

Antwort

der Bundesregierung

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Christine Ostrowski,
Heidemarie Ehlert, Gerhard Jüttemann, Rolf Kutzmutz, Dr. Uwe-Jens Rössel
und der Fraktion der PDS
– Drucksache 14/3735 –**

Situation der aus Treuhandliegenschaftsbeständen gegründeten Wohnungs- genossenschaften

Die Wohnungsgenossenschaften, die sich mit dem Ankauf von Wohnungsbeständen aus dem Bestand ehemaliger Werkswohnungen von den Treuhandliegenschaftsgesellschaften gründeten, haben große Liquiditätsprobleme. In einigen Fällen konnte selbst der Kaufpreis bisher nur teilweise beglichen werden. Ein Teil der Wohnungen ist mit erheblichem Aufwand, Landesbürgschaften und anderen Fördermitteln modernisiert worden. Der Leerstand in diesen Genossenschaften erreicht bis zu einem Drittel des Gesamtbestandes. Diese Lage ist kein Einzelfall.

Während die kommunalen Wohnungsgesellschaften und die bestehenden Wohnungsgenossenschaften Altschuldenhilfe in Anspruch nehmen konnten, haben die neu gegründeten Genossenschaften auf Grund des Kaufpreises und der zusätzlichen Kreditaufnahme zur Sanierung der Wohnungen eine weit höhere Belastung zu verkraften. Das führt zur ernsthaften Gefährdung ihrer Existenz.

1. Wie viele Wohnungsgenossenschaften wurden aus den Beständen der Treuhand/Treuhandliegenschaftsgesellschaften (TLG) mit ehemaligen Werkswohnungen in den neuen Bundesländern gegründet?

Aus den Wohnungsbeständen des früheren Treuhandbereichs wurden insgesamt zehn Wohnungsgenossenschaften gegründet.

Die Antwort wurde namens der Bundesregierung mit Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen vom 18. Juli 2000 übermittelt.

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

2. Wie viele Wohnungen der in Verantwortung der TLG stehenden Liegenschaften aus dem Bestand ehemaliger Werkwohnungen von volkseigenen Betrieben und staatlichen Einrichtungen der DDR sind an diese Wohnungsgenossenschaften veräußert worden?

Der an die zehn Wohnungsgenossenschaften veräußerte Wohnungsbestand umfasste insgesamt 12 848 Wohneinheiten.

3. Welche Kaufpreise sind nach Kenntnis der Bundesregierung im Durchschnitt für solche Wohnungen pro Quadratmeter Wohnfläche verlangt und erzielt worden?

Die durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche lagen je nach Genossenschaft zwischen 335 und 485 DM.

4. Wie hoch ist insgesamt die Summe, die aus diesen Verkäufen an den Bund geflossen ist?

Die Wohnungsgenossenschaften haben auf den Gesamtkaufpreis von 290,6 Mio. DM bisher 228 Mio. DM gezahlt. Davon sind 179,9 Mio. DM an die TLG Treuhand Liegenschaftsgesellschaft mbH geflossen, die diese Wohnungen von der Treuhandanstalt/BvS angekauft hatte. Der Restbetrag von 48,1 Mio. DM ist an frühere Treuhand-Unternehmen gegangen, die als Eigentümer einen Teil der Wohnungsbestände selbst veräußert haben.

5. Trifft es nach Kenntnis der Bundesregierung zu, dass TLG für unsanierte Wohnungen in einem zum Teil sehr schlechten Zustand Quadratmeterpreise von über 400 DM von neu gegründeten Genossenschaften verlangten?
6. Hält die Bundesregierung derartige Kaufpreise für stark sanierungsbedürftigen Wohnraum für gerechtfertigt?

Für die Kaufpreisbildung hatten unabhängige Sachverständige jeweils aktuelle Verkehrswegegutachten erstellt, deren Ergebnisse durch ein unabhängiges 15-köpfiges Beratergremium (Fachbeirat Bewertung) überprüft und bestätigt wurden. Der Sanierungsbedarf der einzelnen Wohnobjekte fand Berücksichtigung in diesen Verkehrswertgutachten und damit auch in den zwischen den Vertragsparteien einvernehmlich erzielten Kaufpreisen. Dem Abschluss der Kaufverträge gingen umfangreiche Prüfverfahren voraus. Die Verkehrswertgutachten sowie die für alle Neugründungen erstellten Wirtschaftlichkeitsberechnungen sind von den finanzierenden Banken und den genossenschaftlichen Prüfungsverbänden umfassend geprüft und akzeptiert worden. Ebenso lagen für die betriebswirtschaftlichen Konzepte der Wohnungsgenossenschaften in allen Fällen Testate der zuständigen Prüfungsverbände vor.

7. Mit welchem Sanierungsaufwand pro Quadratmeter hatten nach Kenntnis der Bundesregierung die neu gegründeten Genossenschaften bei den von ihnen übernommenen ehemaligen Werkswohnungen volkseigener Betriebe der DDR zu rechnen?

Je nach Zustand des übernommenen Wohnungsbestandes waren den Wirtschaftlichkeitsberechnungen Sanierungskosten von 562 bis 1 100 DM/m² zu Grunde gelegt worden.

8. Wie und mit welchen Mitteln wurden die Gründung solch neuer Genossenschaften und die Sanierung ihrer erworbenen Bestände durch Bund und Länder gefördert?

Den aus den Wohnungsbeständen der TLG gegründeten Genossenschaften standen und stehen die gleichen Förderprogramme des Bundes und der jeweiligen Länder zur Verfügung wie allen übrigen Wohnungsunternehmen. Hervorzuheben ist vor allem das KfW-Wohnraum-Modernisierungsprogramm, mit dem diese kostenintensive Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahme finanziert werden konnte. Daneben konnten auch Mittel des Sozialen Wohnungsbaus für Sanierungsmaßnahmen an Bestandswohnungen bewilligt werden. Hinzu kommen Investitionszulagen sowie vom Bund rückverbürgte Landesbürgschaften.

Über die Inanspruchnahme dieser Fördermöglichkeiten durch die Wohnungsgenossenschaften liegen der Bundesregierung im Einzelnen keine Angaben vor.

9. Wie viele Neugründungen von Wohnungsgenossenschaften sind nach Kenntnis der Bundesregierung aus den noch bei den TLG befindlichen ca. 35 000 Immobilien in Vorbereitung?

Nach Kenntnis der Bundesregierung plant die TLG derzeit keine Neugründungen von Wohnungsgenossenschaften.

10. Trifft es zu, dass die Bundesregierung den Treuhandnachfolgegesellschaften und den TLG ermöglicht hat, die in wirtschaftliche Schwierigkeiten geratenen, mit diesen Beständen neu gegründeten Genossenschaften in den neuen Ländern dahingehend zu unterstützen, dass bei den noch nicht gezahlten Kaufpreisen Preisnachlässe nachträglich gewährt werden können?

Die TLG nimmt ihre Aufgaben als privatwirtschaftliches Unternehmen wahr, das eigenständig am Markt agiert und nach wirtschaftlichen Kriterien entscheidet. Preisnachlässe hat das Unternehmen den Wohnungsgenossenschaften bereits bei der Kaufpreissetzung in Form von Paketabschlägen zwischen 10 % und 30 % gewährt. Darüber hinaus hat die TLG von Fall zu Fall auch auf Nebenforderungen, wie beispielsweise Nutzungs- und Verzugszinsen, verzichtet.

11. Welche weiteren Maßnahmen will die Bundesregierung im Zusammenwirken mit den Ländern ergreifen, um die Insolvenz solcher aus Beständen der Treuhandliegenschaft gegründeten Genossenschaften in strukturschwachen Regionen der neuen Länder zu verhindern?

Von Problemen des wohnungswirtschaftlichen Strukturwandels in einigen Regionen der neuen Länder sind alle Anbieter von Wohnraum wie auch die jeweiligen Kommunen betroffen. Die Bundesregierung hat daher eine unabhängige Expertenkommission berufen und mit der Erarbeitung von Lösungskonzepten beauftragt. In diese konzeptionelle Arbeit der Kommission sind auch die Probleme der aus den Wohnungsbeständen der TLG gegründeten Genossenschaften auf Grund ihrer vom Leerstand besonders betroffenen Standorte einbezogen.