

Deutscher Bundestag

(zu Drucksache 14/8078)

**14. Wahlperiode**

## **Berichtigung**

**zu Drucksache 14/8078**

Die beigefügte Drucksache 14/8078 ist gegen die am 22. Februar 2002 verteilte, fehlerhafte Fassung auszutauschen.



## **Gesetzentwurf**

**der Abgeordneten Christine Ostrowski, Maritta Böttcher, Dr. Ruth Fuchs, Dr. Klaus Grehn, Dr. Barbara Höll, Gerhard Jüttemann, Rolf Kutzmutz, Dr. Christa Luft, Kersten Naumann, Rosel Neuhäuser, Dr. Uwe-Jens Rössel, Roland Claus und der Fraktion der PDS**

### **Entwurf eines Dritten Gesetzes zur Änderung des Altschuldenhilfe-Gesetzes (Drittes Altschuldenhilfeänderungsgesetz – 3. AHÄndG)**

#### **A. Problem**

Mit der Altschuldenhilfeverordnung vom 15. Dezember 2000 ist eine Härtefallregelung für in ihrer wirtschaftlichen Existenz gefährdete Wohnungsunternehmen eingeführt worden. Sie beruht auf der Verordnungsermächtigung nach § 6a des Zweiten Altschuldenhilfeänderungsgesetzes (2. AHÄndG) vom 28. August 2000.

Die Härtefallregelung ist mit Antragsvoraussetzungen versehen, die sich als schwerwiegende Hemmnisse für eine zeitnahe Hilfeleistung erwiesen haben. Zu den Hindernissen zählen insbesondere die Voraussetzung des Leerstandes von mindestens 15 Prozent und der Finanzierungsbeitrag der Kreditinstitute.

Darüber hinaus sind nach der derzeitigen Gesetzesfassung des Altschuldenhilfe-Gesetzes diejenigen Wohnungsunternehmen von der zusätzlichen Teilentlastung aus der Altschuldenhilfeverordnung in Verbindung mit der Härtefallregelung des § 6a Altschuldenhilfe-Gesetz ausgeschlossen, die keine Teilentlastung nach § 4 Altschuldenhilfe-Gesetz bzw. keine Zinshilfe nach § 7 Altschuldenhilfe-Gesetz in Anspruch genommen haben.

#### **B. Lösung**

Der Bundestag nimmt die Verordnungsermächtigung zurück und übernimmt es selbst, im Wege einer Gesetzesregelung das konkrete Handlungsinstrumentarium festzulegen. Dabei werden die zu dem schleppenden Vollzug der Härtefallregelung führenden Antragsvoraussetzungen gestrichen bzw. erleichtert.

Auch Wohnungsunternehmen, die keine Teilentlastung nach § 4 Altschuldenhilfe-Gesetz bzw. keine Zinshilfe nach § 7 Altschuldenhilfe-Gesetz in Anspruch genommen haben, werden in den Kreis der Antragsberechtigten aufgenommen.

**C. Alternativen**

Keine

**D. Kosten**

Die sich aus der Erweiterung um die geringe Anzahl der bisherigen Nichtantragsteller nach § 4 und § 7 Altschuldenhilfe-Gesetz ergebenden Mehrkosten sind gegenüber der Altschuldenhilfeverordnung vom 15. Dezember 2000 vergleichsweise niedrig, da seinerzeit nur wenige Wohnungsunternehmen auf die Teilentlastung bzw. Zinshilfe verzichteten.

Darüber hinaus wird sich mit der Änderung der Voraussetzungen in der neuen Härtefallregelung der Kreis der potentiellen Antragsteller erweitern, was zu Mehrkosten führen wird. Deren Volumen kann nicht genau beziffert werden, da dafür die Kenntnis der ungefähren Anzahl existenzgefährdeter Wohnungsunternehmen Voraussetzung ist. Zur Bezifferung dieser Zahl sah sich jedoch selbst die Bundesregierung nicht in der Lage, wie die Beantwortung der entsprechenden Kleinen Anfrage der PDS-Fraktion (siehe Drucksache 14/5704) belegt. Andererseits sind die Mehrkosten nach Aussagen der Bundesregierung dadurch begrenzt, dass, wie diese in ihrer Gegenäußerung an den Bundesrat (siehe Drucksache 14/3267) feststellte, die Belastungen durch die Altschulden im Durchschnitt nur einen geringen Teil der auf leer stehenden Wohnungen liegenden Gesamtbelastung ausmache.

## Entwurf eines Dritten Gesetzes zur Änderung des Altschuldenhilfe-Gesetzes (Drittes Altschuldenhilfeänderungsgesetz – 3. 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 Zweite Gesetz zur Änderung des Altschuldenhilfe-Gesetzes vom 28. August 2000 (BGBl. I S. 1304), wird wie folgt geändert:

§ 6a wird wie folgt gefasst:

„(1) Antragsberechtigte im Sinne des § 2 können unter den Voraussetzungen des § 6a Abs. 2 und 3 auf Antrag von den nach § 4 Abs. 1 und 2 verbliebenen Restverbindlichkeiten im Sinne des § 3 Abs. 1 für abgebrochenen oder noch abzubrechenden Wohnraum entlastet werden. Sofern keine Altschuldenhilfe in Anspruch genommen wurde oder die Altverbindlichkeiten nach § 3 am 1. Januar 1994 150 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche nach § 4 Abs. 1 nicht überstiegen, gelten auch diese als Restverbindlichkeiten im Sinne des Satzes 1.

(2) Voraussetzung für die Entlastung von den Restverbindlichkeiten ist, dass

1. der Leerstand einschließlich der seit dem 1. Januar 1998 abgerissenen Wohnfläche bei der Antragstellung mindestens 10 Prozent der eigenen Wohnfläche des Antragstellers umfasst, diese Quote durch einen Wirtschaftsprüfer bestätigt ist oder

2. der Antragsteller aus anderen, von ihm nicht zu vertretenen Gründen in seiner Existenz gefährdet ist, was von einem Wirtschaftsprüfer zu bestätigen ist;
3. der Antragsteller über ein tragfähiges Unternehmenskonzept verfügt, aus dem die beabsichtigte Instandsetzung, Modernisierung, Wohnumfeldverbesserung einschließlich der Rückbau- und Abrissmaßnahmen ersichtlich sind und das dem Stadtentwicklungskonzept der Gemeinde nicht entgegensteht;
4. sich das Land an der Bewältigung der weiteren leerstandsbedingten finanziellen Lasten angemessen beteiligt.

(3) Der Antrag ist bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau spätestens bis zum 31. Dezember 2003 zu stellen. Das Wohnungsunternehmen erhält nach Antragstellung eine Zusage über die Gewährung der Entlastung im Falle der Abrissmaßnahme. Die Zusage ist auf vier Jahre befristet. Die Entlastung erfolgt jeweils gegen Nachweis nach Abschluss einer Abrissmaßnahme durch Zahlung eines Betrages in Höhe der Restverbindlichkeiten nach Absatz 1 je Quadratmeter abgebrochener Wohnfläche im Sinn des § 3 Abs. 1.“

### Artikel 2

#### Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft.

Berlin, den 23. Januar 2002

**Christine Ostrowski**  
**Maritta Böttcher**  
**Dr. Ruth Fuchs**  
**Dr. Klaus Grehn**  
**Dr. Barbara Höll**  
**Gerhard Jüttemann**  
**Rolf Kutzmutz**  
**Dr. Christa Luft**  
**Kersten Naumann**  
**Rosel Neuhäuser**  
**Dr. Uwe-Jens Rössel**  
**Roland Claus und Fraktion**

## Begründung

### A. Allgemeiner Teil

Zwar ist mit dem Zweiten Gesetz zur Änderung des Alt-schuldenhilfegesetzes, welches bereits am 1. September 2000 in Kraft trat, die Bundesregierung ermächtigt worden, durch Rechtsverordnung eine zusätzliche Entlastung von Altverbindlichkeiten für existenzgefährdete Wohnungsunternehmen zu gewähren. Mit der zum 1. Januar 2001 in Kraft getretenen Alt-schuldenhilfeverordnung ist dann aber eine Härtefallregelung für Wohnungsunternehmen eingeführt worden, die, wie sich anhand des fehlenden Mittelabflusses im Verlauf des Jahres 2001 deutlich gezeigt hat, nicht geeignet ist, die dringend benötigte Hilfestellung in angemessener Zeit zu bewirken.

Der parlamentarischen Erteilung der Verordnungsermächtigung zum Erlass der dringend benötigten Härtefallregelung lag der für Ermächtigungen durch das Bundesparlament ganz typische Sinn und Zweck zugrunde, auf diesem Wege ein sehr rasches und möglichst situationsangemessenes, flexibles Handeln der Exekutive zu ermöglichen.

Dem wurde seitens der Bundesregierung aber nicht entsprochen. Die Hoffnung der betroffenen Wohnungsunternehmen auf eine schnelle Hilfestellung wurde enttäuscht, der Auftrag des Parlaments zur raschen effizienten Hilfeleistung wurde nicht erfüllt. Aus diesem Grunde ist es angebracht, dass es der Bundestag selbst übernimmt, im Wege einer Gesetzesregelung das konkrete Handlungsinstrumentarium festzulegen. Dabei werden die zu dem schleppenden Vollzug der Härtefallregelung führenden Hemmnisse abgebaut. Zu diesen Hemmnissen zählen die Voraussetzung des Leerstandes von mindestens 15 Prozent und der Finanzierungsbeitrag der Kreditinstitute.

Darüber hinaus sind nach der derzeitigen Gesetzesfassung des Alt-schuldenhilfe-Gesetzes und der Verordnung diejenigen Wohnungsunternehmen von der zusätzlichen Teilentlastung ausgeschlossen, die keine Teilentlastung nach § 4 Alt-schuldenhilfe-Gesetz bzw. keine Zinshilfe nach § 7 Alt-schuldenhilfe-Gesetz in Anspruch genommen haben. Das soll hiermit geändert werden.

Die Nichtinanspruchnahme der Alt-schuldenhilfen nach §§ 4 und 7 Alt-schuldenhilfe-Gesetz hatte ganz unterschiedliche Gründe. Abgestellt werden muss auf die Ausgangssituation des Alt-schuldenhilfe-Gesetzes und auf die Lage an den Wohnungsmärkten zum Zeitpunkt der Antragstellung nach § 9 Alt-schuldenhilfe-Gesetz „bis spätestens 31. Dezember 1993“. Die Gründe einer Nichtantragstellung von damals sind heute, nach mehr als 8 Jahren seit Ablauf der Antragsfrist, nicht mehr geeignet, eine Einteilung für die Berechtigung oder den Ausschluss von der Härtefallregelung vorzunehmen.

Die Nichtbeantragung der Alt-schuldenhilfen nach §§ 4 und 7 Alt-schuldenhilfe-Gesetz ist in der inzwischen vom wohnungswirtschaftlichen Strukturwandel gezeichneten Situation unter anderem aus folgenden Gründen kein geeignetes Differenzierungskriterium.

Der Teilentlastungsbetrag wurde nach den Vorgaben des § 4 Alt-schuldenhilfe-Gesetz berechnet. Wenn ein Wohnungs-

unternehmen eine derart quantifizierte Belastung nicht vorliegen hatte, konnte es einen entsprechenden Antrag nicht stellen. Gleichwohl kann heute ein damals von der Teilentlastung ausgeschlossenes Unternehmen aber auch in die Situation geraten, wie sie in § 6a Alt-schuldenhilfe-Gesetz beschrieben ist, nämlich in die Gefährdung seiner wirtschaftlichen Existenz, mitbeeinflusst durch die Altverbindlichkeiten.

War die Berechtigung zur Antragstellung nach § 4 Alt-schuldenhilfe-Gesetz hingegen gegeben, so hatte das Wohnungsunternehmen – wie jedes andere Unternehmen auch – eine kaufmännische Entscheidung unter Abwägung der Vor- und Nachteile der Inanspruchnahme des Alt-schuldenhilfe-Gesetzes zu treffen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Inanspruchnahme des Alt-schuldenhilfe-Gesetzes mit Verpflichtungen wie der Privatisierung von 15 Prozent des eigenen Wohnungsbestandes mit entsprechender Erlösführung an den Erblastentilgungsfonds, Modernisierung und Instandsetzung des verbleibenden Bestandes u. a. verbunden war, für die jedes Wohnungsunternehmen auch sachliche und personelle Voraussetzungen schaffen und vorhalten musste. Außerdem war zum damaligen Zeitpunkt die Frage der Rechtmäßigkeit der Schuldnerschaft in Bezug auf die Altverbindlichkeiten ungewiss, weshalb ja gerade mit der Regelung des § 2 Alt-schuldenhilfe-Gesetz rechtsverbindliche Anerkennung der Alt-schulden und somit Rechtsklarheit und Befriedung erreicht werden sollte.

Für eine Reihe von Antragsberechtigten war die geforderte schriftliche Anerkennung der Alt-schulden ein Grund, weder Teilentlastung noch Zinshilfe in Anspruch zu nehmen.

Wenn vor diesem Hintergrund, unter Abwägung von Kosten und Nutzen, Vor- und Nachteilen, einzelne Wohnungsunternehmen von der möglichen Antragstellung zur Teilentlastung bzw. Zinshilfe abgesehen haben, ist dies eine Entscheidung, für die sie heute, unter völlig anderer wohnungswirtschaftlicher Situation, nicht benachteiligt werden dürfen. Vielmehr ist zu würdigen, dass nahezu allen diesen unternehmerischen Entscheidungen gegen die Antragstellung die kaufmännische Entscheidungsgrundlage entzogen worden ist und zwar durch die im Verlauf des Vollzuges des Alt-schuldenhilfe-Gesetzes vorgenommenen Erleichterungen seitens der öffentlichen Verwaltung und seitens des Gesetzgebers. Als Beispiele zu nennen wären die Abflachung der Erlösabführungsstaffelung, die Zulassung der Zwischenerwerber, die 20/10/10-Regelung und die 40-Prozent-Quersummenregelung, die besondere Anrechnung von städtebaulichen Sanierungsgebieten sowie das Vorziehen des Schlusstermins und vieles andere mehr. Keineswegs in Frage gestellt werden soll damit die Notwendigkeit der soeben genannten Erleichterungen.

In Anbetracht dieser Situation (nachträglicher Wegfall maßgeblicher Entscheidungsgrundlagen) können die Wohnungsunternehmen, welche sich damals nicht für die Antragstellung nach §§ 4 und 7 Alt-schuldenhilfe-Gesetz entschieden haben bzw. nach den Berechnungsregelungen des § 4 Abs. 1 bis 4 Alt-schuldenhilfe-Gesetz den Teilentlastungsbetrag nicht erreicht hatten, nicht heute an diese Ent-

scheidung dergestalt gebunden werden, dass sie von den weitergehenden Hilfestellungen ausgeschlossen sind.

Insofern liegt nach den gravierenden Änderungen des Gesetzes und seiner Auslegung eine sachlich nicht mehr gerechtfertigte unterschiedliche Behandlung von Wohnungsunternehmen vor, die sich im Grunde am gleichen Wohnungsmarkt gegenüber den gleichen Auswirkungen des wohnungswirtschaftlichen Strukturwandels zu behaupten haben.

Voraussetzung der Entlastung ist natürlich, dass die Wohnraumverminderung den bestehenden Stadtentwicklungskonzepten nicht widerspricht. Damit soll der städtebaulichen Entwicklung Rechnung getragen werden. Soweit die neuen Stadtentwicklungskonzepte noch nicht vorliegen, muss es genügen, dass der Rückbau der absehbaren Stadtentwicklungsplanung nicht widerspricht.

## **B. Zu den einzelnen Vorschriften**

### **Zu Artikel 1 (Änderung des Altschuldenhilfegesetzes)**

#### **Zu § 6a Abs. 1 Satz 1**

Die Antragsberechtigung und der Begriff der Restverbindlichkeit folgt im Grundsatz der Antragsberechtigung aus den bisherigen Regelungen für die Teilentlastung und die Zinshilfe. Weitergehende Voraussetzungen werden in § 6a Abs. 2 AHG aufgestellt. Die zusätzliche Altschuldenentlastung wird nur für abgebrochenen oder noch abzubrechenden Wohnraum gewährt.

#### **Zu § 6a Abs. 1 Satz 2**

Der Kreis der Antragsberechtigten für die Härtefallregelung wird erweitert um diejenigen, welche keine Teilentlastung und Zinshilfe in Anspruch genommen haben bzw. wegen zu niedriger Altschulden keine Teilentlastung in Anspruch nehmen konnten. Im letztgenannten Fall werden die für die Teilentlastung zu niedrigen Altschulden den Restverbindlichkeiten gleichgestellt, damit die Entlastung greifen kann.

#### **Zu § 6a Abs. 2 Satz 1 Ziffer 1**

Die Voraussetzung eines Leerstandes von mindestens 15 Prozent wird abgesenkt auf mindestens 10 Prozent.

#### **Zu § 6a Abs. 2 Satz 1 Ziffer 2**

Den Antragsberechtigten aus Absatz 1 wird die Möglichkeit eingeräumt, auch bei einer Existenzgefährdung aus anderen Gründen die Härtefallregelung in Anspruch zu nehmen. Voraussetzung ist, dass sie die Gründe nicht zu vertreten haben und diese von einem Wirtschaftsprüfer bestätigt wurden.

#### **Zu § 6a Abs. 2 Satz 1 Ziffer 3**

Die hier geforderte Voraussetzung eines Sanierungskonzeptes folgt den Verpflichtungen des § 4 Abs. 5 Satz 1 Ziffer 2 in Bezug auf Modernisierung und Instandsetzung und den Aufwertungserfordernissen des Programms „Stadtumbau Ost“. Die Ausweisung der Wohnraumverminderung im Einklang mit den städtebaulichen Aspekten als notwendiger Bestandteil des tragfähigen Sanierungskonzeptes wurde beibehalten. Aufgegeben wird die Voraussetzung, wonach die Kreditinstitute einen Finanzierungsbeitrag mindestens in Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung zu leisten haben. Ebenso entfällt die Voraussetzung des Einverständnisses der Kreditinstitute mit der vorzeitigen Tilgung. Die Streichung erfolgt, weil die Bankenmitwirkung bzw. der Bankenbeitrag sich als Hindernisse bei der Antragstellung erwiesen haben.

#### **Zu § 6a Abs. 2 Satz 1 Ziffer 4**

Das Erfordernis der Beteiligung der Länder wird aufrechterhalten.

#### **Zu § 6a Abs. 3 Satz 1**

Die Antragsfrist und der Antragsadressat werden beibehalten.

#### **Zu § 6a Abs. 3 Satz 2 bis 4**

Das Verwaltungsverfahren wird im Wesentlichen beibehalten. Allerdings ist die Zusage auf vier Jahre befristet, um Anreize für eine zügige Wohnungsmarktbereinigung und Stadtentwicklung zu schaffen. Durch die Erweiterung des Kreises der Antragsberechtigten ist die Voraussetzung entfallen, dass der Antragsteller bezogen auf die Härtefallregelung die Verpflichtungen aus § 5 AHG zur Privatisierung und Veräußerung erfüllt bzw. aus von ihm nicht zu vertretenden Gründen nicht erfüllt hat. Die Sanktionsmöglichkeit, den Teilentlastungsbescheid aufzuheben, bleibt davon unberührt.

### **Zu Artikel 2 (Inkrafttreten)**

Das Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft.











