Richtlinien der Bundesregierung bzw. nach welchen Festlegungen und Erlassen des Bundesministeriums der Finanzen erfolgt die Veräußerung der entsprechenden Bundesmietwohnungen?

Die Weisungen zur Veräußerung bundeseigener Mietwohnungen, die nicht für Zwecke der Wohnungsfürsorge benötigt werden, sind im Wesentlichen Ende 1997 unter gleichzeitiger Neuregelung von Teilbereichen zusammengefasst worden. Dabei ist die Bundesregierung von dem allgemeinen ordnungspolitischen Konzept ausgegangen, sich von Aufgaben zu trennen, deren Erledigung nicht im dringenden Interesse des Staates liegt. Dies bedeutet, dass nicht mehr benötigte bundeseigene Wohnimmobilien konsequent zu veräußern sind.

Dabei werden bei Wohnungen in Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sowie in kleineren Mehrfamilienhäusern zunächst Gespräche mit den Mietern über den Erwerb der Wohnungen geführt. Der Verkauf von kleineren Mehrfamilienhäusern an die Mieter setzt die Bildung von Wohnungseigentum voraus, sodass hierfür nur solche Fälle in Betracht kommen, in denen die Eigentumswohnungen ohne erheblichen Herrichtungsaufwand geschaffen werden können, der Verkauf des größten Teils der Wohnungen an die Mieter kurzfristig sichergestellt ist und der Rest in absehbarer Zeit verwertbar erscheint.

Zum Verkauf an Mietergenossenschaften verweise ich auf die Antwort zu Frage 3. Erst wenn eine Veräußerung an die Mieter oder an eine Mietergenossenschaft ausscheidet, wird das Objekt ausgeschrieben.

Größere Mehrfamilienhäuser und geschlossene Wohnsiedlungen eignen sich in der Regel nicht für eine Mieterprivatisierung, sodass in diesen Fällen meist nur ein Gesamtverkauf durchgeführt wird. Aber auch hier kommt eine Veräußerung an eine Mietergenossenschaft in Betracht, wenn ein entsprechender Wunsch geäußert wird, dessen Umsetzung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten als realistisch angesehen werden kann.

Die Veräußerung der Wohnungen erfolgt in jedem Fall sozialverträglich. Dazu verweise ich auf meine Antwort zu Frage 10.

6. Gelten die Richtlinien von 1994 noch, nach denen von einer öffentlichen Ausschreibung zunächst abzusehen war, wenn Mieter, Mietergenossenschaften oder die Kommune Interesse am Kauf der Wohnungen bekundet haben?

Die Vorrangstellung von Mietern und Mietergenossenschaften bei der Bewerberauswahl gilt unverändert fort. Die Kommunen und ihre Wohnungsbaugesellschaften haben die Möglichkeit, sich an der Ausschreibung vermieteter Wohnungen zu beteiligen. Dies galt bereits 1994.

7. Wenn nein, mit welchem Entscheid und zu welchem Zeitpunkt wurde diese Verfahrensweise aufgehoben?

Entfällt.

8. Welche aktuellen Entscheide bzw. Erlasse der Bundesregierung bezüglich der Veräußerung bundeseigener Wohnungen gelten heute?

Hierzu verweise ich auf meine Antwort zu Frage 5.

9. Wie unterstützt die Bundesregierung mit der Veräußerung von Bundeswohnungen zu günstigen Konditionen die Bildung örtlicher Wohnungsgenossenschaften?

Wegen des Verkaufs an Genossenschaften verweise ich auf die Antwort zu Frage 3. Besondere Konditionen werden den Genossenschaften nicht eingeräumt.

10. Inwieweit beinhalten die geltenden Richtlinien des Bundesministeriums der Finanzen bezüglich der Veräußerung von bundeseigenen Wohnungen einen sozialen Schutz für deren Mieterinnen und Mieter gegenüber Mietsteigerungen und Kündigungen?

Die Veräußerung bundeseigener Wohnungen an Dritte wird generell unter sozialverträglichen Bedingungen durchgeführt. Dabei ist zunächst zu berücksichtigen, dass das soziale Mietrecht einen hohen Schutz vor Luxusmodernisierungen, Mieterhöhungen und einen ausgeprägten Kündigungsschutz bei Umwandlung in Eigentumswohnungen umfasst. In diesem Zusammenhang ist auch die Möglichkeit der Landesregierungen hervorzuheben, durch Rechtsverordnungen Gebiete festzulegen, in denen die ausreichende Versorgung mit Mietwohnungen besonders gefährdet ist und in denen dann ein besonderer Kündigungsschutz greift.

Über diese gesetzlichen Schutzbestimmungen hinaus verpflichtet der Bund jeden Erwerber bundeseigener vermieteter Wohnungen, innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren ab Eigentumsübergang keine Eigenbedarfs- oder Verwertungskündigung auszusprechen und während dieses Zeitraums allenfalls nur solche Modernisierungen durchzuführen, die der Einsparung von Heizenergie dienen oder das Mietobjekt in einen Zustand versetzen, wie er allgemein üblich ist, es sei denn, der Mieter stimmt einer darüber hinausgehenden Modernisierung ausdrücklich zu.

Eine spezielle Bindung bei der Mietzinsgestaltung wird nicht vereinbart, weil das „Gesetz zur Regelung der Miethöhe“ den Mietern einen ausreichenden Schutz gewährt. Im Übrigen vereinbart die Bundesvermögensverwaltung auch bei bundeseigenen Wohnungen, die im Bestand des Bundes verbleiben, die ortsübliche Vergleichsmiete.

Zur Sozialverträglichkeit der Privatisierung von Bundesmietwohnungen verweise ich ergänzend auf die Antwort der Bundesregierung vom 22. Dezember 1998 auf Ihre Kleine Anfrage „Wohnungsbesitz der öffentlichen Hand und Veräußerung“ (Drucksache 14/234).