

Antrag

der Abgeordneten Christine Ostrowski, Gerhard Jüttemann, Rolf Kutzmutz, Kersten Naumann, Rosel Neuhäuser, Dr. Uwe-Jens Rössel, Dr. Ilja Seifert und der Fraktion der PDS

Sofortmaßnahmen zur Sicherung der Existenz von Wohnungsgenossenschaften aus Treuhandliegenschaftsbeständen in den neuen Bundesländern

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

Mit dem Slogan: „Gemeinsam wohnen – Mieter gründen eine Wohnungsgenossenschaft“ umwarb in den Jahren 1992 bis 1996 die Treuhandliegenschaftsgesellschaft mbH die Mieterinnen und Mieter von bundeseigenen Wohnungen und Werkwohnungen vor allem an den ehemaligen Industrie- und NVA-Standorten in Ostdeutschland. Ziel war es, die Mieterinnen und Mieter dieser Wohnungen für die Bildung von Wohnungsgenossenschaften zu gewinnen, da sich eine direkte Mieterprivatisierung nicht erreichen ließ und die Treuhandliegenschaftsgesellschaft mit der schnellen Verwertung der übernommenen Wohnungsbestände beauftragt war. Die für die Kaufpreisbildung erstellten Verkehrswertgutachten sowie die für alle Neugründungen erstellten Wirtschaftlichkeitsberechnungen, die durch die Treuhandliegenschaftsgesellschaft in Auftrag gegeben worden waren und auf deren Grundlage den Gründungsmitgliedern der Genossenschaften auch von den genossenschaftlichen Prüfverbänden die wirtschaftliche Perspektive testiert und von den Banken auf dieser Grundlage die entsprechenden Kredite ausgereicht wurden, erweisen sich jedoch im Nachhinein als Fehleinschätzung, weil

- die Kaufpreise von 350 bis zu 600 DM/m² Wohnfläche für den Bauzustand der Gebäude, die wirtschaftliche Lage der Genossenschaftsgründer und im Vergleich zum regionalen Wohnungsmarkt zu hoch festgelegt wurden;
- die kalkulierten Sanierungsaufwendungen von 500 bis 1 100 DM/m² die realen Kosten um 300 bis 500 DM/m² unterschätzen;
- die vorhersehbare Eigenkapitalschwäche der Genossenschaften unzureichend Beachtung fand;
- die Kaufpreise für den Grund und Boden weit über den Wert lagen, die bereits bestehende Wohnungsgenossenschaften für den Ankauf des Grund und Bodens aufwenden mussten;
- sie unterschätzten, dass die neugegründeten TLG-Wohnungsgenossenschaften gegenüber den etablierten Wohnungsunternehmen mit einem Sanierungsrückstand von mehreren Jahren antraten und damit von Anfang an einen Wettbewerbsnachteil hatten.

Die so genannten TLG-Wohnungsgenossenschaften befinden sich auf Grund ihres Standortes ausschließlich in den wirtschaftlich schwächsten Regionen Ostdeutschlands in einer sehr schwierigen Lage. Sie haben mit überdurchschnittlichen Wohnungsleerständen durch Arbeitslosigkeit und Abwanderung aufgrund des Abbruchs der Industrie- und Armeestandorte in diesen Gebieten zu kämpfen. Da Nachfrage ausschließlich nach sanierten Wohnungen besteht, sind die Genossenschaften zu hoher Verschuldung gezwungen, wenn sie nicht weiteren Wegzug und weitere Leerstände in Kauf nehmen wollen.

Obwohl in der Regel vergleichsweise hohe Genossenschaftsanteile von 6 000 bis 12 000 DM gezeichnet wurden, lag die Eigenkapitalquote der Genossenschaften bei Gründung deutlich unter 20 Prozent und ist infolge der notwendigen Aufnahme hoher Sanierungskredite bei der Mehrzahl der Genossenschaften nunmehr unter 10 Prozent gefallen.

Darüber hinaus sind die aus TLG-Beständen gegründeten Genossenschaften von gesetzlich geregelten Vorteilen, die bestehenden Wohnungsunternehmen zugebilligt wurden, abgekoppelt. Das betrifft das Altschuldenhilfegesetz (Kappung der Altschulden bei 150 DM/m²), das Wohnungsgenossenschaftsvermögensgesetz (Kauf von Grund und Boden für 1 m² bis 3 m²), die Grunderwerbssteuerbefreiung für vereinigungsbedingte Vermögensübertragungen und das DM-Eröffnungsbilanzgesetz (Aufbau von Sonderrücklagen zur Schaffung von bilanziellem Eigenkapital). Die schwierige Lage, in die die TLG-Genossenschaften durch Anhäufung von Problemen (hoher Leerstand durch Bevölkerungsverlust, hohe Arbeitslosigkeit an den Standorten, Eigenkapitalschwäche, überhöhte Kaufpreise, Wettbewerbsnachteile gegenüber begünstigten Mitbewerbern) gekommen sind, kann nicht allein ihren Mitgliedern, den Vorständen und Geschäftsführungen angelastet werden.

II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf:

Die Chancen- und Wettbewerbsgleichheit für die aus bundeseigenen Wohnungsbeständen und ehemaligen Werkwohnungen gegründeten Wohnungsgenossenschaften ist durch gesetzliche und finanzielle Rahmenbedingungen herzustellen.

Zur Sicherung des Gleichheitsgrundsatzes sind mindestens folgende Maßnahmen erforderlich:

- Finanzieller Zuschuss bzw. Kaufpreinsnachlass auf eine Höhe von 150 DM/m² Wohnfläche als Ausgleich für die von der Treuhandliegenschaftsgesellschaft verlangten zu hohen Erwerbskosten
- Erlass der Grunderwerbssteuer
- Übernahme oder Zuschuss zu notwendigen Abrisskosten für einzelne Objekte und zu den darauf ruhenden Kreditbelastungen
- Gewährung von kostenlosen, modifizierten Ausfallbürgschaften für die Sicherung von Darlehen und Krediten.

Berlin, den 16. August 2000

Christine Ostrowski
Gerhard Jüttemann
Rolf Kutzmutz
Kersten Naumann
Rosel Neuhäuser
Dr. Uwe-Jens Rössel
Dr. Ilja Seifert
Dr. Gregor Gysi und Fraktion

Begründung

Es war und ist erklärtes Ziel der Bundesregierung, bundeseigene und ehemalige Werkswohnungen aus DDR-Zeiten vorwiegend an Mieter und sozial verträglich zu privatisieren. Der vom Gesetzgeber geplante Einzelverkauf der Wohnungen an Mieterinnen und Mieter an ehemaligen NVA- und Industriestandorten der DDR ging sehr schleppend voran, weshalb der Weg der Genossenschaftsgründung von der Treuhandliegenschaftsgesellschaft vor- und eingeschlagen wurde. Die von der Treuhandliegenschaftsgesellschaft empfohlene Gründung von Genossenschaften wurde vorwiegend von älteren Bewohnerinnen und Bewohnern angenommen. Sie haben – im Vertrauen auf eine gesicherte Perspektive ihrer Wohnungsgenossenschaft – mit ihren Ersparnissen Genossenschaftsanteile von 6 000 bis zu 12 000 DM gezeichnet. Die so genannten TLG-Genossenschaften bewirtschaften heute ca. 13 000 Wohnungen und geben damit mehr als rund 25 000 Menschen in den neuen Bundesländern ein Zuhause.

Inzwischen hat es in diesen Regionen den Zusammenbruch ganzer Wirtschaftszweige ohne Arbeitsplatzeratz gegeben, dessen Folge Massenarbeitslosigkeit und Abwanderung vor allem jüngerer Bewohnerinnen und Bewohner ist. Durch die weitere demografische Entwicklung vermindert sich die Bevölkerung in diesen Regionen. Die Förderung des Wohnungsneubaus verschlechterte darüber hinaus die Wettbewerbschancen der TLG-Genossenschaften mit ihren überalterten Beständen in besonderem Maße.

Die gegenwärtige Situation stellt sich für sie wie folgt dar:

- erhebliche Mietausfälle durch hohen und ständig steigenden Leerstand (bis zu 20 bis 35 %) und daraus folgende außergewöhnliche Leerstandskosten
- extrem hohe Belastungen durch den Kapaldienst für Kauf und Sanierung
- zusätzliche Kosten durch einen umfangreichen Anteil denkmalgeschützter Bauten.

Die vorwiegend durch die Treuhandliegenschaftsgesellschaft zu verantwortenden Geburtsfehler bei der Gründung der TLG-Genossenschaften treten mit zunehmendem Wohnungsleerstand immer deutlicher zutage. Sie überlagern sich mit struktureller Arbeitslosigkeit und anhaltendem Bevölkerungsrückgang. Der Negativsaldo zwischen Ausgaben und Einnahmen der TLG-Genossenschaften wächst weiter. Darüber hinaus sind die TLG-Genossenschaften von gesetzlich geregelten Begünstigungen anderer Wohnungsunternehmen – z. B. durch das Altschuldenhilfegesetz, die Grunderwerbssteuerbefreiung, das Wohnungsgenossenschaftsvermögensgesetz, das DM-Eröffnungsbilanzgesetz – ausgenommen. Dadurch besitzen die aus TLG-Beständen gegründeten Genossenschaften keine Chancengleichheit. Die Treuhandliegenschaftsgesellschaft selbst ist inzwischen zum schärfsten Konkurrenten der von ihr gegründeten Genossenschaften geworden. Sie vermietet in ihrem Besitz verbliebene vollsanierte Wohnungen, z. B. in Böhlen bei Leipzig, zu einem Mietpreis von 9 DM/m² und darunter. Zu diesem Mietpreis können die TLG-Genossenschaften ihre sanierten Wohnungen durch hohe Kreditbelastungen nicht anbieten. Viele Mieterinnen und Mieter und selbst Mitglieder der Genossenschaften wechseln daher in die sanierten TLG-Bestände und kündigen ihre Genossenschaftsanteile, was die Eigenkapitaldecke der Genossenschaften weiter schwächt. Obwohl diese bedrohliche Lage der Bundesregierung seit langem bekannt ist, hat sie bisher nichts zur Rettung der Genossenschaften bzw. zu ihrer Unterstützung unternommen. Der Beauftragte der Bundesregierung für die Angelegenheiten der Neuen Länder, Staatsminister Schwanitz, hat auf entsprechende Hilferufe des sächsischen Arbeitskreises „TLG-Genossenschaften“ erst nach über einem Jahr reagiert und zu einer Beratung ins Kanzleramt eingeladen. In Auswertung die-

ses Gespräches hat die Treuhandliegenschaftsgesellschaft mbH in Sachsen ihrerseits eine Wirtschaftsprüfung einzelner Genossenschaften durchgeführt, deren Ergebnisse noch ausstehen.

Zur Vermeidung weiterer wirtschaftlicher und damit sozialer Instabilität in den betreffenden Regionen sind die geforderten gesetzlichen Entlastungen und finanziellen Unterstützungen dringend geboten.