

## **Geszentwurf**

### **der Bundesregierung**

## **Entwurf eines Zweiten Gesetzes zur Änderung des Altschuldenhilfe-Gesetzes (Zweites Altschuldenhilfe-Änderungsgesetz – 2. AHÄndG)**

### **A. Zielsetzung**

Zur weiteren Stärkung der Investitionsfähigkeit der Wohnungswirtschaft in den neuen Ländern soll es den Wohnungsunternehmen, die Altschuldenhilfe nach dem Altschuldenhilfe-Gesetz (AHG) in Anspruch genommen haben, in wettbewerbsneutraler Weise ermöglicht werden, frühzeitig einen Schlusstrich unter ihre Privatisierungspflichten zu ziehen. Zugleich soll der Vollzug des Gesetzes erleichtert und beschleunigt werden.

### **B. Lösung**

Bisher sieht § 5 Abs. 1 AHG als Endtermin für die Pflicht zur Privatisierung von mindestens 15 % des zahlenmäßigen Mietwohnungsbestandes mit mindestens 15 % der Wohnfläche den 31. Dezember des Jahres 2003 vor. Dieser Zeitpunkt soll auf das Ende des Jahres 1999 vorgezogen werden. Dadurch erhalten Wohnungsunternehmen, die eine Nichterfüllung ihrer Privatisierungspflicht nicht zu vertreten haben, den Schlussbescheid vier Jahre früher als nach geltendem Recht und somit die Sicherheit darüber, dass die seinerzeit gewährte Schuldenentlastung weder aufgehoben noch reduziert wird. Wohnungsunternehmen, die die Nichterfüllung dagegen zu vertreten haben, sollen die Möglichkeit behalten, die Erfüllung der Privatisierungsaufgabe bis Ende des Jahres 2003 nachzuholen.

Außerdem sollen die Wohnungsunternehmen, die ihre Privatisierungspflicht noch nicht erfüllt haben, die Möglichkeit erhalten, stattdessen Zahlungen an den Erblastentilgungsfonds zu leisten (Ablösebetrag).

Darüber hinaus sollen Wohnungsunternehmen, die 10 Jahre nach der Wiedervereinigung und 7 Jahre nach Inkrafttreten des AHG immer noch anmeldebelastete Wohnungsbestände verwalten, nach Auslaufen der Privatisierungspflicht Ende des Jahres 1999 endgültig Sicherheit über die Höhe der Teilentlastung erhalten. Der Teilentlastungsbescheid soll nach dem 31. Dezember 1999 auch dann nicht mehr geändert werden, wenn anmeldebelastete Wohnungsbestände nach Ablehnung oder Rücknahme von Anträgen nach dem Vermögensgesetz beim verfügbaren Wohnungsunternehmen verbleiben.

**C. Alternativen**

Keine

**D. Kosten der öffentlichen Haushalte**

1. Auswirkungen auf den Erblastentilgungsfonds (und damit auf den Bundeshaushalt)

Ausgaben entstehen keine. Auswirkungen für die Einnahmen des Erblastentilgungsfonds und damit für seine Abführung an den Bundeshaushalt sind nicht exakt quantifizierbar, dürften aber, bezogen auf Haushaltsansatz und mittelfristige Finanzplanung, nur geringfügig sein.

2. Vollzugaufwand

In öffentlichen Haushalten entstehen durch den Vollzug der Neuregelungen keine Mehr-, sondern tendenziell Minderausgaben. Insbesondere durch die Ablösemöglichkeit und die vorgesehene Regelung zur Behandlung der Restitutionsfälle wird der Vollzugaufwand deutlich reduziert und der Vollzug des Gesetzes erheblich verkürzt.

**E. Sonstige Kosten**

Keine

Bundesrepublik Deutschland  
Der Bundeskanzler  
022 (323) – 842 00 – A1 2/00

Berlin, den 26. April 2000

An den  
Präsidenten des  
Deutschen Bundestages  
11011 Berlin

Hiermit übersende ich den von der Bundesregierung beschlossenen

Entwurf eines Zweiten Gesetzes zur Änderung des  
Altschuldenhilfe-Gesetzes  
(Zweites Altschuldenhilfe-Änderungsgesetz – 2. AHÄndG)

mit Begründung (Anlage 1) und Vorblatt.

Ich bitte, die Beschlussfassung des Deutschen Bundestages herbeizuführen.

Federführend ist das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen.

Der Bundesrat hat in seiner 750. Sitzung am 7. April 2000 gemäß Artikel 76 Abs. 2 des Grundgesetzes beschlossen, zu dem Gesetzentwurf wie aus Anlage 2 ersichtlich Stellung zu nehmen.

Die Auffassung der Bundesregierung zu der Stellungnahme des Bundesrates ist in der als Anlage 3 beigefügten Gegenäußerung dargelegt.

**Gerhard Schröder**

## Anlage 1

**Entwurf eines Zweiten Gesetzes zur Änderung des Altschuldenhilfe-Gesetzes  
(Zweites Altschuldenhilfe-Änderungsgesetz – 2. AHÄndG)**

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

**Artikel 1****Änderung des Altschuldenhilfe-Gesetzes**

Das Altschuldenhilfe-Gesetz vom 23. Juni 1993 (BGBl. I S. 944, 986), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Altschuldenhilfe-Gesetzes vom 21. November 1996 (BGBl. I S. 1780), wird wie folgt geändert:

1. § 4 Abs. 4 Satz 3 wird wie folgt gefasst:

„Liegt bis zum 31. Dezember 1999 eine bestandskräftige Entscheidung über Anträge nach dem Vermögensgesetz vor, ergeht ein ergänzender Bescheid über die Teilentlastung unter Zugrundelegung der nach Maßgabe des Absatzes 1 zu berücksichtigenden Fläche; Entscheidungen nach dem Vermögensgesetz, die nach diesem Zeitpunkt bestandskräftig werden, haben keine Auswirkungen mehr auf die Teilentlastung.“

2. § 5 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 Satz 1 wird die Jahreszahl „2003“ durch die Jahreszahl „1999“ ersetzt.

b) In Absatz 2 Satz 1 Ziffer 5 wird die Jahreszahl „2000“ durch die Jahreszahl „1999“ und am Ende das Komma durch einen Punkt ersetzt.

c) Absatz 2 Satz 1 Ziffer 6 wird gestrichen.

d) Nach Absatz 2 wird folgender Absatz 2a eingefügt:

„(2a) Die Verpflichtung nach Absatz 1 kann auf Antrag des Wohnungsunternehmens bis zum 31. Dezember 2003 teilweise oder vollständig durch ersatzweise Zahlungen an den Erblastentilgungsfonds abgelöst werden. Die Höhe dieser Zahlungen bestimmt

sich nach der vom Wohnungsunternehmen zur Erfüllung der Verpflichtung nach Absatz 1 unter Berücksichtigung sämtlicher bisheriger Privatisierungen noch zu veräußernden Quadratmeter Wohnfläche multipliziert mit dem Betrag von 200 Deutsche Mark. Für das Jahr 2002 ist die Wohnfläche mit einem Betrag von 220 Deutsche Mark zu multiplizieren und für das Jahr 2003 mit 240 Deutsche Mark.“

e) Absatz 3 Satz 1 wird wie folgt gefasst:

„(3) Erfüllt das Wohnungsunternehmen die sich aus den Absätzen 1 und 2 ergebenden Verpflichtungen nicht fristgerecht und löst es seine Verpflichtung nicht gemäß Absatz 2a ab, ist der Bescheid über die Gewährung der Teilentlastung ganz oder teilweise aufzuheben und der Teilentlastungsbetrag einschließlich vom Erblastentilgungsfonds gezahlter Zinsen insoweit vom Wohnungsunternehmen dem Erblastentilgungsfonds zu erstatten, es sei denn, dass das Wohnungsunternehmen dies nicht zu vertreten hat oder die Privatisierungs- oder Veräußerungspflicht noch bis zum 31. Dezember 2003 erfüllt und aus den Veräußerungen Erlösanteile in Höhe von 50 von Hundert für das Jahr 2000 und danach 55 von Hundert an den Erblastentilgungsfonds abführt.“

3. In § 12 Absatz 1 werden die Wörter „Raumordnung, Bauwesen und Städtebau“ durch die Wörter „Verkehr, Bau- und Wohnungswesen“ ersetzt.

**Artikel 2****Inkrafttreten**

Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft.

## Begründung

### A. Allgemeiner Teil

#### 1. Entlastung der Wohnungswirtschaft

Der Gesetzentwurf enthält eine Verkürzung des für die Privatisierungspflicht maßgebenden Zeitraums nach § 5 Abs. 1 Altschuldenhilfe-Gesetz (AHG) von Ende des Jahres 2003 auf Ende des Jahres 1999 sowie die Möglichkeit für Wohnungsunternehmen i. S. d. Gesetzes, d. h. für die kommunalen Wohnungsgesellschaften, Kommunen und Wohnungsgenossenschaften, ihre Privatisierungspflicht durch Zahlungen an den Erblastentilgungsfonds abzulösen.

Mit einer Entlastung der Wohnungswirtschaft um ca. 28 Mrd. DM und mit einer Zinshilfe von 5 Mrd. DM hat das AHG wesentlich zur Verbesserung der Kredit- und Investitionsfähigkeit der Wohnungswirtschaft in den neuen Ländern beigetragen. Das durch die Altschuldenhilfe initiierte Investitionsvolumen für die Instandsetzung und Modernisierung des Wohnungsbestandes belief sich Ende 1997 auf ca. 80 Mrd. DM. Dadurch wurden insbesondere das örtliche Baugewerbe und das Handwerk nachhaltig gestärkt. Die Auswertung der von den Wohnungsunternehmen vorzulegenden Jahresberichte durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau hat zudem ergeben, dass die Umsetzung der 15 %igen Privatisierungspflicht (einschließlich der Plandaten für das Jahr 1998) mit über 75 % der rd. 360 000 zu veräußernden Mietwohnungen erfolgt ist. Die Ziele des Altschuldenhilfe-Gesetzes sind daher bereits weitgehend erreicht worden.

Andererseits wird es für einen Teil der Wohnungsunternehmen vor allem in strukturschwachen Gebieten zunehmend schwerer, die Verpflichtungen aus dem Altschuldenhilfe-Gesetz zu erfüllen. In Regionen mit großem Bevölkerungsrückgang und hoher Arbeitslosigkeit ist es in vielen Fällen schwierig, Wohnungen zu vermieten, und noch schwerer, Wohnungen zu verkaufen. Hohe Leerstandsdaten schwächen zudem die Ertragskraft der Wohnungsunternehmen. Hinzu kommt die Unsicherheit über den Bestand der Teilentlastung, die sich bei Nichterfüllung der Privatisierungspflicht aus dem durch § 5 Abs. 3 AHG eröffneten Beurteilungsspielraum ergibt: Danach ist der Bescheid über die Gewährung der Teilentlastung aufzuheben und der Teilentlastungsbetrag zu erstatten, wenn das Wohnungsunternehmen die Nichterfüllung der Privatisierungspflicht zu vertreten hat. Solange eine endgültige Entscheidung über den Bestand der Teilentlastung aussteht, wächst das Risiko, dass Wirtschaftsprüfer bilanzielle Vorsorge in Form von Rückstellungen fordern. Die für Instandsetzung und Investitionen verfügbaren Mittel werden dadurch vermindert. Hinzu können Vorbehalte der Banken einschließlich möglicher Risikozuschläge bei der Kreditvergabe kommen. Dadurch kann der wirtschaftliche Handlungsspielraum der Unternehmen spürbar eingeschränkt werden.

Um die positive Wirkung des Gesetzes nicht zu schmälern und weiterhin effektives und wirtschaftliches Arbeiten der Wohnungswirtschaft zu gewährleisten, hat sich der AHG-Lenkungsausschuss am 24. März 1999 für Erleichterungen zugunsten der betroffenen Wohnungsunternehmen ausgesprochen:

rungen zugunsten der betroffenen Wohnungsunternehmen ausgesprochen:

- Vorzeitige Erteilung von Schlussbescheiden für Wohnungsunternehmen, die ihre 15 %ige Privatisierungspflicht voll erfüllt haben.
- Vorzeitige Befreiung von Wohnungsunternehmen mit hohen Leerständen in strukturschwachen Gebieten von der Privatisierungspflicht.

Weitere Erleichterungen können nur auf gesetzlicher Grundlage erreicht werden. Dies hat die Vorprüfung nach § 22a GGO II ergeben.

Mit dieser Gesetzesänderung sollen auch die Wohnungsunternehmen, die die Erleichterungen des Lenkungsausschusses nicht nutzen können, obwohl auch ihnen die vollständige Erfüllung der Privatisierungspflicht Schwierigkeiten bereitet, die Möglichkeit erhalten, Sicherheit über die gewährte Teilentlastung zu erlangen. Hierfür wird der Zeitpunkt, bis zu dem die Privatisierungs- oder Veräußerungspflicht erfüllt sein muss, von Ende des Jahres 2003 auf Ende des Jahres 1999 vorgezogen. Der starke Rückgang der Privatisierungszahlen im Jahre 1999 auf ein Viertel des Volumens von 1998 zeigt, dass das Privatisierungspotential ausgeschöpft ist. Durch das Vorziehen können die Wohnungsunternehmen, die eine Nichterfüllung ihrer Privatisierungspflicht nicht zu vertreten haben, bereits vier Jahre vor dem ursprünglich vorgesehenen Termin Schlussbescheide durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau erhalten, die sie von weiteren Privatisierungsbemühungen befreien. Dabei ist das „Nicht-Vertretenmüssen“ mangelhafter Erfüllung der Privatisierungs- bzw. Veräußerungspflicht dann zu unterstellen, wenn das Wohnungsunternehmen in geeigneten Objekten intensive Bemühungen zur Erfüllung der Verpflichtung unternommen hat. Unter „intensiven Bemühungen, den Wohnungsbestand den Mietern zum Kauf anzubieten“ wird verstanden, dass die Mieter über Kaufmöglichkeiten ausführlich informiert und auf Wunsch individuell beraten werden und dass ihnen Kaufpreisangebote unterbreitet werden, die dem Mietervorrang Rechnung tragen.

Aus Gründen des Vertrauensschutzes wird Unternehmen, die am Ende der verkürzten Frist ihre Privatisierungspflicht noch nicht erfüllt haben, eine Nachfrist bis Ende des Jahres 2003 (bisherige Frist) gewährt.

Darüber hinaus soll allen Wohnungsunternehmen, die ihre Privatisierungspflicht nicht erfüllt haben, die Möglichkeit eingeräumt werden, ersatzweise Zahlungen an den Erblastentilgungsfonds zu leisten. Die Höhe der Zahlungen orientiert sich an fiktiven Erlösabführungen, die bei Erfüllung der Privatisierungspflicht voraussichtlich fällig geworden wären. Die Möglichkeit der Ablösung ist ein Angebot insbesondere für Wohnungsunternehmen, die bisher keine Wohnung veräußert haben. Ihnen soll Gelegenheit gegeben werden, die drohende Rücknahme der Teilentlastung für den Fall zu vermeiden, dass sie die Nichterfüllung der Privatisierungs- bzw. Veräußerungspflicht zu vertreten haben. Zugleich werden gegenüber den Wohnungsunternehmen,

die ihre Privatisierungspflicht erfüllt und Erlöse abgeführt haben, Wettbewerbsvorteile vermieden. Daher orientiert sich die Zahlung an der durchschnittlichen, bei Privatisierung sonst fälligen Erlösabführung. Der Ablösebetrag je Quadratmeter der an der Erfüllung der 15 %-Quote fehlenden Wohnfläche entspricht 50 % des gewogenen Mittels aller Nettoerlöse, die Wohnungsunternehmen bei Wohnungsverkäufen gemäß Altschuldenhilfe-Gesetz in den Jahren 1994 bis 1998 erzielt haben. Dadurch werden die Wohnungsunternehmen, die von der Ablösung ihrer Veräußerungsverpflichtung Gebrauch machen, finanziell annähernd den Wohnungsunternehmen gleichgestellt, die Erlösanteile abgeführt haben.

Zugleich können zahlreiche Prüfverfahren zur Feststellung des „Nichtvertretenmüssens“ entfallen und Verwaltungsausgaben eingespart werden.

Außerdem sollen die Belastungen, die den Wohnungsunternehmen mit anmeldebelastrten Wohnungsbeständen bei Ablehnung oder Rücknahme von Anträgen nach dem Vermögensgesetz entstehen (Anpassung des Teilentlastungsbescheides), aufgehoben werden. Die Rückübertragung nach dem Vermögensgesetz ist bis zum 31. Dezember 1999 weitgehend abgeschlossen. Dies rechtfertigt eine Vereinfachung des Verfahrens. Daher soll der Teilentlastungsbescheid nach dem 31. Dezember 1999 auch dann nicht mehr geändert werden, wenn anmeldebelastrte Wohnungsbestände nach Ablehnung oder Rücknahme der Anträge nach dem Vermögensgesetz beim derzeit verfügbaren Wohnungsunternehmen verbleiben. Diesen Wohnungsunternehmen ist es nicht zumutbar, auch noch 10 Jahre nach der Wiedervereinigung und über 7 Jahre nach Inkrafttreten des AHG keine endgültige Rechtssicherheit über die Höhe der Teilentlastung zu erhalten. Auch ist zu berücksichtigen, dass die betroffenen Wohnungsbestände im Allgemeinen eine deutliche Wertminderung erfahren haben, da in dem langen Zeitraum der ungeklärten Eigentumsverhältnisse Instandsetzungen und Modernisierungen nur in geringem Umfang durchgeführt wurden.

## 2. Kosten

Die Gesetzesänderung führt nicht zu Mehrkosten der öffentlichen Hand. Bezogen auf Haushaltsplan und Finanzplanung entstehen für den Erblastentilgungsfonds keine Mindereinnahmen. Tendenziell sind bis zum Jahre 2003, allerdings nicht quantifizierbare, Mehreinnahmen zu erwarten.

Durch das Vorziehen des für die Privatisierung vorgesehenen Endtermins von Ende des Jahres 2003 auf Ende des Jahres 1999 entstehen dem Erblastentilgungsfonds keine Einnahmefälle durch Wegfall von Erlösabführungen. Es werden nur die Wohnungsunternehmen begünstigt, die ohnehin nicht in der Lage sind, die Privatisierungspflicht voll zu erfüllen und Erlöse abzuführen, und dies angesichts objektiver Privatisierungshemmnisse auch nicht zu vertreten haben. Die Ablöseregelung und die Nachfristsetzung dürften die Einnahmesituation des Erblastentilgungsfonds bis zum Jahr 2003 jedoch eher günstig beeinflussen.

Die Regelung, wonach ab Ende 1999 vermögensrechtliche Entscheidungen über anmeldebelastrte Wohnungsbestände

die Höhe der Teilentlastung nicht mehr beeinflussen, haben, bezogen auf Haushaltsansatz und mittelfristige Finanzplanung, keine Auswirkungen auf den Erblastentilgungsfonds.

Nicht quantifizierbare Belastungen durch teilweisen Ausfall nicht geplanter und beim Beschluss des AHG nicht beabsichtigter Einnahmen, die aus dem unvorhergesehenen Anstieg der Ablehnungsquote vermögensrechtlicher Anträge resultieren, sind allerdings möglich. Dabei ging die bisherige, der entsprechenden Regelung des AHG zugrunde liegende Kalkulation davon aus, dass die anmeldebelastrten Wohnungsbestände mit Baujahr vor 1949 in den meisten Fällen ins Eigentum der Antragsteller übergehen und nicht den Wohnungsunternehmen zufallen würden. Dies hat sich für die Jahre 1997 und 1998 (neuere Zahlen liegen nicht vor) teilweise als Fehleinschätzung erwiesen, da in diesem Zeitraum etwa 30 bis 40 % der vermögensrechtlichen Anträge abgelehnt wurden.

Die im Gesetz vorgesehene Stichtagsregelung kann vor diesem Hintergrund ab dem Jahre 2000 Ausfälle unvorhergesehener, vom Gesetzgeber nicht beabsichtigter Einnahmen des Erblastentilgungsfonds bedeuten, je nachdem ob und inwieweit sich die beschriebene Entwicklung bei den vermögensrechtlichen Verfahren fortsetzt. Diese werden jedoch gerechtfertigt durch die positiven Wirkungen des Gesetzes, d. h. die Entlastung der Unternehmen, die Erhaltung und Stärkung ihrer wirtschaftlichen Handlungsfähigkeit. Im Übrigen würden die möglichen Ansprüche des Erblastentilgungsfonds in verschiedenen Fällen ohnehin an der bei Realisierung eintretenden Zahlungsunfähigkeit von Wohnungsunternehmen scheitern. Hinzu kommt, dass mögliche Einnahmefälle zum Teil durch Reduzierung von Ausgaben des Erblastentilgungsfonds infolge der Rückgabe von Wohngebäuden mit Baujahr ab 1949 an die Alteigentümer kompensiert werden.

Auswirkungen auf die Einzelpreise und das Preisniveau insgesamt, insbesondere auf das Verbraucherpreisniveau, sind nicht zu erwarten.

## B. Zu den einzelnen Vorschriften

### Zu Artikel 1 (Änderung des Altschuldenhilfe-Gesetzes)

#### Zu Nummer 1 (Teilentlastung, § 4 Abs. 4 Satz 3)

Ein ergänzender Bescheid über die Teilentlastung soll nur noch bei bestandskräftigen Restitutionsentscheidungen bis Ende des Jahres 1999 erfolgen. Bestandskräftige Entscheidungen über Anträge nach dem Vermögensgesetz nach diesem Termin sollen demnach bei der Höhe der Teilentlastung nicht mehr berücksichtigt werden. Dies soll sowohl für den Fall gelten, dass vor dem 1. Januar 1949 errichtete Wohngebäude nach dem 31. Dezember 1999 endgültig ins Eigentum der Wohnungsunternehmen gelangen, als auch für den seltenen Fall, dass Wohngebäude, die nach dem 1. Januar 1949 errichtet wurden, nach dem 31. Dezember 1999 an den Antragsteller zurückgegeben werden. In letzterem Fall würde zwar auch die Erstattungsmöglichkeit durch den Erblastentilgungsfonds ab dem 31. Dezember 1999 entfallen, dies ist aber durch die erhebliche Verwaltungsvereinfachung infolge des einheitlichen Termins und die im Saldo weit über-

wiegende Entlastung der Wohnungsunternehmen gerechtfertigt.

**Zu Nummer 2** (Privatisierungs- und Veräußerungspflicht, Abführung von Erlösen, § 5)

**Zu Buchstabe a** (Absatz 1 Satz 1)

Mit Absatz 1 wird der für die Erfüllung der Privatisierungspflicht vorgesehene Zeitraum um vier Jahre auf das Ende des Jahres 1999 verkürzt. Nach diesem Zeitraum soll für Wohnungsunternehmen, die ihre Privatisierungspflicht nicht erfüllt haben – ohne dies vertreten zu müssen –, die Verpflichtung zu weiteren Privatisierungsbemühungen entfallen. Sie sollen durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) den sog. Schlussbescheid erhalten. Mit dem Schlussbescheid entfallen alle Verpflichtungen gegenüber der KfW, beispielsweise auch die Erlösabführung, wenn nach diesem Termin noch eine Privatisierung gelingt. Wohnungsunternehmen, die bis zu diesem Zeitpunkt ihre Privatisierungspflicht noch nicht erfüllt haben, erhalten hierzu (wie bisher auch) bis zum 31. Dezember 2003 ohne Sanktion Gelegenheit (jetzt Absatz 3 neu) und können von der neu eingeführten Ablösemöglichkeit Gebrauch machen (Absatz 2a neu).

**Zu Buchstabe b** (Absatz 2 Satz 1 Nr. 5)

Folgeänderung zur Verkürzung der Privatisierungspflicht (vgl. Buchstabe a).

**Zu Buchstabe c** (Absatz 2 Satz 1 Nr. 6)

Folgeänderung zur Verkürzung der Privatisierungspflicht (vgl. Buchstabe a).

**Zu Buchstabe d** (Absatz 2a – neu –)

Absatz 2a führt eine Ablöseregelung ein. Den Wohnungsunternehmen soll mit Inkrafttreten des Gesetzes die Option eingeräumt werden, soweit sie ihre Privatisierungspflicht noch nicht erfüllt haben, ersatzweise Erlösabführungen an den Erblastentilgungsfonds zu leisten. Die Höhe soll sich

nach den Erlösen bemessen, die im Schnitt aller Unternehmen bei Erfüllung der Privatisierungspflicht realisiert worden sind. Hierbei wird das gewogene Mittel der von allen Unternehmen in den Jahren 1994 bis 1998 erzielten Nettoerlöse zu Grunde gelegt. Dadurch erhält die überdurchschnittliche Zahl der Veräußerungen im Jahr 1996 mit dem in diesem Jahr mittleren Preisniveau stärkeren Einfluss auf die Höhe des Durchschnittserlöses. Bei Ansatz der aktuellen Erlösabführungsquote von 50 % ergibt sich ein Ablösebeitrag von 200 DM je m<sup>2</sup> der Wohnfläche, die zur Erfüllung der Verpflichtung noch veräußert werden müsste.

Die Wohnungsunternehmen sollen die Ablöseregelung auch während der Nachfrist nach dem vorgesehenen Absatz 3 Satz 1 nutzen können. Als Anreiz, diese Option möglichst frühzeitig in Anspruch zu nehmen, soll die fiktive Erlösabführung im Zeitraum der Nachfrist um 20 DM jährlich steigen.

**Zu Buchstabe e** (Absatz 3 Satz 1)

Satz 1 wird um die Ablösemöglichkeit nach Absatz 2a (neu) ergänzt und enthält die Regelung der Nachfrist, d. h. die Verlängerung der Privatisierungspflicht bis zum 31. Dezember 2003. Durch die Nachfrist soll es den Wohnungsunternehmen, die nach Prüfung durch die KfW die Nichterfüllung der Privatisierungspflicht zu vertreten haben, ermöglicht werden, die Erfüllung der Privatisierungspflicht noch bis Ende des Jahres 2003 nachzuholen. Gelingt dies nicht, soll – je nach Privatisierungserfolg – die Teilentlastung ganz oder teilweise zurückgenommen werden.

**Zu Nummer 3** (Ermächtigung, § 12 Abs. 1)

Anpassung der Bezeichnung des ermächtigten Bundesministeriums an den neuen Ressortzuschnitt.

**Zu Artikel 2** (Inkrafttreten)

Das Gesetz soll nach Verkündung in Kraft treten.

## Stellungnahme des Bundesrates

Der Bundesrat hat in seiner 750. Sitzung am 7. April 2000 beschlossen, zu dem Gesetzentwurf gemäß Artikel 76 Abs. 2 des Grundgesetzes wie folgt Stellung zu nehmen:

1. Der Bundesrat begrüßt, dass die Bundesregierung den Entwurf eines Zweiten Gesetzes zur Änderung des Altschuldenhilfe-Gesetzes vorgelegt hat, der insbesondere das Vorziehen des Endtermins für die Pflicht zur Privatisierung und des Stichtages für Negativrestitutionsen auf den 31. Dezember 1999 enthält.

Allerdings wird die vorgeschlagene Regelung zur Problematik der Negativrestitutionsen als noch nicht ausreichend angesehen. Insofern bedauert der Bundesrat, dass der Gesetzentwurf keine Härtefallregelung für weitere Entlastungen für in ihrer wirtschaftlichen Existenz gefährdete Wohnungsunternehmen, die aufgrund einer sehr hohen Zahl von so genannten Negativrestitutionsen besonders belastet sind, enthält.

Der Bundesrat bittet daher die Bundesregierung im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob eine solche Regelung in den Gesetzentwurf noch aufgenommen werden kann oder welche Maßnahmen jetzt noch ergriffen werden können, um durch eine weitere staatliche

Hilfe die wirtschaftliche Existenz dieser Wohnungsunternehmen zu sichern.

2. Darüber hinaus bedauert der Bundesrat, dass der Gesetzentwurf keine weitere Entlastung für solche Wohnungsunternehmen vorsieht, die aufgrund strukturell bedingten hohen Leerstandes in ihrer wirtschaftlichen Existenz gefährdet sind.

Eine zusätzliche strukturpolitische Komponente, die wirtschaftlich gefährdete Wohnungsunternehmen in strukturschwachen Gebieten anteilig von den Altschulden entlastet, die auf die dauerhaft leerstehenden oder abgerissenen Wohnungsbestände entfallen, ist angesichts der aktuellen Lage in den ostdeutschen Ländern jedoch dringend erforderlich.

Der Bundesrat bittet daher die Bundesregierung im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob eine entsprechende Regelung in den Gesetzentwurf noch aufgenommen werden kann oder welche sonstigen Maßnahmen ergriffen werden können, um durch eine weitere staatliche Hilfe die wirtschaftliche Existenz dieser Wohnungsunternehmen zu sichern.

## Gegenäußerung der Bundesregierung

Die Bundesregierung nimmt zu der Entschließung des Bundesrates wie folgt Stellung:

1. Zur Problematik der Negativrestitutionsen weist die Bundesregierung darauf hin, dass der Gesetzentwurf dem Anliegen der Wohnungswirtschaft nach spürbaren Entlastungen bereits weitgehend Rechnung trägt. Rückwirkend ab 1. Januar 2000 haben Entscheidungen der Vermögensämter, nach denen Wohngebäude an die Unternehmen zurückfallen, keinen Einfluss mehr auf die Höhe der Teilentlastung. Das hat zur Folge, dass die Unternehmen für antragsbehaftete Wohnungen, die ab dem laufenden Jahr endgültig in ihr Eigentum fallen, keine Erstattungen an den Erblastentilgungsfonds mehr leisten müssen. Sie erhalten diese Wohnungen schuldenfrei; die damit verbundene Entlastung löst die Problematik der Negativrestitution für die Masse der Wohnungsunternehmen in wirtschaftlich verkraftbarer Weise. Zusätzliche Härtefallregelungen für einzelne Wohnungsunternehmen, die trotz der Pauschalentlastung des Gesetzentwurfs durch Negativrestitutionsen vor dem 1. Januar 2000 möglicherweise in wirtschaftliche Existenzgefährdung kommen, sind nicht erforderlich. Für Fälle einer erheblichen bzw. besonderen Härte ist grundsätzlich die Möglichkeit der Stundung bzw. des Erlasses der entsprechenden Erstattungsforderung nach § 59 in Verbindung mit § 113 der Bundeshaushaltsordnung gegeben.
2. Zur Frage der Möglichkeit einer zusätzlichen strukturpolitischen Komponente, mit der wirtschaftlich gefährdete Wohnungsunternehmen in strukturschwachen Gebieten anteilig von den Altschulden entlastet werden sollen, die auf dauerhaft leerstehende oder abgerissene Wohnungsbestände entfallen, weist die Bundesregierung auf die Arbeit der von ihr eingesetzten Expertenkommission „Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Ländern“ hin. Diese soll bis zum Herbst d. J. tragfähige Sanierungsstrategien für vom Strukturwandel besonders betroffene Wohnungsunternehmen entwickeln, wobei auch regionale und städtebauliche Gesichtspunkte zu berücksichtigen sind. Im Übrigen macht die Belastung durch die so genannten Altschulden auch nach Untersuchungen des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft im Durchschnitt nur einen geringen Teil der Gesamtbelastung dieser Unternehmen aus.





