

Wir sind zu erreichen:

In Berlin:

Christine Ostrowski,
Margot Ziemann
10117 Berlin
Jägerstraße 67
Telefon: 030 - 227 77 084
oder 030 - 227 75 041
Fax: 030 - 227 76 727

e-Mail:

Christine.Ostrowski@bundestag.de

In Dresden:

Christine Ostrowski,
Henning Bösherz,
Ute Gelfert
01127 Dresden,
Haus der Begegnung,
Großenhainer Str. 93

Tel.: 0351 - 840 1067
Fax: 0351- 840 1594

e-mail:

Christine.Ostrowski@t-online.de

Impressum

Wohnungspolitischer Rundbrief 1/2000

Herausgeber:

AG Bauen, Wohnen und
Verkehr der PDS-Fraktion im
Bundestag

Redaktion:

Margot Ziemann,
Ute Gelfert,
Christine Ostrowski

Layout:

Gelbpferd & CO
Haus der Begegnung Dresden

Redaktionsschluss: 15.3.00

Der Leser verzeihe meine Direktheit,

aber um den heißen Brei reden war noch nie meine Sache: Rotgrün verwechselt Sparpolitik mit Wohnungspolitik.

Das ist das Kernproblem, alles weitere folgt daraus. Etwa die Glaubwürdigkeit: Niemand bestreitet, daß die Konzentration auf den Erhalt des Wohnungsbestandes ökonomisch, ökologisch, stadtplanerisch und sozial sinnvoll und notwendig ist. Nur nimmt man den Politikern dieses Motiv mittlerweile nicht mehr ab, weil man im Grunde weiß: es ist ihre Flucht nach vorn, nachdem der Geldhahn zugedreht wurde; ihr Versuch, wenigstens verbal die Offensive zu behalten.

Oder der Rückzug aus der Finanzierung des sozialen Wohnungsbaus. Und die Kluft zwischen Wort und Tat. Die Untätigkeit beim Altschuldenhilfegesetz. Hektik und Gewirr bei den Gesetzgebungen. Auch eine Wohngeldreform, die die Kommunen bezahlen sollten, was der Bundesrat glücklicherweise verhinderte, bei der aber die Sozialhilfeempfänger die Verlierer sind ... „Augen zu und durch“ scheint die Devise.

Und Bauland ist immer noch so teuer wie früher, die soziale Entmischung nicht gestoppt, das Bauvolumen rückläufig, der Mietwohnungsbau in der Stagnation, der Druck auf's Umland so hoch wie zuvor.

Deshalb verzeihe der Leser ein zweites Mal meine Direktheit: das Kernproblem, das der Lösung harzt, ist nicht zuvorderst die einzelne bau- oder wohnungspolitische Maßnahme, sondern mangelnde Fähigkeit der rot-grünen Regierungsmannschaft zu Analyse und zu vorausschauender, aktiver Politik. Und fehlende Courage gegenüber dem Finanzminister.

Ich verdeutliche es am Beispiel des Wohnungsbedarfs.

Dieselben Politiker, die heute den Anschein erwecken als gebe es keinen zusätzlichen Wohnungsbedarf, hatten noch vor kurzem das Fehlen von über einer Million Wohnungen bitter beklagt und die Verstetigung des Wohnungsbaus gefordert.

Doch der notwendige Wohnungsbedarf ergibt sich völlig unabhängig davon, ob sich der jeweiliger Politiker gerade in der Opposition oder gerade in der Regierung befindet - aus quantitativen und qualitativen Gründen.

Der quantitative Aspekt ist zunächst eine reine Rechenaufgabe: Auch unter rotgrün hält eine Wohnung fünfzig, höchstens hundert Jahre, Ersatzinvestitionen sind demzufolge unabänderlich. Zum anderen muß die Differenz zwischen Haushalten und vorhandenen Wohnungen ausgeglichen werden.

Dazu kommen qualitative Aspekte, etwa die Zunahme der Wohnfläche. Extrapolierte man diese, ergäbe sich zusätzlicher Bedarf. Berücksichtigt man weiterhin die anwachsende Singularisierung, den Rückgang der Bedeutung der traditionellen Familie, die Veränderungen der Wohnweisen mit den Lebensphasen, mehrmaliger freiwilliger oder erzwungener Wohnungswechsel als Normalität, die Zunahme der Senioren und die wachsende Zahl von Menschen, denen der Zugang zur angemessenen Wohnung aus unterschiedlichen



Fortsetzung nächste Seite

Gründen erschwert ist, erhöht sich die notwendige Zahl an neu zu bauenden bzw. wieder herzustellenden Wohnungen weiter.

Dazu kommen Entwicklungen, die ebenfalls Konsequenzen haben, wie die Wiederherstellung von sozialer und kultureller Durchmischung in Großsiedlungen, der erhebliche strukturelle Leerstand in den neuen Ländern oder die Abwanderung ins Umland mit ihren enormen Folgekosten bei der Infrastruktur.

Bauen kostet. Allein im vergangenen Jahr - unter anhaltender Rezession - belief sich das Bauvolumen auf über 500 Milliarden Mark. Ein Betrag, den weder Staat noch private Wirtschaft allein zu erbringen in der Lage ist.

Analysiert man, wie der Wohnungsbau der Bundesrepublik langjährig finanziert wurde, ergibt sich im Verhältnis, daß der Staat über steuerliche und direkte Förderung eine Mark zuschoß, das private Kapital zwei Mark.

Mit dem Steuerentlastungsgesetz und dem Sparpaket hat die Bundesregierung dieses Verhältnis zuungunsten der Investoren verschoben und ihren Anteil deutlich reduziert. Ergebnis: der notwendige Wohnungsbedarf hat eine Finanzierungslücke.

Man kann damit so umgehen, wie es die Bundesregierung gerade tut: Kopf in den Sand. Wesentlichen Wohnungsbedarf gibt es nicht, also auch keine Finanzierungslücke. Es kann nicht sein, was nicht sein darf.

Negiert man die Tatsachen aber nicht, steht die Frage, wer die Lücke füllen soll. Die Investoren? Aber die haben es bei der langlebigen Investition Wohnen mit einer Vielzahl schwer kalkulierbarer Risiken zu tun und werden sich unter solchen Umständen eher aus dem Wohnungsbau zurückziehen. Sie müssen sich den Risiken nicht aussetzen, wenn sie ihr Kapital mit geringerem Wagnis anderswo

anlegen können.

Der Rückzug des Bundes aus der Finanzierung des Wohnungsbaus, der sich in den Ländern folgerichtig fortsetzt, ist eine strategische Fehlentscheidung. Diese Fehlentscheidung kann auch durch Worte wie „nachhaltig“ und „ökologisch“ nicht schön geredet werden. Denn sie wird zum bekannten (!) zyklischen Verknappungsphänomen mit seinen ebenfalls bekannten komplexen Folgen führen.

Verantwortungsbewußte Wohnungspolitik braucht ein Ziel, ein Konzept. Ist die Denkarbeit dafür geleistet, kann man sich in einem zweiten Schritt an die Mittel und Instrumente machen, mit denen man das Ziel erreichen will. Dazu zählt selbstredend eine möglichst hohe Effizienz der durch den Staat bereitgestellten finanziellen Mittel. Weniger ist nicht selten mehr.

Deshalb gehörte die hochsubventionierte Wohnungspolitik mit ihren Mitnahmeeffekten für Besserverdienende tatsächlich auf den Prüfstand. Nur: Steuersubventionen wurden gestrichen und an ihre Stelle trat ...? Nichts.

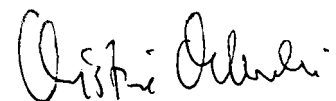
Allein in den Jahren 1999 und 2000 hat die Bundesregierung durch Streichung steuerlicher Subventionen Mehreinnahmen in Höhe von ca. 6 Mrd. DM. Wenn sie aber trotz dieser Mehreinnahmen zugleich die Förderung des sozialen Wohnungsbaus auf 450 Millionen pro Jahr reduziert, dann ist das kein Umbau, sondern einfach eine Streichorgie. Und damit wird auch aus dem begrüßenswerten Denkansatz der „sozialen Stadt“ ein Tropfen auf den heißen Stein

Doch genug kritisiert. Noch ist eine Kurskorrektur ja möglich. Wenn man sie nur politisch will.

Hätte ich im neuen Jahrtausend einen Wunsch frei, dann hieße er: „Liebe rotgrüne Wohnungspolitiker. Tut mir den Gefallen, gründet Eure Woh-

nungspolitik nicht auf finanzielle, innerparteiliche und politische Zwänge. Orientiert Euch an den realen Prozessen in diesem Land. Besinnt Euch auf Euer Fachwissen und auf das anderer. Erkennt Euren Finanzminister daran, daß öffentliche Gelder für die Wohnungswirtschaft keine verlorenen Zuschüsse sind, sondern dafür eine für den sozialen Zusammenhalt enorm wichtige Gegenleistung erbracht wird. Und eine beschäftigungswirksame und fiskalische noch dazu.

Nehmt die wirtschaftlichen Interessen der privaten Investoren genau so ernst wie die sozialen Interessen der Mieter. Gebt nicht der einen oder anderen Seite nach, sondern bemüht Euch, das Gleichgewicht zwischen dem Wirtschaftsgut „Wohnen“ und dem Sozialgut „Wohnen“ wieder herzustellen, freilich auf neuer Stufe, unter veränderten Bedingungen. Macht Euren Kopf frei, so schwierig das sein mag. Geht eine Woche in Klausur. Und kommt wieder mit einem Konzept. Und habt den Mut, es zu vertreten, auch wenn Herr Eichel finster schaut. Ich denke nämlich, Ihr könnt es.“



Christine Ostrowski

Bilanz und Ausblick: Verbände zum Wohnen

Mieterbund-Direktor Franz-Georg Rips: **Viele Probleme ungelöst**

Mieterbund-Forderungen für das Jahr 2000

Die Bilanz des Jahres 99 ist aus Mietersicht ernüchternd. Die meisten Probleme am Wohnungsmarkt blieben ungelöst, sagte Mieterbund-Direktor Franz-Georg Rips kurz vor dem Jahreswechsel in Köln. Während die Neubauzahlen insbesondere im Mietwohnungsbereich weiter drastisch zurückgingen, stieg die Wohnkostenbelastung auf Rekordniveau, insbesondere der Anstieg der Nebenkosten konnte nicht gebremst werden. Positiv steht dem für 1999 gegenüber, daß die von der Bundesregierung vorgeschlagene Wohngeldreform endlich realisiert wird - aber erst zum 1.1.2001, bilanzierte Rips. Im nächsten Jahr muß jetzt die Vereinfachung des Mietrechts angegangen werden, der soziale Wohnungsbau ist zu reformieren, die inflationären Tendenzen bei den Nebenkosten müssen wirksam bekämpft und die Wohnungsbestände der öffentlichen Hände dürfen nicht länger am freien Markt verscherbelt werden, forderte der Direktor des Deutschen Mieterbundes.

Mietwohnungsbau auf Talfahrt

1999 wurden insgesamt etwa 476.000 Wohnungen in Deutschland fertige-

stellt, davon aber nur noch 177.000 Mietwohnungen. Gegenüber 1997 ist dies ein Minus von 38 Prozent. Von den gut 80.000 Sozialwohnungen, die zur Zeit jährlich bewilligt werden, sind nur noch etwas mehr als die Hälfte Mietwohnungen. Da gleichzeitig der Bestand an Sozialwohnungen - zur Zeit nur noch 1,9 Millionen - jährlich um 100.000 schrumpft, werden bezahlbare Wohnungen immer knapper.

Wohnkostenbelastung auf Rekordniveau

In den letzten fünf Jahren sind die Mieten um 30 Prozent gestiegen. Mieter müssen heute 24 Prozent ihres Nettoeinkommens für die Kaltmiete - ohne Heizung und Warmwasser - zahlen. Vor fünf Jahren waren es noch 19 Prozent. Für Haushalte mit nur einem Verdiener liegt die Mietbelastung schon bei 28 Prozent. Mit Einschluß der Nebenkosten zahlen ein Drittel der Mieterhaushalte mehr als 35 Prozent ihres Einkommens nur für das Wohnen.

Nebenkosten steigen weiter

Die Ökosteuer und die drastische Verteuerung der Heizölpreise haben die Kosten für Heizung und Warmwasser im Jahr 1999 kräftig in die Höhe getrieben. Durchschnittlich müssen Mieter mit über 300 DM Mehrkosten im Jahr rechnen. Auch die sogenannten kalten Nebenkosten, insbesondere die kommunalen Gebühren, steigen weiter: Doppelt so schnell wie die Kaltmiete und mehr als dreimal so schnell wie alle übrigen Preise. Dauerhaft hohe Ölkosten, die weitere Stufe der Ökosteuer, neue Ausgaben bei der Abwasserreinigung und Müllentsorgung treiben die Nebenkosten weiter nach oben.

Wohngelderhöhung kommt

Die seit Jahren überfällige und immer wieder versprochene Wohngelderhöhung kommt. Ab Januar 2001 stehen zusätzlich 1,4 Milliarden DM für das sogenannte Tabellenwohngeld zur Verfügung. Damit wird sich der Kreis der Wohngeldbezieher auf etwa 2 Millionen Mieterhaushalte erhöhen (bisher: 1,576 Millionen) und viele Haushalte, besonders Familien mit Kindern, werden dann ein deutlich höheres Wohngeld bekommen als bisher.

Mit der Erhöhung des Wohngeldes hat die Bundesregierung ein wichtiges wohnungspolitisches Versprechen endlich eingelöst. Andere ebenfalls notwendige und überfällige Reformen müssen jetzt im Jahr 2000 folgen, forderte Mieterbund-Direktor Franz-Georg Rips.

Mietrecht

Hauptziel der Mietrechtsreform muß es sein, das Mietrecht übersichtlicher, einfacher und verständlicher zu machen. Die bisher bekanntgewordenen Vorschläge erfüllen diese Forderungen. Danach sollen die in zahlreichen Einzelgesetzen aufgesplitteten mietrechtlichen Regelungen in einem Gesetz zusammengefaßt werden, die Vorschriften sollen kürzer und die Sprache moderner werden, erklärte Rips. Wichtig, so der Direktor des Deutschen Mieterbundes, ist, daß der bestehende Interessenausgleich zwischen Mietern und Vermietern vor allem in den Bereichen Kündigungsschutz und Mietpreisrecht unangetastet bleibt. Die wenigen inhaltlichen Änderungen, die nach den Plänen der Länder oder der Bundesregierung vorgesehen sind, helfen, besonders streitträchtige Themen zu regeln, veraltete Vorschriften weiter zu

entwickeln und im Einzelfall für mehr soziale Gerechtigkeit zu sorgen.

Sozialer Wohnungsbau

Die Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus muß eine Gemeinschaftsaufgabe von Bund, Ländern und Kommunen bleiben, forderte Rips. Hierzu ist eine ausreichende finanzielle Ausstattung auch durch den Bund unverzichtbar. Die bereits vorgenommenen bzw. geplanten Kürzungen der Fördermittel auf 600 Millionen DM im Jahr 2000 und auf 450 Millionen DM im Jahr 2001 sind wohnungspolitisch falsch und mit der Entwicklung der Wohnungsmarktlage nicht zu rechtfertigen.

Notwendig ist aber auch eine Reform des sozialen Wohnungsbaus. Wir brauchen Rahmenbedingungen, die den effizienteren und flexibleren Einsatz der öffentlichen Mittel ermöglichen, und wir brauchen die Ausweitung der Förderung auf den Wohnungsbestand.

Nebenkostenanstieg bremsen

Der inflationäre Anstieg der Nebenkosten kann nur gebremst werden, wenn es gelingt, Transparenz bei den Kosten zu schaffen und das Interesse

aller Beteiligten an Maßnahmen zur Kostensenkung zu wecken. Ansätze hierfür bieten die Energieeinsparverordnung des Bundes und das Pilotprojekt Kommunaler Heizspiegel des Deutschen Mieterbundes. Denkbar sind auch mietrechtliche Korrekturen, zum Beispiel die Einführung von Teil-Inklusiv-Mieten oder die Verpflichtung, Kaltwasser und Abwasser verbrauchsabhängig abzurechnen, erklärte Rips. Letztlich kann eine Lösung nur gefunden werden, wenn die Verbände von Mietern und Vermietern, Politikern und Kommunen, Ländern und Bund und die Wohnungs- und Bauwirtschaft zusammenarbeiten. Ein erster Schritt ist jetzt getan: Auf Bundesebene wird ein breit angelegtes Projekt zur Begrenzung von Nebenkosten gestartet.

Wohnungsverkäufe stoppen

Der Verkauf bzw. die Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände muß gestoppt werden, forderte Rips. Diese Ausverkaufspolitik ist fiskalpolitisch unsinnig. Die Einnahmen verschwinden in Haushaltslöchern, gleichzeitig werden hohe Folgekosten produziert. Da preiswerter Wohnraum auf Dauer verloren geht, muß die öffentliche

Hand in Form von Sozialhilfe, Wohngeld und Ankauf von Belegungsrechten diese Ausverkaufspolitik letztlich teuer bezahlen. Die Verkäufe sind aber auch sozialpolitisch falsch. Die Renditeerwartungen der Käufer sind nur durch Mietsteigerungen, Einsparungen bei Instandhaltung und Instandsetzung und durch Einzelverkäufe zu erfüllen. Ich erwarte, daß die Bundesregierung als erstes den Verkauf der 114.000 Eisenbahnerwohnungen stoppt. Dieser Verkauf stößt nicht nur auf den einhelligen Widerstand von Hauptpersonalrat, Eisenbahnergewerkschaft und Mieterbund, der Verkauf ist nach einer Entscheidung des Verwaltungsgerichts Frankfurt auch rechtswidrig, und der Verdacht erhärtet sich, daß die Verkaufsentscheidung aus dem Jahr 1998 durch Spenden in Millionenhöhe an die CDU beeinflusst wurde, sagte Rips. Die Verkaufsentscheidung ist damit politisch verbrannt. Die Regierung unter Kanzler Schröder muß dafür sorgen, daß der Verdacht einer Verknüpfung zwischen politischer Entscheidung und Parteispende vollständig ausgeräumt wird. Alle Sachargumente sprechen sowieso gegen den Verkauf.

Nebenkosten steigen weiter

Mieterbund rechnet mit Mehrkosten von 350 DM

Die Spirale steigender Nebenkosten des Wohnens bewegt sich ungebrems nach oben, stellt Franz-Georg Rips, Direktor des Deutschen Mieterbundes, fest. Gründe hierfür liegen auch, aber nicht nur in der neu eingeführten

Ökosteuer. Der Deutsche Mieterbund rechnet bei den Heiz- und Nebenkostenabrechnungen, die jetzt für die Abrechnungsperiode 1999 erstellt werden, mit durchschnittlichen Mehrkosten von 300 bis 350 DM für eine dreiköpfige Familie in einer 70 Quadratmeter großen Wohnung mit Ölzentralheizung.

Heizkosten: Steigende Rohölpreise auf dem Weltmarkt, ein hoher Dollarkurs und die Neueinführung der Ökosteuer haben 1999 die Kosten für das Heizöl nach oben getrieben. Im Dezember 1999 lagen die Preise nach Angaben des Statistischen Bundesamtes 67 Prozent höher als im Dezember 1998. Der Deutsche

Mieterbund geht, über das ganze Jahr 1999 gerechnet, von etwa 20 Prozent höheren Heizkosten als im Vorjahr aus. Dies entspricht bei einer 70 Quadratmeter großen Wohnung Mehrkosten von etwa 210 DM.

Kalte Nebenkosten: Die 14 nach dem Gesetz auf die Mieter umlegbaren kalten Nebenkosten sind auch 1999 gestiegen. Allein für Müllabfuhrkosten mussten im Bundesdurchschnitt im Jahre 1999 immerhin 2,4 Prozent im Vergleich zum Vorjahr zusätzlich ausgegeben werden. Bei der Abwasserreinigung schlagen neue Reinigungsstufen und der hohe Instandhaltungsaufwand für defekte Abwasserrohre zu Buche. Die neue Ökosteuer hat

zusätzlich unmittelbaren Einfluss auf verschiedene Nebenkostenarten, zum Beispiel auf die Straßenreinigung, die Müllabfuhr, die Abwasserreinigung, den Allgemeinstrom und die Aufzugskosten. Hier schlagen höhere Energie-, Benzin- und Strompreise unmittelbar bis zum Mieter durch. Nach Schätzungen des Deutschen Mieterbundes muss deshalb mit etwa 100 DM Mehrkosten bei der diesjährigen Abrechnung für das Jahr 1999 kalkuliert werden.

Strom: Trotz Liberalisierung des Strommarktes und des harten Wettbe-

werbes zwischen den Stromanbietern, ist Strom durch die Ökosteuer im Jahresdurchschnitt 1999 um 3,9 Prozent teurer geworden. Für eine Durchschnittsfamilie bedeutet das 40 DM Mehrkosten pro Jahr. Nachdem seit Oktober 1999 die Strompreise erstmals seit April 1999 wieder unter die Vorjahreswerte gesunken sind, ist ab Januar 2000 wurde die zweite Stufe der Ökosteuerreform (zusätzlich 0,5 Pfennig je Kilowattstunde zzgl. Mehrwertsteuer) wieder mit einem Anstieg zu rechnen.

Perspektive für das Jahr 2000: Die

Wohnkosten werden auch weiter steigen, vermutet DMB-Direktor Franz-Georg Rips. Die Ökosteuer wirkt im Jahr 2000 erstmals für 12 Monate, nicht nur für 9 Monate wie im Jahr 1999. Benachteiligt sind vor allem die Haushalte, die nicht in den Nutzen von Entlastungen durch andere steuerliche Entscheidungen kommen, also Rentnerhaushalte und Bezieher von Transfer-Einkommen. Eine Trendwende kann nach Auffassung des DMB nur dann eintreten, wenn die Rohölpreise spürbar nachgeben. Davon ist aber im Augenblick nicht auszugehen.

Mieterbund-Präsidentin Anke Fuchs: Wohnungsmarktprobleme verschärfen sich

Mieter erwarten Reformen und Kurswechsel in der Politik

Wir starten in das neue Jahrtausend mit einer Fülle von Problemen. Alle Anzeichen sprechen dafür, daß sich die Wohnungsmarktprobleme weiter verschärfen, erklärte Mieterbund-Präsidentin Anke Fuchs auf der Jahresabschlußpressekonferenz der Mieterorganisation in Berlin. Angesichts rapide sinkender Zahlen im Wohnungsneubau, insbesondere im Mietwohnungsbau, eines deutlichen Rückgangs bei den Bewilligungszahlen für den sozialen Wohnungsbau und einer Wohnkostenbelastung, die einen neuen Höchststand erreicht hat,

müssen jetzt die notwendigen und seit Jahren überfälligen Reformen verwirklicht werden, muß die Wohnungspolitik einen neuen, deutlich hervorgehobenen Stellenwert erhalten, forderte die Mieterbund-Präsidentin.

Wohnungsbau

Die aktuellen Wohnungsbau- und Baugenehmigungszahlen sind alarmierend. 1998 wurden in Deutschland noch 500.500 Wohnungen fertiggestellt, 1999 werden es nur noch 476.000 Wohnungen sein. Das ist im Vergleich zu 1997 (578.000) ein Minus von 18 Prozent. Besonders erschreckend sind die Zahlen im typischen Mietwohnungsbau. 1997 wurden hier noch 285.586 Wohnungen fertiggestellt, 1998 waren es nur 208.500 und 1999 werden es nur noch 177.000 Wohnungen sein. Das ist ein Minus von 38 Prozent. Parallel hierzu sinkt die Zahl der Wohnungsbaugenehmigungen, insbesondere im Mietwohnungsbereich: Minus 56 Prozent seit 1994.

Sozialer Wohnungsbau

1998 wurden in Deutschland noch 82.579 Sozialwohnungen bewilligt, das sind 23 Prozent weniger als im Vorjahr. Der Anteil von selbstgenutzten Eigentümerwohnungen und Eigentumswohnungen kletterte auf 47

Prozent. Damit wurden 1998 nur noch rund 44.000 Sozialmietwohnungen bewilligt. Gleichzeitig schrumpft der Bestand an Sozialmietwohnungen von derzeit noch rund 1,9 Millionen Wohnungen durch Auslaufen der sozialen Bindungen jährlich um 100.000 Wohnungen. Der rasante Schwund von preiswerten Wohnungen wird zusätzlich verstärkt durch Verkäufe und Privatisierungen von Wohnungsbeständen der öffentlichen Hände. Die Folge ist, daß bezahlbare Wohnungen immer knapper und in den nächsten Jahren Mangelware werden, sagte Anke Fuchs.

Eisenbahnerwohnungen

Das jahrelange Hickhack um den Verkauf der 114.000 Eisenbahnerwohnungen muß jetzt ein Ende finden, forderte die Mieterbund-Präsidentin. Nachdem die Einigungsstelle in einem zweiten Anlauf den Verkauf der Eisenbahnerwohnungen an eine Bietergemeinschaft von Wohnungsbaugesellschaften und privaten Wohnungsbaukonzernen genehmigt hat, und die Eisenbahnergewerkschaft bzw. der Hauptpersonalrat gegen den Verkauf den Rechtsweg beschreitet, droht eine langjährige Auseinandersetzung mit der Bundesregierung vor Gericht. Unabhängig von der rechtlichen

Klärung der Frage, ob der Verkauf zulässig ist oder nicht, halte ich die Verkaufspläne der Bundesregierung nach wie vor für sozial- und wohnungspolitisch falsch. Angesichts der jahrelangen massiven Proteste von Hauptpersonalrat, Gewerkschaften, Eisenbahnern, Mieterbund und Mietern ist die Bundesregierung gut beraten, wenn sie mit allen Beteiligten eine politische Lösung in diesem Konflikt sucht. Wir wollen die Sozialeinrichtung Eisenbahnerwohnung dauerhaft erhalten. Wir wollen nicht, daß preiswerte Wohnungsbestände der öffentlichen Hand verschleudert und auf kurz oder lang zu Spekulations- oder Renditeobjekten werden, sagte die Präsidentin des Deutschen Mieterbundes.

Wohnkostenbelastung auf Höchststand

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes sind die Mieten in den letzten fünf Jahren um 30 Prozent gestiegen. Mieter müssen heute durchschnittlich 24 Prozent ihres Nettoeinkommens für die Kaltmiete, ohne Heizung und Warmwasser, zahlen. Vor fünf Jahren waren es noch 19 Prozent. Für Haushalte mit nur einem Verdienner ist die bloße Mietbelastung zwischenzeitlich auf 28 Prozent gestiegen.

Schon für Normalverdiener, insbesondere aber für einkommensschwächere Haushalte, ist diese Mietbelastung unzumutbar hoch. Unter Berücksichtigung der Kosten für Heizung und Warmwasser müssen viele Haushalte 40 Prozent und mehr ihres Einkommens für die Wohnung zahlen, erklärte Anke Fuchs.

Ein Ende der Kostensteigerungen ist nicht in Sicht. Maklerverbände sprechen bereits von einer Trendwende, von entspannten Wohnungsmärkten ist dagegen längst nicht mehr die Rede. Sinkende Bauzahlen, Wohnungsverkäufe der öffentlichen Hand, explodierende Nebenkosten und steigende Energiepreise werden die Wohnkostenbelastung weiterhin in die Höhe treiben, wenn die Politik jetzt nicht eingreift.

Reformstau auflösen

Seit Jahren schon warten Mieter auf notwendige und längst überfällige Reformen. Wir brauchen ein höheres Wohngeld, neue Regelungen für den sozialen Wohnungsbau und ein einfacheres und gerechtes Mietrecht, forderte Anke Fuchs. Erste Vorschläge der Bundesregierung und Ergebnisse liegen vor. Ich warne davor, diese Reformvorhaben jetzt tot zu diskutieren bzw. überwiegend oder gar ausschließlich unter finanzpolitischen Gesichtspunkten zu behandeln. Mieter haben ein Recht auf Reformen, auf eine aktive Wohnungs- und Mietenpolitik.

Wohngeld

Seit 1990 ist das Wohngeld den drastisch gestiegenen Mieten nicht mehr angepaßt worden. Unsere Forderungen nach einer sofortigen und spürbaren Erhöhung dieses staatlichen Zuschusses zum Wohnen haben wir nicht durchsetzen können. Wir freuen uns aber, daß die Wohngelderhöhung jetzt in greifbare Nähe gerückt ist. Bundesregierung und Bundesrat haben die Wohngeldreform und Wohngelderhöhung zum 1. Januar 2001 beschlossen. Durch den dann zusätzlich zur Verfügung stehenden Betrag von 1,4 Milliarden DM könnte sich der Kreis der Wohngeldbezieher erhöhen und würden insbesondere Familien mit Kindern ein deutlich höheres Wohngeld bekommen, sagte die Präsidentin.

Die Realisierung der Wohngeldreform hängt jetzt nur noch von der Zustimmung des Bundesrates ab, insbesondere von der Frage, ob der Ausstieg des Bundes aus der Finanzierung des pauschalierten Wohngeldes für Sozialhilfeempfänger kompensiert werden kann oder muß. Ich appelliere an Bundesrat, Bundestag und Bundesregierung, hier schnellstmöglich einen Kompromiß zu finden, der sicherstellt, daß das Wohngeld endlich zum 1. Januar 2001 erhöht wird. Der Streit zwischen Bund und Ländern über die Verteilung der staatlichen Einnahmen und Ausgaben

darf nicht auf dem Rücken der Mieter ausgetragen werden. Ein Scheitern oder ein erneuter Aufschub der Wohngeldreform wäre unerträglich und Mietern nicht mehr zu vermitteln.

Sozialer Wohnungsbau

Die Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus muß eine Gemeinschaftsaufgabe von Bund, Ländern und Kommunen bleiben. Notwendig sind aber neue und verlässliche Rahmenbedingungen, die den Einsatz öffentlicher Mittel effizienter und flexibler als bisher möglich machen. Wir erwarten, daß die Bundesregierung im nächsten Jahr ein Gesetz zur Reform des sozialen Wohnungsbaus vorlegen wird, das diesen Vorgaben entspricht, sagte Anke Fuchs. Vor allem brauchen wir eine Ausrichtung der Förderung auch auf den Wohnungsbestand.

Aber allein durch veränderte rechtliche Rahmenbedingungen läßt sich der Schwund an Sozialwohnungen und damit der Verlust an preiswerten Wohnungen nicht stoppen. Wir brauchen gleichzeitig eine vernünftige finanzielle Ausstattung für den sozialen Wohnungsbau. Diese Forderung richtet sich gleichermaßen an Kommunen, Länder, aber auch an den Bund. Die bereits vorgenommenen bzw. geplanten Kürzungen der Finanzmittel auf nur noch 600 Millionen DM im nächsten Jahr bzw. 450 Millionen DM im Jahr 2001 lehnen wir ab. Sie sind wohnungspolitisch falsch und mit der Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt nicht zu rechtfertigen. Ein Eckpfeiler der sozialen Wohnungspolitik darf nicht finanziell ausbluten, forderte die Mieterbund-Präsidentin.

Mietrecht

Der Deutsche Mieterbund begrüßt die Vorschläge der Länder Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen und der Bundesregierung zur Vereinfachung des Mietrechts. Hauptziel der Mietrechtsreform ist es, das Mietrecht übersichtlicher, einfacher und verständlicher zu machen. Die in zahlrei-

chen Einzelgesetzen aufgesplitteten mietrechtlichen Regelungen sollen in einem Gesetz zusammengefaßt werden, die Vorschriften sollen kürzer und die Sprache moderner werden.

Ein Mietrecht, das Mieter und Vermieter besser verstehen, bringt Vorteile für alle Beteiligten, hilft unnötige Streitigkeiten und teure Prozesse zu verhindern, erklärte Anke Fuchs. Die beste und wichtigste Botschaft für Mieter ist aber, daß das geplante neue Mietrecht gerecht bleibt. Der bestehende Interessenausgleich zwischen Mietern und Vermietern bleibt unangetastet, genauso wie das Mietpreisrecht mit dem System der Vergleichsmiete.

Inhaltlich soll das Mietrecht nur in wenigen Punkten geändert werden. Hier geht es darum, besonders streitträchtige Probleme gesetzlich zu regeln, veraltete Vorschriften zeitgemäß weiterzuentwickeln und im Einzelfall für mehr soziale Gerechtigkeit zu sorgen. Aber weder die Einführung einer einheitlichen Dreimonatskündigungsfrist für Mieter oder die Senkung der Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen von 30 auf 20 Prozent noch das Eintrittsrecht des überlebenden Partners einer Lebensgemeinschaft in den Mietvertrag oder geringfügige Änderungen bei der Umlagemöglichkeit der Modernisierungskosten revolutionieren das Mietrecht.

Reaktionen aus der Wohnungswirtschaft und von Oppositionspolitikern, die diese Mietrechtsvereinfachung als absurd, unfair, ungerecht und einseitig zu Lasten der Vermieter diskriminieren und die als Folge der Reform Wohnungsmangel und Verfall von Mietshäusern prognostizieren, sind maßlos, polemisch und geradezu hysterisch. Sie sind sachlich in keiner Weise gerechtfertigt, so Anke Fuchs. Die Reformvorschläge, die Auswirkungen auf mehr als 22 Millionen Mietverhältnisse und rund 50 Millionen Mieter und Millionen von Vermietern haben, müssen jetzt ernsthaft und sachlich diskutiert werden.

Immobilienmarkt 2030

Auszug aus der Kurzfassung des gleichnamigen Gutachtens im Auftrag der Bayerischen Landesbank

*Verfaßt von Ulrich Pfeiffer
und Harald Simons*

... Auf dem Wohnungsmarkt ist bis ca. 2010 / 15 mit einem weiterhin hohen Neubaubedarf auf dem Niveau der 90er Jahre zu rechnen. Obwohl die Bevölkerung bereits um das Jahr 2005 anfängt zu schrumpfen, sinkt die Zahl der Haushalte erst um das Jahr 2025, die durchschnittliche Haushaltsgröße nimmt von heute 2,25 auf nur noch 1,95 ab. Hintergrund ist die Alterung der Bevölkerung. Rentner leben in kleineren Haushalten und zählen auf dem Wohnungsmarkt doppelt. In der weit überwie-

genden Mehrzahl der Fälle ziehen Rentnerhaushalte, nachdem die Kinder einen eigenen Haushalt gegründet haben, nicht mehr um, sondern verbleiben in der ehemaligen Familienwohnung. 40 Jahre lang stiegen die Wohnflächen mit jeder Generation, die am Wohnungsmarkt erschien, an. Jetzt dünnt mit der Alterung die Bewohnerschaft im vorhandenen Bestand aus. Zur Zeit werden bereits 2/3 aller Einfamilienhäuser von Haushalten über 50 Jahre bewohnt, in rund 55% der Einfamilienhäuser wohnen nur ein oder zwei Personen. Dieser „Remanenzeffekt“ im Wohnen kommt schon heute voll zur Geltung. Der reine Remanenzeffekt ließ bereits die Wohnflächen pro Kopf von 39 Quadratmeter in 1993 auf heute ca. 42 Quadratmeter steigen, bis 2030 werden zwischen 50 und 54 Quadratmeter erreicht. Wird versucht, mittels einer restriktiven Baulandausweisung den zusätzlichen Siedlungsflächenverbrauch zu behindern, geht dies zulasten der nachwachsenden Generationen, während die Ausdünnung im Bestand unverändert weiter geht. Ohnehin ist der Anstieg der Wohnfläche der nachwachsenden Generationen im

Vergleich zu ihren Vorgängern schon seit 20 Jahren gestoppt. Die Geburtsjahrgänge 1944 bis 1948 haben bereits in den 70er Jahren den historischen Rekord von durchschnittlich 107 Quadratmeter pro Haushalt aufgestellt. Eine Baulandbegrenzung läßt die Wohnimmobilienpreise weiter steigen, die Wohneigentumsbildung der jungen Haushalte sinkt spiegelbildlich. Spätestens nach 2010 werden die Gemeinden allerdings beginnen, um junge Familien zu konkurrieren. Billiges Bauland durch ein aktives Bodenmanagement wird auch die Baukosten sinken lassen, die Länder sollten die Baulandausweisung bereits heute aktiv fördern.

Im Szenario „**Eingefahrene Gleise**“ beschränken die Alterslasten zunehmend die Einkommensentwicklung, der Remanenzeffekt wird vorzeitig schwächer, die durchschnittliche Wohnfläche pro Person steigt trotzdem auf 50 Quadratmeter. Die nachwachsenden Haushalte fragen aus Einkommensschwäche kleinere Wohnungen nach, während durch Tod zunehmend größere Wohnungen frei werden. Die nächste Generation ist

schwächer besetzt, es kommt nach 2020/25 zu Nettofreisetzungen. Bis dahin ist nach unseren Modellrechnungen mit einem Netto-Neubaubedarf von ca. 3,9 Millionen. Wohnungen zu rechnen. Dazu addiert sich der Ersatzbedarf durch Umnutzung oder Abgang in Höhe von 3 Millionen. Wohnungen. Der Remanenzeffekt blockiert große Wohnungen, Bedarf besteht daher nach großen Wohnungen insbesondere in Ein- und Zweifamilienhäusern, während die Nachfrage nach 1- und 2-Zimmerwohnungen absolut und deutlich zurückgeht.

Im Szenario „**Neue Weichen**“ wird der Neubaubedarf in der kurzen Frist nicht von Seiten des Baulandangebotes und in der langen Frist nicht von Seiten der Einkommens-

entwicklung begrenzt. Ein leichter Wiederanstieg der Wohnflächen der nächsten nachwachsenden Generation läßt die Wohnfläche pro Kopf auf 54 Quadratmeter steigen. Der Netto-Neubaubedarf verbleibt bis nach 2025 positiv. Der Ersatzbedarf ist bis 2030 höher mit ca. 5,6 Millionen. Wohnungen. Kleine Wohnungen, insbesondere in unattraktiven Lagen, werden zunehmend Vermietungsschwierigkeiten haben. Trotz hoher Leerstände und Niedrigstmieten im Bestand wird der Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern unvermittelt weitergeht. Rechnerisch entsteht ein Überschuß von rund 2,3 Millionen. Wohnungen im Zeitraum bis 2030. Ein unbekannter Anteil wird „unauffällig“ durch den Marktabgang von Kellerwohnungen u.ä. nicht als Leerstand sichtbar sein. Der An-

passungsdruck auf den Bestand wird wachsen, attraktive Bestände werden eine zweite Komfortmodernisierungswelle erleben. Für einige Wohnungsbestände werden solche Auswertungsinvestitionen aber nicht mehr sinnvoll sein, nach stärkerer Streuung am Anfang werden sich die Leerstände auf bestimmte unattraktive und inflexible Bestände konzentrieren. Im Gegensatz zum Szenario „Eingefahrenen Gleise“, in dem die unattraktiven Bestände zu stigmatisierten und überforderten Gebieten absinken, fallen diese im Szenario „**Neue Weichen**“ als nicht mehr wettbewerbsfähig aus Mangel an Nachfragern leer. Die hohe wirtschaftliche Dynamik erlaubt ein schnelles Recycling der Flächen. ...

Quelle: www.empirica-institut.de

Jürgen Aring

Wohnungsneubau heute – Wirkungen für die Wohnpolitik von morgen

Auszüge aus einem Vortrag beim Kongreß „Kurs 2010 – Wohnpolitik für das nächste Jahrzehnt“, veranstaltet vom Ministerium für Bauen und Wohnen des Landes Nordrhein-Westfalen am 23.9.1999 in Essen

1. Wohnungsneubau ist auch heute ein wichtiges Thema

... Man trifft in der Diskussion auf viele Gegenargumente, mit denen begründet wird, daß Wohnungs-

neubau ein Thema mit stetig sinkender Bedeutung sei.

Die wichtigsten Gegenargumente möchte ich hier kurz nennen:

Der Markt ist zur Zeit relativ entspannt. Einschränkend ist allerdings hinzuzufügen, daß diese Entspannung nicht für alle Marktsegmente in gleicher Weise gilt. Im unteren und preisgebundenen Segment des Wohnungsmarktes stellt sich die Situation weniger günstig dar. Der Zenit der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung erscheint in Kürze erreicht. Die deutsche Bevölkerung schrumpft. Auch eine hohe Zuwanderung kann das langfristig nicht kompensieren. Der Prozeß der Haushaltsverkleinerung kann nicht endlos weitergehen.

Wohnungsneubau beansprucht Fläche, zumeist Freiraum und selten Recyclingflächen. Der ökologisch begründete Widerstand gegen Freiflächeninanspruchnahme ist in den letzten Jahren massiv gewachsen. Ein Verzicht auf Wohnungsneubau ist dann ein Beitrag zu praktiziertem Frei-

raumschutz. Der Widerstand geht bis zur bewußten Erzeugung von Panikstimmung (Enquête-Kommission: „In 87 Jahren ist alles zugebaut!“).

Es gibt bevölkerungsstarke und politisch gewichtige Teilräume des Landes, die schon jetzt massive Bevölkerungsschrumpfungprozesse erleben. Dazu gehören der Kernraum des Ruhrgebietes mit der Emscherzone. Dazu gehören auch die großen Kernstädte.

Diese Argumente bilden aber nur einen Teil der Medaille ab. Es gibt ... auch Gründe, die unterstreichen, warum Wohnungsneubau auch in Zukunft quantitativ und politisch bedeutsam sein wird.

Der prognostizierbare Peak in der Wohnflächennachfrage liegt weit hinter dem demographischen Gipfel. Mindestens bis 2015/2020 wird die kumulierte Wohnfläche noch wachsen. Dies auch, weil es bisher nicht gelingt, die bei den Älteren aufgetauchten Wohnflächen (hier verweise ich auf die vielzitierte „Witwe im Eigenheim“) frühzeitig wieder dem

Markt zuzuführen. Um unter diesen Konstellationen einen entspannten Markt zu halten, dürfte eine jährliche Bauleistung von etwa 5 WE je 1.000 Ew (ca. 90.000 WE/a) über einen längeren Zeitraum erforderlich sein. ... Solche Mengen kann man nicht ignorieren. Man kann nicht auf einen Tunneleffekt hoffen und sagen, „ab 2020 lösen sich alle Mengenprobleme von allein“.

Zu Anfang der 90er Jahre waren Politik und Planung nicht auf einen starken Nachfrageschub vorbereitet. Trotzdem gelang die Bewältigung des Mengenproblems. Auf der Strecke blieben dabei aber andere Aspekte: Erstens gelang kaum eine räumliche Konzentration. Auf Mittelstädte, bahnorientierte Standorte und Siedlungsachsen .. konnte keine räumliche Bündelung erreicht werden. Flächenverbrauch und Automobilorientierung haben so einen Schub erhalten. Zweitens wurde mit Hilfe der Steuergesetzgebung des Bundes (dem am schnellsten zu mobilisierenden Anreizinstrument) der Anlegerwohnungsbau angeschoben. Die entstandenen hochpreisigen Etagenwohnungen halfen zwar, das Mengenproblem zu lösen, aber sie trafen nur bedingt die Präferenzen der Nachfrager und trugen nur partiell zu Engpaßbeseitigung in den preiswerten Marktsegmenten bei. Diese Erfahrungen zeigen: Ad hoc-Reaktionen auf anstehende Probleme bringen zwar Ergebnisse, aber die sind nicht optimal und bringen Folgeprobleme hervor.

... Der einfache Schluß aus diesen ersten Überlegungen lautet: Für die nächsten zehn Jahre – die Betrachtungsperiode dieses Kongresses – wird Neubau wichtig sein, um die Bedarfe zu erfüllen. Regional gibt es allerdings erhebliche Unterschiede. ... Das ... läßt viele Fragen offen. Wir wissen, daß die gesellschaftlichen, ökonomischen und demographischen Rahmenbedingungen sich ändern. Deswegen wäre ein unreflektiertes „Weiter so“ ähnlich problematisch

wie ein dogmatisches „Jetzt ist aber genug gebaut“.

... Um Orientierung für den erforderlichen Wohnungsneubau der nächsten zehn bis fünfzehn Jahre zu gewinnen, muß man weiter nach vorne schauen. Die Schlüsselfrage lautet: Was passiert, wenn der Bedarf aufgrund der demographische Entwicklung gesättigt ist. Dies dürfte ... um 2015/2020 der Fall sein. ... Eine ohne ausreichende Zuwanderung schrumpfende und gleichzeitig erheblich alternde Bevölkerung ist dann quantitativ mit den existierenden Wohnungen hinreichend versorgt und später sogar übersorgt. Eine Periode, in der Teile des Bestandes systematisch abgerissen werden, ist nicht auszuschließen. ... Zwei Entwicklungsszenarien sind denkbar ...

Im ersten Szenario sind für die Nachfrager in zwanzig Jahren die Wohnungsbestände attraktiv. Sie entsprechen den dann gewünschten Bauformen, baulichen Standards, Lagen, Nachbarschaften und Eigentumsformen. Bei der Übereinstimmung von Angebot und Nachfrage wird man sich in den Beständen einrichten. Weiterer Neubau kann sich auf den erforderlichen Ersatzbedarf konzentrieren. ...

Im zweiten Szenario sind für die Nachfrager der Jahre 2015/2020 die dann vorhandenen Bestände nicht attraktiv. Es existiert ein mismatch zwischen Angebot und Nachfrage hinsichtlich der gewünschten Bauformen, der baulichen Standards, der präferierten Lagen, der Nachbarschaft und der Eigentumsform. Im Ergebnis kommt es gleichzeitig zu Verfall bzw. Abriß und einem fortgesetzten Neubau. Eine solche Situation kann man gegenwärtig in Leipzig beobachten. Trotz riesiger Leerstände in den gründerzeitlichen Wohngebieten der Stadt (auch in sanierten und sehr preisgünstigen Objekten) findet sich ein umfangreicher Neubau am Stadtrand und im Umland, weil aus Sicht der Nachfrager deren Präferenzen

in den Beständen nicht realisierbar erscheinen. ... Das zweite Szenario ist denkbar, aber man kann es nicht bewußt politisch ansteuern wollen. ...

Die absehbare Zukunft bleibt von Haushaltsengpässen in den öffentlichen Kassen bestimmt. ... Erschwerend kommt hinzu, daß der Bund und die Kommunen in einer ähnlich angespannten Situation stehen. ... Das Geld für neue Subventionsprogramme fehlt. Der soziale Wohnungsbau ist – zumindest als Massenphänomen – am Ende. Gefragt ist eine Politik der innovativen Sparsamkeit. D.h. Wie kann mit geringerem finanziellen Einsatz ein konstanter oder gar steigender Nutzen erzeugt werden? ...

Eine Senkung der Spitzensteuersätze und eine Reduktion oder Abschaffung der vorgezogenen Abschreibung für Mietwohnungen würden die kalkulatorischen Renditen von freifinanziertem Mietwohnungsbau deutlich reduzieren, sofern dies nicht durch höhere Mieten kompensiert werden kann. In jedem Fall würde sich die Attraktivität von Anlegerobjekten im Vergleich zu den frühen 90er Jahren massiv reduzieren und sich auf wenige besondere Standorte konzentrieren. ... Die deutschen Verhältnisse stellen eine nationale und historisch begründbare Ausnahme dar, die jedoch allein aus ihrer Existenz keine Dauerberechtigung ableiten kann. Natürlich kann jede Regierung – wie zu Anfang der 90er Jahre – versuchen, mit Steuervergünstigungen den Mietwohnungsbau durch Kapitalanleger ankurbeln. Angesichts der Finanzengpässe der öffentlichen Haushalte werden solche Entscheidungen aber immer schwieriger werden. ...

Die Bedeutung von Vermögen für das Einkommen und die Altersvorsorge wird in Deutschland zunehmen. Gegenwärtig bestehen für die Masse der Bevölkerung die Einkünfte überwiegen aus Erwerbs- oder/und

Transfereinkommen. Vermögens-einkünfte sind hingegen nur für eine Minderheit bedeutungsvoll. ... Die generelle Funktion von Vermögen als Faktor ergänzender privater Altersvorsorge steht deshalb heute mehr als

früher im Blickpunkt des Interesses. Das Wohnungsvermögen macht in Deutschland rund die Hälfte des privaten Vermögens aus. Es ist damit die mit Abstand wichtigste Form des Vermögens, wichtiger als Geldvermö-

gen und viel wichtiger als Produktivvermögen. Immobilienbesitz ist der „entscheidende Schlüssel für die Frage, ob durchschnittliche Haushalte im Alter über nennenswertes privates Vermögen verfügen oder nicht.“ ...

Deutscher Mieterbund:

Sinkende Zahlen im Wohnungsbau

Dem Wohnungsmarkt droht eine erneute und ernsthafte Krise. Eindeutige Warnzeichen und konkrete Fakten werden bisher nicht ernstgenommen oder nicht ausreichend berücksichtigt. Schon heute fehlen rein rechnerisch bei einer Gegenüberstellung von Wohnungen und Haushalten rund eine Million Wohnungen in Deutschland.

Die Neubauzahlen sind in Westdeutschland von 1994 bis 1998 um 26 Prozent zurückgegangen, im Mietwohnungsbau sogar um mehr als 40 Prozent. In Ostdeutschland sanken die Zahlen innerhalb eines Jahres von 1997 bis 1998 um 28 Prozent, im Mietwohnungsbau um 40 Prozent. Die Baugenehmigungszahlen lagen 1998 in Westdeutschland um 38 Prozent niedriger als noch 1994, im Mietwohnungsbau fast 60 Prozent niedriger. In Ostdeutschland sanken die Genehmigungszahlen 1998 um 28 Prozent gegenüber dem Vorjahr, die Baugenehmigungen im Mietwohnungsbau gingen in dieser Zeit sogar um 46 Prozent zurück.

Diese Zahlen und diese Entwicklung sind die Folgen des jahrelangen Stillstandes in der Wohnungspolitik und die Reaktion auf unterbliebene Reformen eines wenig treffsicheren

Subventionssystems. Die Wohnungspolitik braucht jetzt wieder hohe Priorität, und sie muß endlich ihrer sozialen Verantwortung gerecht werden. ...

Für den sozialen Mietwohnungsbau stellten Bund und Länder 1998 zusammen noch rund 9 Milliarden Mark zur Verfügung. Das sind 55 Prozent weniger als 1993. ... Auch die steuerlichen Rahmenbedingungen für den freifinanzierten Wohnungsbau gehören auf den Prüfstand. Das jetzige System enthält keinerlei Anreize für flächen-, ressourcen- oder kostensparendes Bauen. Im Gegenteil: Je teurer gebaut wird desto höher sind die Abschreibungsmöglichkeiten für den Investor und in der Folge die Steuerausfälle für den Staat. ...

Die Zahl der genehmigten Wohnungen geht in Westdeutschland seit 1994 rapide zurück. 1998 wurden gerade noch 363.700 neue Wohnungen genehmigt. Das sind 38 % weniger als im Boomjahr 1994. Besonders schlecht steht es um den Bau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, den klassischen Mietwohnungen. Die Genehmigungszahlen haben sich seit 1994 mehr als halbiert. Seit 1996 liegen sie unter den Zahlen zu Beginn des Jahrzehnts. Für die Mieter bedeutet dies nichts Gutes. Schafft es die Politik nicht, durch verlässliche Rahmenbedingungen den Mietwohnungsbau wieder anzukurbeln, werden die Mieten in den nächsten Jahren wieder kräftiger steigen. Daß die Genehmigungszahlen nicht noch stärker in den Keller gehen, liegt allein daran, daß bei den Genehmigungen zum Bau von Einfamilienhäusern ein Plus zu verzeichnen ist. ... Das Jahr 1998

zeigt eine Trendwende im Wohnungsbau in den östlichen Bundesländern auf. Nach durchweg zweistelligen Steigerungsraten in den vergangenen Jahren wurden erstmals seit der Wende weniger Wohnungen gebaut als im Vorjahr. Der Einbruch ist mit einem Rückgang von knapp 28 % so deutlich, daß nicht mehr nur von einer Anpassung auf ein „normales“ Niveau gesprochen werden kann. Besonders auffallend ist der Rückgang beim Bau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (- 46,5 %). Für die kommenden Jahre rechnen die Experten mit einer weiter rückläufigen Entwicklung im Wohnungsbau. Die hohe Sonderabschreibung für den Bau von Mietwohnungen wurde bereits 1997 halbiert und lief 1998 aus. Die Zahl der Baugenehmigungen - Baugenehmigungen östliche Bundesländer - geht seit 1997 zurück. Die starke steuerliche Förderung des Mietwohnungsbaus hatte aber auch negative Seiten: Sie ließ zwar die Fertigstellungszahlen „explodieren“, führte aber auch dazu, daß eine Reihe zu teurer, nicht vermietbarer Wohnungen entstand. ... Die Boomjahre gehen jetzt auch in den östlichen Bundesländern zu Ende. Die Baugenehmigungszahlen weisen eindeutig nach unten. 1998 wurden 38,8 % weniger Wohnungen genehmigt als im Rekordjahr 1996. Besonders stark ist auch in den östlichen Bundesländern der Rückgang der Genehmigungszahlen beim Bau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. 1998 wurden zwei Drittel weniger Wohnungen genehmigt als 1995 und 1996. In diesem Bereich ging die Zahl der Genehmigungen um 65 % zurück. Dies ist der niedrigste Stand seit 1992.

Dezember '99

*Der Ring Deutscher
Makler informiert:*

Immobilien: Optimistische Markt- einschätzung

Die im Ring Deutscher Makler
zusammengeschlossenen Immobilien-
unternehmen gehen mit einer positi-

ven Markteinschätzung in das
kommende Jahr. Auf allen Teil-
märkten ist die Talsohle nach rund 5-
jähriger Rezession durchschritten.
Sowohl auf den gewerblichen
Immobilienmärkten als auch auf dem
wichtigen Markt für Einfamilienhäu-
ser und Eigentumswohnungen hat
sich die Nachfrage nachhaltig belebt,
wird von der RDM-Marktforschung
in Hamburg betont. ... Im Bereich
privatgenutzter Wohnimmobilien
werden jetzt zunehmend Kauf-
wünsche realisiert, die in den vergan-
genen Jahren aufgrund der unsicheren
Einkommens- und Beschäftigungs-
entwicklung zurückgestellt worden
waren. ... Dieses Segment des

Immobilienmarktes ist vor allem für
Haushalte, denen aufgrund der
gesenkten Einkommensgrenzen keine
Eigenheimzulage mehr zusteht,
besonders interessant. Deshalb
erwartet der RDM im kommenden
Jahr überwiegend anziehende Preise
für privatgenutzte Wohnimmobilien.
In den ostdeutschen Bundesländern
dürfte der Marktumschwung jedoch
noch auf sich warten lassen. Hier
drücken Verkäufe aus Privatisierun-
gen sowie Eigentumsrückerstattungen
bei einkommensbedingt relativ
schwacher Nachfrage auf die Markt-
entwicklung. ...

Hamburg, den 22.12.1999

Die Situation in Ostdeutschland

Ostdeutscher Wohnungsmarkt hat sich verändert

Anmerkungen zur Antwort der Bundesregierung auf die Große Anfrage der PDS-Fraktion „Zur Entwicklung und zur Situation in Ostdeutschland“, Drucksache 14/2622

Bereich Wohnungswesen

1. Zur Antwort auf Frage 89: Eigentümerstruktur (Grafiken 1 und 2)

Es zeigt sich:

a) die Politik der Überführung des DDR-Wohnungswesens in die Marktwirtschaft verläuft „erfolgreich,“. Seit 1990 hat sich die Eigentümerstruktur zuungunsten kommunalem und genossenschaftlichen Wohneigentums entwickelt (Altschuldenhilfegesetz, Sowieso-Verkauf, Restitution, Finanznot der Kommunen). Jedoch muss eine veränderte Eigentümerstruktur für Mieter nicht per se schlecht sein, in etwa: die kommunalen und genossenschaftlichen sind die Guten, die anderen die Bösen.

b) Dennoch verbirgt sich hinter der Veränderung der Eigentümerstruktur

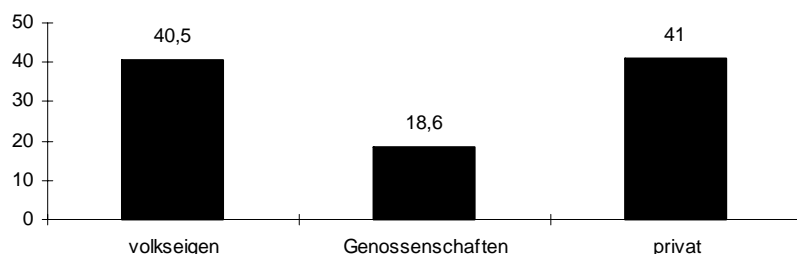
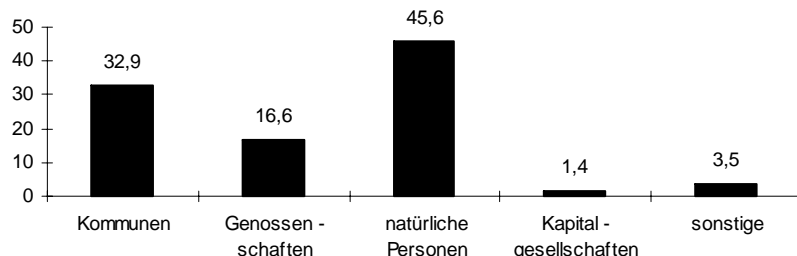
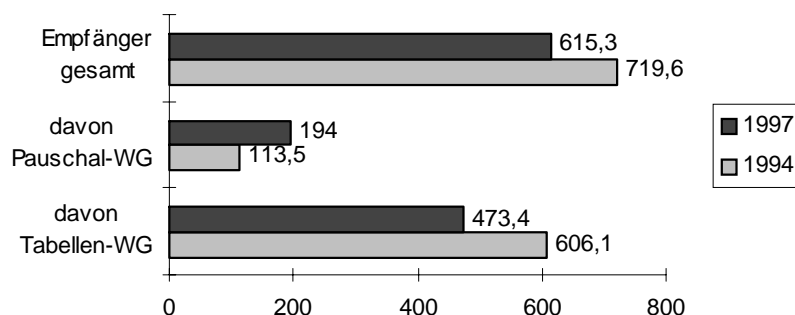
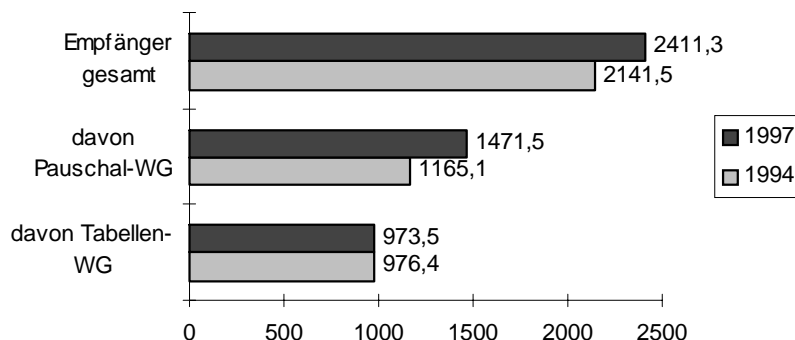
ein nicht unproblematischer Prozess der ermögens(um)verteilung: direkt und indirekt gehaltenes kommunales Wohneigentum nimmt ab, genossenschaftliches ebenfalls, private Eigentümer nehmen zu. Zu den privaten Eigentümern zählt auch das selbstgenutzte Wohneigentum, das immerhin 31,2% innerhalb dieser Position einnimmt. Gegen selbstgenutztes Wohneigentum ist nichts einzuwenden, hier wird die Wohnung nicht gewinnorientiert genutzt. Dennoch sind in die Bildung selbstgenutzten Wohneigentums Milliarden Fördergelder geflossen, die wiederum die an sich schon besser Betuchten erhielten. Gerade im Osten haben sich Leute mit kleinem Geldbeutel in der Regel kein eigenes Haus, keine Eigentumswohnung leisten können. Der andere Teil der privaten Eigentümer (16,2%) ist in der Regel ebenfalls nicht der normale Durchschnitts-Ossi, es sind Leute aus dem Westen, Investoren, Gutverdienende, auch Restituanten, etc., die – ebenfalls mit Fördermitteln in erheblichem Ausmaß – Häuser und Gebäude (wieder-) erworben und instandgesetzt haben. Diese Instandsetzung war andererseits dringend notwendig, man kann sie nicht verteuern. Nicht zuletzt sind auch Kapitalgesellschaften (auch private Wohnungsunternehmen genannt) auf den ostdeutschen Wohnungsmarkt eingedrungen, vorrangig über das Zwischenerwerbermodell nach dem Altschuldenhilfegesetz, wie bspw. die Aubis-Gruppe, die allein 15 T Wohnungen zum Schnäppchenpreis kaufte und die Sonder-AfA abfasste. Die in der Grafik dargestellte Tendenz setzt sich fort, insbesondere beginnt nun auch in ostdeutschen Kommunen der Verkauf kommunalen Wohnungs-

bestandes (siehe Berlin, Frankfurt/O., Potsdam, etc.), vorrangig aus fiskalischen Gründen.

c) Insgesamt zeigt die Veränderung auf dem Wohnungsmarkt, dass auch hier der „Ossi“ der Vermögensverlierer ist.

2. Zur Antwort auf Frage 90: Wohngeld (Grafiken 3 und 4)

Das Gros der Wohngeldempfänger lebt in Westdeutschland, darunter das Gros der Pauschalwohngeldempfänger, also der Sozialhilfeempfänger. Diese kosten auch das meiste, ca. 2/3 der Ausgaben des Wohngeldes insgesamt werden für pauschaliertes Wohngeld ausgegeben. Deshalb auch ab 2001 die neue rechtliche Stellung der Pauschalwohngeldempfänger. Sie werden dann wie Tabellenwohngeldempfänger behandelt, weshalb tendenziell der Mietzuschuss (ehemals Pauschalwohngeld) des Bundes (und der Länder) sinken wird. Was die Entwicklung der Wohngeldempfänger von 1994 zu 1997 anbelangt, sind die Trends spannend. In Deutschland insgesamt ist die Zahl der Pauschalwohngeldempfänger sichtbar gestiegen, darunter überdurchschnittlich in den neuen Ländern, auch wenn ihre absolute Zahl gegenüber den alten Ländern deutlich niedriger liegt. Entscheidend ist die Tendenz; sie sagt etwas aus über Beschäftigung, Einkommen, Polarisierung, etc. Die steigende Tendenz hat sich bis heute fortgesetzt; es wundert, weshalb uns Zahlen aus 97 angeboten werden, die statistischen Ämter haben die Zahlen von 99 bzw. 98 parat. Dass die Tabellenwohngeld-

Wohnungs-Eigentümerstruktur 1990 - Anteile in Prozent**Grafik 1****Wohnungs-Eigentümerstruktur 1995 - Anteile in Prozent****Grafik 2****Neue Bundesländer: Veränderung der Zahl der Wohngeldempfänger 1994 zu 1997 - in 1000****Grafik 3****Alte Bundesländer: Veränderung der Zahl der Wohngeldempfänger 1994 zu 1997 - in 1000****Grafik 4**

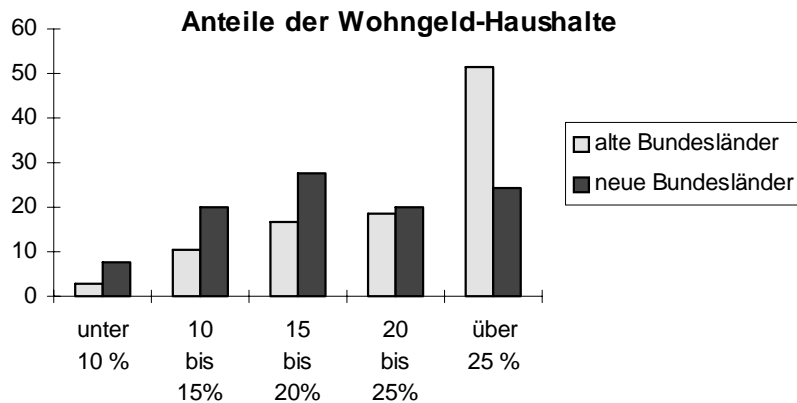
empfänger in Ost und West gesunken sind – woraus auch ein Sinken der WG-Empfänger bundesweit resultiert - begründet die Bundesregierung mit steigendem Einkommen. Das ist nicht gänzlich falsch, jedoch nur die halbe Wahrheit. Denn wegen Bruttoeinkommenssteigerungen fielen die Empfänger aufgrund gleichbleibender Wohngeldtabellen aus der Wohngeldberechtigung heraus, ohne dass sie real mehr Geld in der Tasche hatten.

3. Zur Antwort auf Frage 91, 92: Wohnkostenbelastung der Wohngeldempfänger

Die Wohnkostenbelastung (Kaltmiete plus kalte und warme Nebenkosten) zeigt 1997 folgendes Bild (siehe Grafik 5).

Die Wohngeld-Haushalte der neuen Länder liegen im Anteil hoher Wohnkostenbelastung (über 25 % und mehr) um die Hälfte niedriger als die alten Länder; jedoch waren es 97 eben doch schon ein Viertel mit über 50% Wohnkostenbelastung. Stellt man in Rechnung, dass die Ost-Einkommen niedriger sind und die Wohnungen kleiner, dann relativiert das die Lage weiter. Rechnet man noch die Anteil jener Haushalte mit 20 bis 25% Wohnkostenbelastung hinzu, wird's schon sehr problematisch. Und bedenkt man noch, dass seit 1997 die Mieten wegen Sanierung (nicht wegen formell rechtlich möglicher Mieterhöhungen) weiter angestiegen sind, ist es schon brisant. Von der Wohngeldreform ab 2001 profitieren übrigens die ostdeutschen Haushalte nahezu kaum, lediglich die westdeutschen (Tabellenwohngeldempfänger!) erhalten im Durchschnitt rund 80 Mark mehr Wohngeld. Übrigens ist die Miete (ohne kalte und warme Nebenkosten) seit 1990 im bundesweiten Durchschnitt um 30% gestiegen; das Wohngeld wird im bundesweiten Durchschnitt nur um 20% angehoben. Auch die Antwort auf die Frage 92 zeigt (Höhe der durchschnittlichen Kaltmiete pro

Wohnkostenbelastung der Wohngeldempfänger 1997

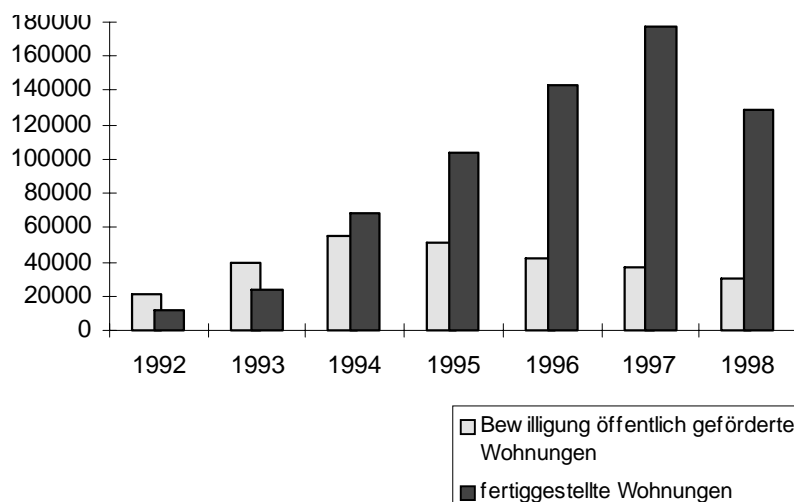


Grafik 5

Quadratmeter in den einzelnen Baualtersklassen, bezogen auf die Mieterhaushalte mit Wohngeld), dass die Höhe der Kaltmieten in Gebäuden die bis 1997 bezugsfertig geworden sind, im Osten nur noch um rund eine Mark niedriger liegt als im Westen. Bei ab 78 bezugsfertigen Wohnungen liegt die Differenz höher, um die 2 Mark. Die neuesten Zahlen des statistischen Bundesamtes und weiterer Institutionen zeigen, dass sich die Wohnkostenbelastung Ost und die Kaltmietenhöhe Ost dem westdeutschen Bild fast angenähert haben.

4. Zur Antwort auf Frage 93: Wohnungsbau (siehe Grafik 6)

Zahl der bewilligten öffentlich geförderten Wohnungen im Vergleich zu fertiggestellten Wohnungen

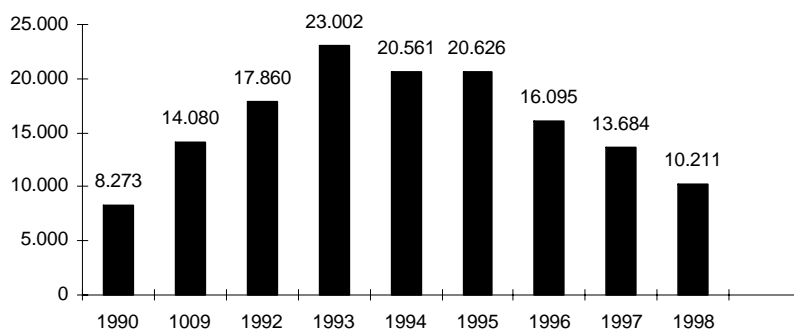


Grafik 6

Die Differenz zwischen der Bewilligung an öffentlichen Fördermitteln und der fertiggestellten Wohnungen hängt hauptsächlich damit zusammen, dass in Ostdeutschland ca. zwei Drittel der öffentlichen Mittel in die Sanierung und Modernisierung vorhandener Gebäude geflossen ist.

5. Zur Antwort auf Frage 94: direkte und steuerliche Förderung (siehe Grafik 7)

Wohnungsfördermittel für Ostdeutschland von Bund und Ländern; in Mio. DM



Grafik 7

In den Jahren 91 bis 98 wurden insgesamt rund 144 Mrd. DM im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus, insbesondere für Modernisierung der Wohnungen bereit gestellt (Verpflichtungsrahmen). Darüber hinaus wurden über das KfW-Wohnraummodernisierungsprogramm weitere knapp 70 Milliarden zur Verfügung gestellt und im Rahmen des Programms zur Förderung von Wohneigentum für junge Familien noch einmal ca. 300 Mio. DM. Diese Summe von über 205 Milliarden ist beeindruckend, da kann man - ehrlich gesagt - nur den Hut ziehen. Allerdings liegt der Investitionsbedarf für die weiterhin anstehende Modernisierung der Wohnungen (Vorrangig Althausbestand) bei noch einmal ca. 70 Mrd. DM. Die Bundesregierung hat die direkte Förderung

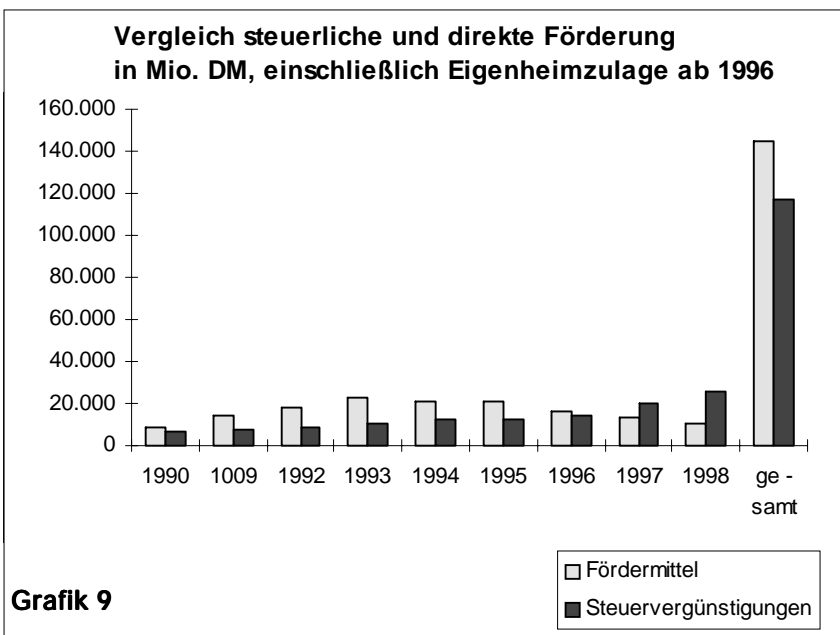
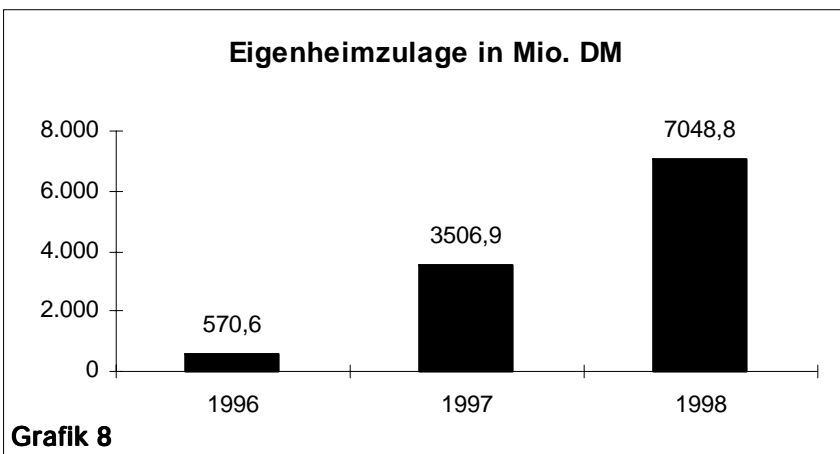
des sozialen Wohnungsbaus mit dem Sparpaket in den Keller gefahren. Das KfW-Modernisierungsprogramm führt sie zwar fort, allerdings ist sein Umfang von 10 Mrd., gemessen am Sanierungsbedarf, ein Tropfen auf den heißen Stein. Darüber hinaus müssen sich die Länder zur Hälfte an den Zinszuschüssen beteiligen. Außerdem steht der Abriss und Rückbau der dauerhaft leerstehenden Wohnungen an, wofür es quasi keine Fördermittel gibt, obwohl der Abriss eine unrentierliche Ausgabe für die Wohnungsunternehmen ist, die unverschuldet in diese Lage geraten sind. Insgesamt liegt das finanzielle Engagement des Bundes am Boden. Die Lage der ostdeutschen Wohnungswirtschaft ist aus vielerlei Gründen mittlerweile katastrophal. (siehe Grafik 8)

Für die steuerliche Förderung, einschließlich der Eigenheimzulage, wurden ca. 117 Mrd. DM verausgabt, für die direkte Förderung ca. 144 Mrd. DM. Es ist also nicht so, dass die steuerlichen Vergünstigungen in der Summe die direkte Förderung überwiegen. Allerdings verliefen direkte und steuerliche Förderung ab 1997 quasi gegenläufig. Die direkt eingesetzten Mittel sanken, die steuerlichen Subventionen stiegen. Anteil daran hat die Eigenheimzulage. Ihre Entwicklung sieht wie folgt aus (siehe Grafik 9).

Mit dem Steuerentlastungsgesetz hat die Bundesregierung ja ziemlich radikal mit Steuersubventionen Schluss gemacht. Was ihr aber anzukreiden ist, dass sie die dadurch freiwerdenden Milliarden *nicht* wieder für die direkte Förderung, sondern zur allgemeinen Haushaltskonsolidierung einsetzt.

6. Zur Antwort auf Frage 96: Zwangsversteigerungen

Die Versteigerungen steigen insgesamt und auch in Ostdeutschland über die Jahre an; zu Ursachen sagt die



Bundesregierung nichts. Ursachen-Daten liegen wirklich kaum vor; man kann sich hier höchstens auf eigene Beobachtung und Aussagen von Verbänden, Verbraucherzentralen, etc. verlassen. Zumeist scheitert die Zahlung des Kapitaldienstes für den einst euphorisch vollzogenen Hauskauf in den Fällen, wo der Job verloren geht. Das Ansteigen der Zwangsversteigerung scheint auch ein Indiz für die Beschäftigungs- und Einkommenssituation im Osten und erneut ein Hinweis auf die Verschiebung von Vermögen hin zu Vermögenden zu sein.

Christine Ostrowski

Zur Beachtung:

Die Antwort auf die Große Anfrage der PDS-Fraktion können wir wegen ihres Umfangs hier nicht abdrucken. Sie kann aber, wie im Übrigen alle Drucksachen, wenn die Nummer bekannt ist, von der Bundestagshomepage unter <http://www.bundestag.de/> - Dokumentenserver - heruntergeladen werden.

Eigentümer von Wohn- grundstücken rechtlich absichern

Bürgerinnen und Bürger der ehemaligen DDR, die vor dem 3. Oktober 1990 Eigentümer von Wohngrundstücken wurden oder zumindest eine eigentümerähnliche Position erlangten, sollen diesbezüglich rechtlich abgesichert werden. Die PDS-Fraktion hat dazu einen Gesetzesentwurf (14/1693) vorgelegt.

Die Fraktion erläutert, sie wolle mit ihrer Initiative "schwer erträgliche

Ungerechtigkeiten" beseitigen, die für Hunderttausende ostdeutsche Familien zu einer Verunsicherung und Bedrohung geführt hätten. Einer dringenden Korrektur bedürften gesetzliche Regelungen mit dem Ziel, die zwischen dem 8. Mai 1945 und dem 2. Oktober 1990 auf dem Gebiet der heutigen neuen Bundesländer erfolgten vermögensrechtlichen Veränderungen zurück abzuwickeln, teilweise für Unrecht zu erklären, teilweise als unredlichen Erwerb zu qualifizieren und generell als "offene Vermögensfragen" einzustufen. Die PDS drängt in diesem Kontext unter anderem auf eine Änderung des Vermögensgesetzes. Dort soll geregelt werden, dass durch Bürger der DDR vor dem 3. Oktober 1990 getätigte so genannte schuldrechtliche Erwerbsgeschäfte zu den am Tage des Rechtsgeschäftes geltenden Bedingungen einem Erwerb von Eigentum gleichgestellt werden. Dazu müssten

sowohl notarielle Beurkundungen als auch Vorverträge bzw. Kaufvereinbarungen zum Zwecke des Abschlusses eines Vertrages mit dem Ziel, ein Grundstück oder die darauf befindlichen Gebäude oder beides zu erwerben, gehören.

Problem gerecht lösen

Die PDS tritt außerdem dafür ein, die seit dem 1. November 1999 mögliche Erhöhung der Nutzungsentgelte für Erholungsgrundstücke in den neuen Ländern zeitweilig auszusetzen. In einem Antrag (14/1718) verweist sie darauf, die Verordnung zur Änderung der Nutzungsentgeltverordnung vom Juli 1997 habe die Möglichkeiten zur Erhöhung der Nutzungsentgelte zwar abgeschwächt, eine gerechte Lösung des Problems sei jedoch noch immer nicht erreicht worden.

Quelle: Blickpunkt Bundestag 10/99

Gesetzesentwurf zum Ver- mögensrecht

Regelung über Ersatzgrundstücke soll ersatzlos gestrichen werden

Die Änderung und Ergänzung vermögensrechtlicher und anderer Vorschriften hat die Bundesregierung in ihrem Entwurf eines Vermögensrechtsergänzungsgesetzes (14/1932) im Visier. Der Bundestag hat den Entwurf am 11. November zur Beratung an den Finanzausschuss überwiesen.

Darin ist die ersatzlose und rückwirkende Streichung der Ersatz-

grundstücksregelung im Vermögensgesetz wegen der "enormen finanziellen Risiken" vorgesehen. Bei der Regelung geht es um die Bereitstellung eines Ersatzgrundstücks, wenn die Rückgabe eines Grundstücks in den neuen Ländern an den Alteigentümer aufgrund redlichen Erwerbs ausgeschlossen ist. Die Gemeinden, die dem Amt zur Regelung offener Vermögensfragen ein Ersatzgrundstück zur Verfügung stellen müssten, hätten sich bisher dazu zumeist nicht bereit gefunden, weil keine geeigneten Grundstücke zur Verfügung standen und sie vom Entschädigungsfonds für die Bereitstellung eines solchen Grundstücks nicht den vollen Verkehrswert, sondern nur eine Entschädigung erhalten hätten.

Nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom September 1998 dürfen die Gemeinden die Bereitstellung von Ersatzgrundstücken nicht

aus Haushaltsgründen generell verweigern, weil sie vom Bund den vollen Ersatz ihrer Aufwendungen, also den Verkehrswert des Ersatzgrundstücks, verlangen können. Die vom Bundesverwaltungsgericht vertretene Auslegung würde den Bund mit Haushaltsrisiken in Milliardenhöhe belasten, heißt es zur Begründung. Wenn nur rund 25.000 Betroffene mit einem Ersatzgrundstück versorgt werden könnten und die Differenz des Verkehrswerts dieses Grundstücks zum Entschädigungsanspruch mit durchschnittlich 150.000 DM angesetzt würde, ergäbe sich eine zusätzliche Belastung für den Entschädigungsfonds von 3,75 Milliarden DM.

Beim Verlust beweglicher Sachen sieht das Vermögensgesetz vor, dass der frühere Eigentümer auf den etwaigen Verkaufserlös beschränkt ist, wenn eine Rückgabe nicht möglich ist. Bei einer Verwertung

ohne Erlös ist eine Entschädigung ausgeschlossen. Dazu hat das Bundesverwaltungsgericht im November 1998 entschieden, dass auch für bewegliche Sachen eine Entschädigung gewährt werden muss. Bemessungsgrundlage soll nun der Wert der Sache zum Zeitpunkt der Entziehung "unter Berücksichtigung der Währungsumstellung im Verhältnis 2:1 auf Deutsche Mark" sein. Der Wert soll sich nach den Preisvorschriften der DDR bestimmen, für entzogenen Hausrat und entzogene Fahrzeuge sind Pauschalen vorgesehen und es soll eine Höchstgrenze von 40.000 DM festgelegt werden. Durch eine Änderung des Ausgleichsleistungsgesetzes wird in dem Entwurf auch eine europarechtliche Anforderung berücksichtigt. Die

Europäische Kommission hatte im Januar 1999 die Privatisierung ehemals volkseigener land- und forstwirtschaftlicher Flächen insoweit beanstandet, als die Berechtigung zur Teilnahme am Flächenerwerb von der Ortsansässigkeit zum Zeitpunkt der deutschen Vereinigung abhängig gemacht wird und die Beihilfeintensität für landwirtschaftliche Flächen in den nicht benachteiligten Gebieten 35 Prozent übersteigt. Die Bundesrepublik wurde verpflichtet, unzulässige Beihilfen zurückzufordern. Die Bundesregierung will nun die Erwerbsvoraussetzung der Ortsansässigkeit zum Stichtag 3. Oktober 1990 streichen und den Kaufpreis für landwirtschaftliche Flächen generell auf den Verkehrswert abzüglich 35 Prozent anheben.

Der Bundesrat begrüßt in seiner Stellungnahme den Entwurf, weist jedoch darauf hin, dass weitere Fragen aus dem Immobilienrecht der neuen Länder ebenfalls bald geklärt werden müssten. Dies gelte vor allem für das Problem des noch ausstehenden Erwerbs öffentlich genutzter privater Grundstücke. In ihrer Gegenäußerung zeigt sich die Bundesregierung bestrebt, die notwendigen Änderungsvorschläge so bald wie möglich vorzulegen. Die vom Bundesrat gewünschte Streckung der Privatisierung würde allerdings dem Ziel der zügigen Privatisierung von Flächen in den neuen Ländern widersprechen.

Quelle: Blickpunkt Bundestag 10/99

Bundesgerichtshof: Gesetz zu ostdeutschen Datschen bestätigt

Das Bundesverfassungsgericht (BVG) hält die Regelungen für die Nutzung der Datschen in Ostdeutschland für im Wesentlichen mit dem Grundgesetz vereinbar.

Mit ihrer am Mittwoch veröffentlichten Entscheidung bestätigten die Karlsruher Richter vor allem das 1994 beschlossene Schuldrechtsanpassungsgesetz. Insbesondere die „sozial abgefederten und zeitlich

gestreckten Kündigungsschutzregelungen“ für die Wochenendgrundstücke seien mit der Verfassung vereinbar, erklärte das BVG. Die Richter beanstandeten allerdings unter anderem, dass für größere Grundstücke nicht die Möglichkeit einer Teilkündigung besteht.

Die Verbände von Eigentümern und Grundstücksnutzern und die Vertreter von Grünen und PDS begrüßten das Urteil im Grundsatz. Gegen das Schuldrechtsanpassungsgesetz hatten mehrere vor allem westdeutsche Eigentümer ostdeutscher Datschen-Grundstücke geklagt. Ihr Grundbesitz war vielfach gegen ihren Willen zu DDR-Zeiten privaten Nutzern überlassen worden. Nach der Wende erhoben viele der Eigentümer Anspruch auf ihren Besitz. Das Schuldrechtsanpassungsgesetz schränkt die Möglichkeiten für die Eigentümer stark ein: Bis Ende 1999 darf grundsätzlich überhaupt nicht

gekündigt werden. Vom 1. Januar 2000 bis zum 31. Dezember 2004 darf der Eigentümer den Vertrag nur dann kündigen, wenn er das Grundstück zum Bau eines Eigenheimes für sich, die zu seinem Hausstand gehörenden Personen oder seine Familienangehörigen benutzt.

Das Bundesverfassungsgericht wies in der Urteilsbegründung darauf hin, dass die Nutzer der Wochenendgrundstücke zu DDR-Zeiten eine starke Rechtsstellung gehabt hätten und im Vertrauen darauf oft erhebliche Investitionen getätigt hätten. „Infolgedessen bildete sich auch in ihrem Bewusstsein eine eigentümliche Stellung hinsichtlich des Grundstücks heraus“, betonten die Richter. Verträge für Grundstücke, die gar nicht mehr genutzt würden, müssten aber kündbar sein.

Copyright © 1999 by Haus+Garten online

Bundesverfassungsgericht:

Kaufverträge für DDR- Grundstücke ungültig

Wer in der Wendezeit ein DDR-Grundstück gekauft hat, muss es an die Alteigentümer zurückgeben.

Das Bundesverfassungsgericht in Karlsruhe erklärte die Stichtags-

regelung für den Erwerb dieser Grundstücke am Dienstag für verfassungsgemäß.

Laut dieser Regelung müssen jene Eigentümer, die erst nach dem Rücktritt von Erich Honecker am 18. Oktober 1989 ihr Grundstück erwarben, dieses an die Alteigentümer zurückgeben. Alteigentümer sind diejenigen, denen die Grundstücke vor der Enteignung durch den Staat gehört hatten.

Nach dem Rücktritt Honeckers hatte die Volkskammer das so genannte Modrow-Gesetz verabschiedet. DDR-Bürger konnten danach erstmals volkseigene Grundstücke erwerben. Zwischen März und Oktober 1990

machten rund 300 000 von dem Gesetz Gebrauch.

Kurz vor der Wiedervereinigung hob die DDR-Volkskammer das Modrow-Gesetz wieder auf. Kaufgeschäfte nach dem Oktober 1989 wurden nachträglich für ungültig erklärt. Die Bundesrepublik übernahm diese Stichtagsregelung. Das Land Brandenburg hatte dagegen geklagt.

*Copyright © 1999 by Haus+Garten
online*

Leerstand ist Ostproblem

»... als hätten Sie den Begriff „Schweinezyklus“ noch niemals gehört«

Aus dem Protokoll des Bundestages am 4.11.1999 zur von der PDS-Fraktion beantragten Aktuelle Stunde „**Haltung der Bundesregierung zu den jüngsten Kritiken der Wohnungswirtschaft hinsichtlich der Wohnungsbauförderung des Bundes**“

Christine Ostrowski (PDS):

... Der Wohnungsmarkt sei entspannt, Wohnraum genügend vorhanden, Deutschland ein wahres Mieterparadies. Mit fachlich so oberflächlichen Aussagen - es ist so, als hätten Sie den Begriff „Schweinezyklus“ noch niemals gehört - begründen Sie Ihren Rückzug aus der Wohnungsbauförderung. Es ist um die langfristige Wohnungspolitik unter Rotgrün schlecht bestellt. Man hat nämlich den Eindruck, daß Sie nicht zuerst fragen, wie man das existentielle Gut Wohnen für alle sichern kann, und hinterher überlegen, wie man das am sparsamsten und effizientesten tun kann. Nein, Sie

drehen den Spieß um. Ihr Ziel in der Wohnungspolitik heißt Sparen, Sparen, Sparen. Dann reden Sie den verbliebenen schmalen Rest auch noch schön.

Beispielsweise geht der neue Bauminister, der sich im übrigen mit dem Bußgeld für Fußgänger und Radfahrer einen Namen gemacht hat, mit folgendem Begriff in die Öffentlichkeit: Er sagt, Sie stellen in der Wohnungspolitik „zukunftsfähige Weichen“. Dabei weiß er ganz genau, dass der soziale Wohnungsbau halbiert wird. Ein anderes Beispiel: Sie sagen, das Modernisierungsprogramm werde mit 10 Milliarden DM fortgesetzt. Die Wahrheit ist, daß der Bund 300 Millionen DM an Zinszuschüssen unter der Voraussetzung gibt, daß sich die Länder beteiligen. Schließlich sagen Sie, die Abwälzung des Pauschalwohngeldes in Höhe von 2 Milliarden DM gehe nicht zu Lasten der Kommunen. Das ist ungefähr das Schärfste, was ich in letzter Zeit gehört habe.

Meine Damen und Herren, die Direktförderung erfährt einen Absturz sondergleichen. Die Förderung des Sozialwohnungsbaus sinkt von 1,1 Milliarden DM auf 600 Millionen DM im nächsten Jahr und auf 450 Millionen DM im übernächsten Jahr. Zur Erinnerung: Es waren einmal 4 Milliarden DM. Einst hatten wir vier Millionen Sozialwohnungen bei zwei Millionen Arbeitslosen. Heute haben wir vier Millionen Arbeitslose und zwei Millionen Sozialwohnungen. Jährlich fallen 100 000 Wohnungen aus der Bindung. Der Verkauf öffentlicher Wohnungen schreitet fort. Dabei geht die Bundesregierung - siehe Bahnwohnungen - voran. Reden wir nicht schön, reden wir Klartext: Sie beerdigen den Sozialwohnungs-

bau. Sein Aus können Sie auch nicht mit dem Programm »Soziale Stadt« kaschieren. Was nützt das wunderbarste Programm - das Programm ist ja wirklich gut -, wenn Sie kein Geld dafür zur Verfügung stellen?

Doch das Problem liegt in Wirklichkeit noch tiefer, meine Damen und Herren. Sie köpfen ja nicht nur die direkte Förderung. Mit dem Steuerentlastungsgesetz ist die zweite, umfangreichere Fördersäule bereits geschrumpft. Damit wir uns nicht mißverstehen: Wir sind immer dafür eingetreten, Steuervergünstigungen abzuschaffen. Aber wir wollen auch, daß die Mittel zielgerichteter in der direkten Förderung eingesetzt werden. Wenn mich nicht alles täuscht, waren das auch Ihre Überlegungen, als Sie noch in der Opposition waren.

(Dr. Irmgard Schwaetzer [F.D.P.]: Das stimmt!)

Das Streichen steuerlicher Vergünstigungen im Wohnungswesen bringt allein 1999 und 2000 dem Bund Mehreinnahmen in Höhe von 6 Milliarden DM. Wer hoffte, daß diese Mehreinnahmen der Wohnungsförderung effizienter zugute kommen, der irrt. Der satte Betrag löst sich beim Stopfen allgemeiner Haushaltslöcher in Wohlgefallen auf. Man wird doch aber einmal fragen dürfen, warum Sie davon nicht das Pauschalwohngeld finanzieren, warum Sie nichts gegen den strukturellen Leerstand in Ostdeutschland tun, warum Sie keine weitere Mark für den Sozialwohnungsbau erübrigen, sondern ihn statt dessen in den Keller fahren, und warum Sie die Städtebauförderung nicht aufstocken. Es nützt alles nichts, auch unter Rotgrün muss eine Wohnung nach 50, spätestens

nach 100 Jahren reproduziert werden. Das ist ganz parteiunabhängig. Glauben Sie mir, daß ich weiß, wovon ich rede. Ich komme nämlich aus der DDR. Um den steten Wohnungsbau, der nicht nur wegen der einfachen Reproduktion, sondern auch wegen einer Fülle anderer Faktoren sein muß, die ich jetzt nicht alle aufzählen kann, kann man sich nicht drücken.

Bauen kostet Geld, jährlich dreistellige Milliardensummen. Gab bisher der Staat 1 DM aus, so gaben Wirtschaft und Private 2 DM dafür aus. Mit Ihrem Totalrückzug aus der steuerlichen wie der direkten Wohnungsbauförderung kürzen Sie, um in diesem Bilde zu bleiben, diese 1 DM auf 50 Pfennig. Sie gefährden den notwendigen Wohnungsbau damit aufs schärfste. Sie leiten die nächste Wohnungskrise ein. Sie sind nicht bereit, die Mehreinnahmen aus der Streichung der Steuersubventionen zur Reform der Förderung einzusetzen. Sie haben im Grunde nichts mehr, was Sie reformieren können.

Meine Damen und Herren, Wohnen ist ein soziales und ein wirtschaftliches Gut. Es ist immer wieder aufs neue die Balance zwischen beiden notwendig. Versuche, eine der beiden Seiten über- oder unterzubetonen, gingen stets fehl

*(Franziska Eichstädt-Bohlig
[BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN]:
Genau das ist die historische
Erfahrung der DDR!)*

und mußten im nachhinein ausgetüschelt werden. Daß aber beide Seiten zugleich gefährdet sind, das ist nun wirklich einmalig. Sie bedrohen die soziale und damit auch die wirtschaftliche Seite des Wohnens. Sie setzen die wirtschaftliche und damit auch die soziale aufs Spiel. Sie ernten folgerichtig die Kritiken, die sowohl auf seiten der Wohnungswirtschaft als auch der Mieter im Kern übereinstimmen. Daß dieser Schritt von einer sozialdemokratisch geführten Bun-

desregierung gemacht wird, einer Bundesregierung, die versprochen hat, zu prüfen, wie der Bestand an Sozialwohnungen für die Sicherung der sozialen Wohnungswirtschaft gewährleistet werden kann, das ist leider kein schlechter Witz, sondern es ist traurige Wahrheit. Glauben Sie mir: Wenn ich als PDS-Politikerin, die im Wahlkampf 1998 ihr Möglichstes heftig und engagiert getan hat, damit die Regierung Kohl abgewählt wurde, heute manchmal in Versuchung bin, zu sagen: »Mein Gott, das wäre vielleicht unter Helmut Kohl nicht passiert«, dann stimmt hier etwas nicht.

(Lachen bei der CDU/CSU und der F.D.P. - Beifall bei der F.D.P.)

Aber es ist nicht so, daß etwa mit mir etwas nicht stimmt; vielmehr stimmt etwas nicht mit Ihrer Politik, mit Ihrer Wohnungspolitik.

(Beifall bei der PDS)

Dr. Uwe-Jens Rössel (PDS):

Frau Präsidentin! Liebe Kolleginnen und Kollegen! Die Wohnungsbaupolitik der Bundesregierung, besonders die, die Ostdeutschland betrifft, gleicht der Situation auf der Kommandobrücke der Titanic. Aus lauter Freude und Eitelkeit über das schmucke Aussehen des Dampfers werden gefährliche Eisberge ringsum zuhauf kaum zur Kenntnis genommen.

(Beifall bei Abgeordneten der PDS)

Auf der Regierungsbank, Herr Staatssekretär Großmann, herrscht offenbar viel Zufriedenheit. Aber die von Kollegin Ostrowski aufgeworfenen Fragen aus dem Leben der Bürgerinnen und Bürger haben Sie leider nicht oder nur unzureichend beantwortet. Derweil aber sind ostdeutsche Wohnungsunternehmen an vielen Standorten kurz vor dem Absaufen mit Auswirkungen auf Mieterinnen und Mieter. Das, liebe

Kolleginnen und Kollegen, wird die PDS nicht hinnehmen.

(Beifall bei Abgeordneten der PDS)

Allein in Sachsen-Anhalt stehen - um ein Problem herauszugreifen derzeit 150 000 Wohnungen leer. Das sind etwa 15 Prozent aller verfügbaren Wohnungen. In der Berg- und Rosenstadt Sangerhausen, in Wolfen im Chemiedreieck oder in Stendal in der Altmark liegt die Leerstandsquote bei annähernd 25 Prozent. Im Rathaus der Großstadt Halle an der Saale sind derzeit von insgesamt 150 000 Wohnungen 17.000 als leerstehend bekannt. Die Leerstandsquote in Ostdeutschland wächst und wächst.

(Zuruf von der SPD: Wozu brauchen Sie das viele Geld denn, das Sie immer fordern?)

Kollege Staatssekretär Großmann, dazu haben Sie leider wenig ausgeführt. Der Hauptgrund für den Leerstand in vielen Städten ist der Wegbruch von Arbeitsplätzen und die daraus resultierende massenhafte Bevölkerungsabwanderung. Ganze Ballungsgebiete wurden plattgemacht. Ein Beispiel: Mit der Schließung der Schächte im Mansfelder Revier in Sachsen-Anhalt sind 1990 mit einem Schlag 18 000 Menschen arbeitslos geworden. Das hatte natürlich Auswirkungen auf die Bevölkerungsbewegung. Wohnungsmarktbedingte Abwanderung ins Umland verschärft dieses Problem noch. Wer über ein sicheres Einkommen oder ein entsprechendes Guthaben verfügt, zieht oft aus der Stadt ins Grüne. Ein anderer Teil wiederum, der zunehmend wächst, muß aber dableiben, kann seine Miete, vor allem die ausufernden Betriebskosten, kaum noch oder bereits nicht mehr bezahlen. Mit fehlenden Mieteinnahmen wegen Leerstands in Millionenhöhe und Millionenverlusten wegen Mietschulden aber kann kein Wohnungsunternehmen bestehen, vor allem dann nicht, wenn es zusätzlich

noch von irrationalen Privatisierungsaufgaben - ich wiederhole: irrationalen Privatisierungsaufgaben - aus dem Altschuldenhilfe-Gesetz geknechtet wird.

(Beifall bei der PDS)

Wohnungsunternehmen in Sachsen-Anhalt sind von diesem Zustand ganz besonders betroffen. Es wird für die Bundesregierung allerhöchste Zeit, endlich einen auf die Veränderung der Lage abzielenden Kurs einzuschlagen. Notwendig sind sofort koordinierte Maßnahmen von Bund und ostdeutschen Ländern, für die die PDS konkrete Vorschläge und Finanzierungsalternativen unterbreitet hat. Ich nenne die wichtigsten: Erstens. Notwendig ist die sofortige Streichung der Altschulden nach dem Altschuldenhilfe-Gesetz.

(Beifall bei der PDS)

Wir erwarten, Herr Staatssekretär, daß Sie Ihren vielen Ankündigungen nunmehr Taten folgen lassen. Auch heute gab es wieder nur vage Ankündigungen. Noch in diesem Jahr gehört ein Gesetzentwurf auf den Tisch des Berliner Reichstages. Zweitens. Dringend geboten ist die Mitfinanzierung des Bundes bei städtebaulichen und infrastrukturellen Maßnahmen in den betreffenden Neubaugebieten, einschließlich dem Rückbau vorhandener Wohngebäude. Drittens. Rasch erforderlich ist die Bereitstellung von Bundes- und von Landesbürgschaften für Wohnungsunternehmen, die wegen Leerstand in Not geraten sind. Darüber sollte noch während der laufenden Beratungen zum Bundeshaushalt 2000 entschieden werden. Viertens. Notwendig ist die Verankerung einer Modellstadtinitiative für betreffende Neubaugebiete im Bundeshaushalt, analog dem Programm zur Sanierung ostdeutscher Innenstädte. Und auch die Finanzierung dieser und weiterer Maßnahmen im Bundeshaushalt kann gesichert werden. Es ist nicht so, daß das Geld nicht vorhanden wäre. Ein

ganz wichtiger Weg zur Mobilisierung der Finanzen ist: Die Bundesregierung soll endlich nachweisbar und anhaltend auf die Finanzierung der verkehrspolitisch fragwürdigen Magnetschwebbahn Transrapid verzichten.

(Beifall bei der PDS)

Allein mit diesem Projekt soll im nächsten Jahr rund 1 Milliarde DM sprichwörtlich in den märkischen Sand gesetzt werden - und dies in einer Situation, in der gleichzeitig die Wohnungsunternehmen in Ostdeutschland vielerorts vor dem Zusammenbruch stehen. Herr Staatssekretär Großmann, es gibt viel zu tun. Packen Sie es in der Bundesregierung endlich an, und steuern Sie einen neuen, einen bürgerfreundlichen Kurs auch in der Wohnungsbaupolitik an! Das Geld hierfür ist da. Sie müssen aber politische Entscheidungen dazu treffen. Vielen Dank.

(Beifall bei der PDS)

Achim Großmann, Parl. Staatssekretär beim Bundesminister für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen:

Wunderbar. - Frau Präsidentin! Meine Damen und Herren! Die alte Bundesregierung hat uns vor zwölf Monaten einen dramatischen Reformstau im Wohnungs- und Städtebaubereich hinterlassen.

(Dr.-Ing. Dietmar Kansy [CDU/CSU]: Wer hat denn blockiert im Bundesrat?)

Parallel dazu haben CDU/CSU und F.D.P. die Staatsfinanzen so ruiniert, daß wir nur mit großen Anstrengungen die Handlungsfähigkeit des Staates zurückgewinnen können.

(Heinrich-Wilhelm Ronsöhr [CDU/CSU]: Ihre Platte hat auch wohl einen Sprung!)

... Seit zehn Jahren ist das Wohngeld

nicht angepaßt worden. ... Der soziale Wohnungsbau hat bei CDU/CSU und F.D.P. seine frühere Funktion völlig verloren. Die Zahl der sozial gebundenen Wohnungen ist von über 4 Millionen auf unter 2 Millionen Wohnungen mehr als halbiert worden. Die finanziellen Mittel sind unter der alten Regierung von zirka 4 Milliarden DM auf etwas mehr als 1 Milliarde DM, also um 75 Prozent, heruntergesetzt worden. Die Reform des sozialen Wohnungsbaus haben Sie völlig vergeigt. ...

Bei den Problemen der überforderten Nachbarschaften, der Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf, der Großsiedlungen und der anderen Stadtteile haben Sie statt Lösungen nur Konzeptlosigkeit hinterlassen.

(Beifall bei Abgeordneten der SPD)

Vor den Problemen des Altschuldenhilfe-Gesetzes haben Sie die Augen verschlossen. Die Baulandfrage haben Sie bei der Reform des Baugesetzbuchs außen vor gelassen. Beim Mietrecht haben Sie sich gegenseitig blockiert. Bei den steuerlichen Abschreibungen haben Sie hingenommen, daß größtenteils nur noch in Steuersparmodelle investiert wurde ... Die Energieeinsparverordnung haben Sie in die Schublade gelegt und verstauben lassen. Nur in der Eigentumspolitik gab es einen Fortschritt, aber erst nachdem Sie zehn Jahre lang die guten Vorschläge der SPD blockiert haben. ... Wir zahlen täglich 220 Mio. DM Zinsen an die Banken. ...

Nach nur einem Jahr legen wir nun eine erste Erfolgsbilanz vor. ... Erstens. Mit dem Programm Soziale Stadt starten wir eine neue Förderphilosophie. ... Die Konzepte werden vor Ort, also von den Bewohnerinnen und Bewohnern und von den Kommunen, entwickelt.

(Heinrich-Wilhelm Ronsöhr [CDU/CSU]: Das Chaos von Rotgrün ist auch noch vernetzt!)

... Zweitens. Wir haben eine gesamt-

deutsche Wohngeldnovelle vorgelegt. Damit heben wir das Tabellenwohngeld in den alten Ländern an. In den neuen Ländern verhindern wir den Absturz um 30 Prozent. ...

Drittens. Beim Altschuldenhilfe-Gesetz haben wir mit untergesetzlichen Regelungen dazu beigetragen, daß von den etwas mehr als 2 000 Unternehmen inzwischen etwa 1 000 den Schlußbescheid erhalten haben, davon die weitaus meisten nach dem Regierungswechsel, bedingt durch unsere Entscheidungen. Derzeit bereiten wir eine Novelle des Altschuldenhilfe-Gesetzes vor, die weitere Fehler dieses Gesetzes behebt. ...

Viertens. Unsere Eckwerte für die Reform des sozialen Wohnungsbaus sind fertig. ...

Fünftens. Die Auswüchse der Steuersparmodelle beim freifinanzierten Mietwohnungsbau haben wir gestoppt, die degressive Abschreibung aber erhalten. ...

Sechstens. Das KfW-Programm für die Modernisierung und Instandsetzung von Wohnungen und Häusern in den neuen Bundesländern haben wir von 70 auf 89 Milliarden DM aufgestockt.

(Christine Ostrowski [PDS]: Das ist eine Lüge!)

Siebtens. Das KfW-Programm Eigentum für junge Familien und das KfW-Programm „CO₂-Minderungsprogramm“ wurden ebenfalls aufgestockt.

Achtens. Wir forcieren die Energieeinsparverordnung. ...

Neuntens. Zum Mietrecht wird die Regierung unter Federführung des Bundesjustizministeriums ... einen eigenständigen und ausgewogenen Gesetzentwurf vorlegen. Die Abstimmungsgespräche zwischen Justiz- und Bauministerium sind in großer Übereinstimmung abgeschlossen worden.

(Dr. Irmgard Schwaetzer [F.D.P.]: Der Großmann redet kein Wort zur Sache!)

Zehntens. Mit einem Programm Bauforschung und Bautechnik ... unterstützen wir innovative Ideen und Konzepte bei Baugewerbe und Bauindustrie...

Elfte. Auch in die Bauland- und Bodenpolitik ist Bewegung gekommen. Eine Kommission ... hat Vorschläge unterbreitet...

Zwölftens. Schließlich arbeiten wir verstärkt im europäischen und internationalen Kontext. ...

All das ist die Bilanz von nur zwölf Monaten. Wir haben schon vieles erreicht, aber wir haben noch vieles vor.

(Dr.-Ing. Dietmar Kansy [CDU/CSU]: Um Gottes Willen!) ...

Dr.-Ing. Dietmar Kansy (CDU/CSU):

... Manches von dem, was Frau Kollegin Ostrowski gesagt hat, mag richtig sein. Nur, warum das in einer Aktuellen Stunde diskutiert werden soll, ist mir nicht ganz klar. Das wird ein Dauerbrenner sein, solange es diese Bundesregierung gibt.

(Beifall bei der CDU/CSU)

... eines ist doch wohl richtig: Vom Mieterbund bis zum Gesamtverband der Wohnungswirtschaft, vom Bundesrat bis zu den kommunalen Spitzenverbänden, von Fachzeitschriften bis zu Tageszeitungen ist das Urteil einmütig. ... Traurige Bilanz - ein Konzept ist nicht zu erkennen. Das ist genau das, worüber wir heute reden. Herr Kollege Großmann - inzwischen Herr Staatssekretär -, wir waren weiter. Wir hatten eine völlig durchformulierte Reform des sozialen Wohnungsbaus.

(Gert Willner [CDU/CSU]: Sehr richtig!)

Die haben Sie im Rahmen der Lafontaineschen Blockadepolitik mit Ihren Mehrheiten im Bundesrat zynisch scheitern lassen.

(Beifall bei der CDU/CSU und der F.D.P.)

Der vorherige Bauminister Oswald hat zwar im Bereich Wohngeld auch keine finanziellen Wunder vollbringen können, aber es war immerhin eine Novelle von etlichen Millionen DM drin. ... Sie haben 1,5 Milliarden DM versprochen, und statt dessen erscheint Wohngeld jetzt auf der Kürzungsliste dieser Regierung,

(Dr. Peter Ramsauer [CDU/CSU]: Unerhört!)

indem Sie 2,5 Milliarden DM zu den Ländern und Gemeinden schieben wollen. ...

Das ist der Super-GAU für diese virtuelle Wohngeldnovelle, weil das natürlich im Bundesrat nicht durchgeht. ... Entweder fehlen jetzt 2,5 Milliarden DM im Bundeshaushalt, oder Sie sind ein ganzes Stück zurück hinter dem, was Minister Oswald Ihnen noch vor zwei Jahren vorge schlagen hat. ... Dasselbe gilt für den sozialen Wohnungsbau. Herr Staatssekretär, Sie haben früher gesagt, Herr Kohl macht zu wenig, aber Sie haben die Mittel noch einmal halbiert. Im frei finanzierten Wohnungsbau basteln Sie so viel am Steuerrecht herum, daß er einbricht. ... Wer soll denn mit dieser politischen Grundlage in diesem Land überhaupt noch Wohnungen bauen, meine Damen und Herren?

(Beifall bei der CDU/CSU und der F.D.P.)

....

Franziska Eichstädt-Bohlig (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN):

... Die PDS beantragt ohne Anlaß eine Aktuelle Stunde, hinter der mal wieder eine der üblichen PDS-Forderungen steht: Mehr Geld, mehr

Geld, mehr Geld. ..Ostrowski. Auch zehn Jahre nach dem Mauerfall hat die PDS immer noch nicht begriffen, daß Geld ein begrenztes Gut ist und daß verantwortliche Politik auch mit den Leistungsgrenzen staatlicher Finanzen umzugehen hat.

(Beifall beim BündNIS 90/DIE GRÜNEN sowie bei Abgeordneten der SPD)

Das Ärgerliche daran ist - das möchte ich schon einmal deutlich sagen -: Ein wesentlicher Teil der Staatsverschuldung der letzten Jahre und der aktuellen Sparzwänge ist nolens volens auch das Ergebnis des dramatischen Herunterwirtschaftens der Städte, Wohnungen und Infrastruktur und der primitiven Bautechnik, die Sie 40 Jahre lang in der DDR betrieben haben.

(Widerspruch bei der PDS)

- Doch, das muß zehn Jahre nach dem Mauerfall noch mal deutlich gesagt werden.

(Beifall bei Abgeordneten des BündNISSES 90/DIE GRÜNEN, der SPD und der CDU/CSU sowie des Abg. Horst Friedrich [Bayreuth] [F.D.P.])

Wir kritisieren die Politik und auch die Vereinigungspolitik der alten Kohl-Regierung in den letzten zehn Jahren. ...

Daher sollten wir die Fehler der Nachvereinigungspolitik der letzten zehn Jahre und die Fehler der 40 Jahre vorher, für die Sie stehen müssen, nicht einfach in einen Topf werfen. ... Es ist wahr, und wir haben keine Probleme, das zuzugeben, daß wir einen starken Rückgang des sozialen Wohnungsbaus haben. ... Und Sie haben recht: Es gibt noch

einen weiteren Abbau.

Aber auf der anderen Seite ... sind die Bestandspflege und die Bestandserhaltung sehr wohl von allen Sparmaßnahmen ausgenommen worden. ... Ich möchte eines sagen. Wir brauchen im sozialen Wohnungsbau nicht mehr so viel Geld wie früher, weil es nicht um Neubau geht. Wir brauchen aber sehr wohl - darum bemühen sich auch beide Koalitionsfraktionen sehr intensiv - eine Reform des sozialen Wohnungsbaus. Aber die Aufgaben haben sich verändert: ... Ich warne vor einer Wohnungspolitik, die - so, wie Sie und die PDS das immer wieder sagen, was angesichts des Wohnungsleerstandes im Osten schon fast witzig ist - immer nur auf mehr Bauen setzt, als ob die Neubauzahlen etwas über die Qualität der Wohnungspolitik aussagen würden.

Dieter Maaß (Herne) (SPD):

Eine der Oppositionsparteien in diesem Hause, die PDS, fordert eine Aktuelle Stunde unter dem Titel „Haltung der Bundesregierung zu den jüngsten Kritiken hinsichtlich der Wohnungsbauförderung des Bundes“. Man müßte noch hinzufügen, daß einiges dieser Kritik ursprünglich von einem Verband geäußert wurde und nun im Bundestag diskutiert werden soll. So etwas bringt der antragstellenden Partei natürlich Aufmerksamkeit, ohne daß sie selbst ihre Position eindeutig formulieren muß. Gleichwohl enthält die Entschliebung auf dem Verbandstag des Gesamtverbandes deutscher Wohnungsunternehmen, GdW, positive und kritische Bewertungsmerkmale unserer Wohnungspolitik. ... Ebenso wie wir ist der GdW der Meinung, daß der soziale Wohnungsbau beibehalten werden muß.

Zustimmung bekommen wir vom

GdW auch zu unserem Projekt Soziale Stadt. ... Eine weitere Forderung des GdW-Verbandstages, nämlich die Vereinheitlichung und Erhöhung des Tabellenwohngeldes, haben wir bereits im Ausschuß für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen beschlossen. ... Darum ist eine Reform des sozialen Wohnungsbaus notwendig. Ziel dieser Reform muß es sein, die vorhandenen Mittel effizient und zielgerichtet für bedürftige Haushalte und in Gebieten mit besonderen sozialen Problemen einzusetzen. ... Wir müssen für Frauen und Männer, die eine Familie gründen wollen, die Wohnberechtigung im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus neu gestalten. Auf Grund der geltenden Einkommensgrenzen haben sie praktisch keinen Zugang zum sozialen Wohnungsbau. ... Zustimmung erhalten wir auch zu der Fortsetzung des KfW-Modernisierungsprogramms. ... Überlegenswert finde ich auch die Anregung, eine Neufassung der Genossenschaftsförderung vorzunehmen. ... In seiner Entschliebung macht der Gesamtverband deutscher Wohnungsunternehmen weitere Vorschläge... Teilmarktorientierung der Förderpolitik und die Vergleichsmiete an Stelle der Kostenmiete. Selbst der größte Kritiker unserer Politik wird nicht erwarten, daß wir nach einem Jahr Regierungsverantwortung auch diese Reform schon auf den Weg gebracht haben. ... Was von den in diesem Zusammenhang gemachten Vorschlägen sinnvoll und machbar ist, wird dann Berücksichtigung finden. Für eine wirkliche Reform des sozialen Wohnungsbaus müßten allerdings die in der Finanzplanung des Bundes für diesen Zweck vorgesehenen Mittel angehoben werden. ... Insgesamt gesehen können wir mit der Kritik, wie sie der Gesamtverband deutscher Wohnungsunternehmen vorbringt, gut leben. ...

Zur Lage von Wohnungs- unternehmen in struktur- schwachen Regionen der neuen Länder

* strukturschwache Regionen:

- überdurchschnittlich hohe Bevölkerungsabwanderung (10% und mehr seit 1990)
- überdurchschnittlich hohe Arbeitslosigkeit (Arbeitslosenquote 20% und mehr)
- überdurchschnittlich hoher Wohnungsleerstand (über 10% und mehr länger als drei Monate leerstehend)

* Tendenzen:

- anhaltende Abwanderung vorwiegend der Jüngeren, dadurch Überalterung
- dauerhaft hohe Arbeitslosigkeit
- dauerhaft leerstehender Wohnraum,
- Kaufkraft überproportional sinkend,
- Investitionsbereitschaft überproportional sinkend,
- stärker auseinander Einkommen driftende als in günstigen Regionen,
- überdurchschnittlich hohe Anzahl Bevölkerung mit niedrigen Einkommen

(siehe Tabelle 1)

Anmerkung: Diese Durchschnittswerte geben die wirkliche Lage nur unvollkommen wider. Zum Beispiel liegt in Wittenberge der Leerstand der Wohnungsgenossenschaft bei 2,7%, während er bei der Wohnungsgesellschaft bei 36% liegt. Auch die

Tabelle 1

	Abwanderung (%) 1990-1998	Arbeitslosenquote 31.12.1998	Wohn.-leerstand (%) 31.12.1998
Sachsen			
Hoyerswerda	25,7	28,0	14,4
Schwarzenberg	16,6	21,5	17,8
Weißwasser	18,9	22,3	11,3
Zwickau	13,8	20,8	15,1
Sachsen-Anhalt			
Sangerhausen	17,5	24,8	12,9
Stendal	21,1	21,7	16,7
Wolfen	22,0	31,0	15,4
Brandenburg			
Guben	18,7	21,8	14,1
Lickenwalde	12,7	19,5	23,1
Schwedt	15,5	22,4	12,6
Wittenberge	16,9	22,5	18,8
Thüringen			
Leinefelde	19,1	20,7	17,7
Sondershausen	11,9	21,1	9,2
Meckl.-Vorp.			
Eggesin	17,2	25,4	15,2
gesamt	17,7	23,1	16,5

Quelle: GdW-Information 87

Tabelle 2

Laufende Belastungen der Wohnungsunternehmen aus leerstehenden Wohnungen						
	Leerstand		laufende Belastungen			
	m ²	WE	Bewirtschaftungskosten pro m ² und Jahr DM	Altschuldendienst pro m ² und Jahr DM	Modernisierungsdienst pro m ² und Jahr DM	Belastung insgesamt pro Jahr TDM
Sachsen						
Hoyerswerda	227.965	3.804	41,85	12,86	10,41	14.845,1
Schwarzenberg	44.215	776	37,39	15,69	10,96	2.831,5
Weißwasser	90.672	1.580	35,19	14,42	12,93	15.084,9
Zwickau	205.069	3.594	56,07	14,83	2,66	
Sachsen-Anhalt						
Sangerhausen	69.450	1.296	34,45	12,19	0,00	3.239,1
Stendal	192.174	3.120	34,95	11,87	18,64	12.579,7
Wolfen	159.921	2.759	29,53	14,01	9,35	8.458,3
Brandenburg						
Guben	75.510	1.338	57,98	10,08	25,51	7.065,4
Luckenwalde	66.178	1.186	14,50	21,37	0,00	2.373,8
Schwedt	155.576	2.786	40,02	11,68	0,23	8.079,1
Wittenberge	84.542	1.582	26,47	10,00	15,58	4.400,4
Thüringen						
Leinefelde	51.984	863	77,05	13,21	2,60	4.827,3
Sondershausen	42.054	750	31,74	11,30	2,84	1.929,4
gesamt	1.465.310	25.434	39,78	13,35	8,59	91.384,6

Quelle: GdW-Information 87

Arbeitslosigkeit in den Städten ist in Wirklichkeit noch höher; durch die Berücksichtigung der eingemeindeten Umlandgemeinden wird die Arbeitslosenquote quasi gedrückt.

*** Laufende Belastungen der Wohnungsunternehmen aus leerstehenden Wohnungen**

(siehe Tabelle 2)

Allein die laufenden Belastungen der Wohnungsunternehmen in den aufgeführten 13 Städten liegt bei über 90 Mio. DM pro Jahr. Berücksichtigt man, daß es in Ostdeutschland flächendeckend Wohnungsleerstand gibt - sogar in den günstigen Regionen wie etwa Dresden liegt er bei 10% - dürften sich die laufenden Belastungen aus dem Wohnungsleerstand insgesamt auf über 2 Mrd. DM jährlich bewegen.

Der Abbau der Überbestände kann nur im Rahmen eines städtebaulichen bzw. regionalen Konzeptes erfolgen und erfordert einen längeren Zeitraum, der mindestens bei fünf, wenn nicht gar 10 bis 15 Jahren liegt. Erst nachdem sicher feststeht, welche Wohnungen an einem Standort nicht mehr benötigt werden, kann mit dem Rückbau bzw. Abriß begonnen werden. Das heißt, daß sich die laufenden Belastungen der Unternehmen aus dem Wohnungsleerstand nur längerfristig abbauen lassen.

*** Weitere Belastungen der Wohnungsunternehmen:**

- Kosten für Abriß von dauerhaft leerstehenden Wohnungen
Kosten für Rückbau und Abriß sind

Tabelle 3

	Leerstand		Buchwerte	
	m ²	WE	Buchwerte/ m ² DM	Buchwerte Leerstands wohnungen insgesamt Mio. DM
Sachsen				
Hoyerswerda	227.965	3.804	643,43	146,7
Schwarzenberg	44.215	776	834,37	36,9
Weißwasser	90.672	1.580	783,62	71,1
Zwickau	205.069	3.594	588,48	120,7
Sachsen-Anhalt				
Sangerhausen	69.450	1.296	272,96	18,9
Stendal	192.174	3.120	566,03	108,8
Wolfen	159.921	2.759	518,62	82,9
Brandenburg				
Guben	75.510	1.338	606,14	45,8
Luckenwalde	66.178	1.186	370,56	24,5
Schwedt	155.576	2.786	457,55	71,2
Wittenberge	84.542	1.582	171,99	14,5
Thüringen				
Leinefelde	51.984	863	600,49	31,2
Sondershausen	42.054	750	409,68	17,2
Gesamt	1.465.310	25.434	524,91	790,4

Quelle: GdW-Information 87

unrentierliche Kosten. Die durchschnittlichen Abrißkosten liegen bei 200 bis 300 DM/m² einschließlich Rekultivierungsmaßnahmen. Das Gesamtvolumen beläuft sich bei den aufgeführten Unternehmen zwischen 300 und 450 Mio. DM.

- Bilanzielle Verluste aus Rückbau und Abwertungen
Spätestens wenn Gebäude in Abgang gehen, kommen für die Wohnungsunternehmen bilanzielle Belastungen noch hinzu. Abwertung muß eigentlich schon im Vorfeld von Rückbau/Abriß stattfinden, spätestens jedoch wenn Gebäude abgehen entstehen, da

dem Abgang kein Erlös gegenübersteht. Die bilanziellen Verluste gehen zu Lasten des Eigenkapitals der Unternehmen, wird es in vielen Fällen aufzehren. Darüber hinaus wird die Kreditfähigkeit der Unternehmen erheblich belastet. Die Buchverluste bei Abriß werden sich in den aufgeführten Unternehmen auf rund 800 Mio. DM beziffern.

(siehe Tabelle 3)

aus einem Material des GdW
zusammengestellt von
Christine Ostrowski



Antwort
der Bundesregierung
auf die Kleine Anfrage
der Abgeordneten

Christine Ostrowski, Gerhard
Jüttemann, Rolf Kutzmutz und
der Fraktion der PDS –
Drucksache 14/2203 –

Förderung für besonders strukturschwache Regionen in den neuen Bundesländern

**1. Welche wichtigen
Förderprogramme und Strukturan-
passungshilfen von EU, Bund und
Ländern standen und stehen speziell
für besonders strukturschwache
Regionen innerhalb der neuen
Bundesländer (d. h. nicht für diese
Länder insgesamt) in den Jahren
1994 bis 1999 zur Verfügung?**

Die neuen Bundesländer erhalten als
Regionen mit Entwicklungsrückstand
(Ziel-1-Gebiete) Fördermittel der
Europäischen Union. Für den Zeit-
raum 1994 bis 1999 wurden 13 640

Mio. _ Strukturfondsmittel (EFRE,
EAGFL, ESF) für die 5 neuen
Bundesländer und Berlin (Ost) zur
Verfügung gestellt. Ergänzt mit
Bundes- und Landesmitteln, Mitteln
der Kommunen und anderer sowie
durch private Ausgaben standen
insgesamt 57 906 Mio. _ zur Verfü-
gung. Dem Bundesministerium für
Wirtschaft und Technologie ist nur
die Aufteilung bis auf Landesebene
bekannt (Anlage). Weitere Informa-
tionen können allenfalls die einzelnen
Bundesländer geben. In dem Gemein-
schaftlichen Förderkonzept für die
Ziel-1-Gebiete in Deutschland 1994
bis 1999 sind 6 Schwerpunktgebiete
für die Unterstützung ausgewiesen:
(s. Tabelle 1)

Die Finanzierung von Maßnahmen
zur Förderung der Agrarstruktur und
der ländlichen Entwicklung erfolgte
im Zeitraum 1994 bis 1999 vollstän-
dig aus dem EAGFL, Abteilung
Ausrichtung. Zu den Maßnahmen
gehören im Wesentlichen die einzel-
betriebliche Investitionsförderung, die
Ausgleichszulage, die Förderung von
Investitionsvorhaben im Bereich der
Verarbeitung und Vermarktung
landwirtschaftlicher Erzeugnisse
sowie die Förderung der ländlichen

Entwicklung durch Dorferneuerung,
Flurbereinigung und Diversifizierung.
Diese Maßnahmen werden mit den
Maßnahmen des EU-Regional- und
Sozialfonds abgestimmt und in einem
Gesamtprogramm umgesetzt, d. h.
alle Instrumente werden integriert
eingesetzt. Zur Bewältigung besonde-
rer Entwicklungsprobleme in den
Regionen an der östlichen EU-
Außengrenze steht seit 1994 mit der
Gemeinschaftsinitiative für die
grenzüberschreitende Zusammenar-
beit INTERREG II A ein
Finanzierungsinstrument bereit, das
das (Wirtschafts-)Leben in den
Randgebieten fördern soll. Die
Gemeinschaftsinitiative INTERREG
II A ist ein Instrument der Regional-
politik, das die nationalen und die
Hilfen im Rahmen der EU-Struktur-
fonds für alle Grenzregionen ergänzt,
auch wenn nicht alle Grenzregionen
zwangsläufig als besonders struktur-
schwach angesehen werden müssen.
Die Grenzregionen an der östlichen
EU-Außengrenze arbeiten
flächendeckend im Rahmen von 3
operationellen Programmen partner-
schaftlich mit den Regionen jenseits
der jeweiligen Grenzen zusammen,
um die aus der Grenzlage resultieren-
den Nachteile zu überwinden, den
europäischen Integrationsprozess zu
beschleunigen und die EU-Erweite-
rung vorzubereiten. Darüber hinaus
fördert die Europäische Union in der
Förderperiode 1994 bis 1999 speziell
in den ländlichen Zielfördergebieten
über die Gemeinschaftsinitiative
LEADER II innovative
Entwicklungsansätze, die von lokalen
Akteuren partnerschaftlich erarbeitet
wurden.

Auf nationaler Ebene ist die Bund-
Länder-Gemeinschaftsaufgabe
„Verbesserung der regionalen Wirt-
schaftsstruktur,, (GA) das wichtigste
Instrument der Regionalpolitik. Für
den „Aufbau Ost,, ist sie von zentraler
Bedeutung. Die GA zielt darauf ab,
dass strukturschwache Regionen
durch Ausgleich ihrer Strukturnach-
teile Anschluss an die allgemeine
Wirtschaftsentwicklung halten

Tabelle 1

Prioritäten	Aufteilung der Struktur- fondsmittel nach Prioritäten (in %)
Förderung produktiver Investitionen und er- gänzender Infrastrukturen	18,2
Unterstützung kleiner und mittlerer Unter- nehmen vor allem durch Förderung produkti- ver Investitionen und Bereitstellung von Diensten für die KMU	17,4
Forschung, technologische Entwicklung und Innovation	4,6
Umweltschutz und -verbesserungsmaßnah- men	8,3
Maßnahmen zur Bekämpfung der Arbeitslo- sigkeit, zur Förderung der Arbeitnehmer, zur Berufs- und Fortbildung sowie der Beschäfti- gung	27,3
Maßnahmen zur Förderung der Landwirt- schaft, der Entwicklung der ländlichen Ge- biete und der Fischerei	24,2

können und regionale Entwicklungsunterschiede abgebaut werden. Dazu fördert sie Investitionen der gewerblichen Wirtschaft und Infrastrukturmaßnahmen in strukturschwachen Regionen. Der Bund beteiligt sich bei der GA an der Finanzierung und an der Rahmenplanung, die Durchführung der regionalen Wirtschaftsförderung ist Ländersache. Die Bundesregierung unterstützt darüber hinaus die strukturelle Entwicklung der Land- und Forstwirtschaft sowie des ländlichen Raumes in den neuen Bundesländern durch Maßnahmen im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“. Diese Förderung erfolgt grundsätzlich flächendeckend; hiervon ausgenommen sind lediglich die Zahlungen für den Ausgleich von ständigen natürlichen und wirtschaftlichen Nachteilen in Berggebieten und anderen benachteiligten Agrarzonen. Andere Fördermaßnahmen des Bundesministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten werden innerhalb der neuen Bundesländer ebenfalls nicht regional differenziert. Für arbeitsmarktpolitische Maßnahmen in den neuen Ländern (einschl. Ost-Berlin) wendeten Bund und Bundesanstalt für Arbeit (BA) in den Jahren 1994 bis 1998 folgende Mittel auf:

1994	34,8 Mrd. DM
1995	29,9 Mrd. DM
1996	25,2 Mrd. DM
1997	18,6 Mrd. DM
1998	19,9 Mrd. DM

1999 haben Bund und BA für arbeitsmarktpolitische Maßnahmen in den neuen Ländern 22,8 Mrd. DM bereitgestellt. Mit diesen Maßnahmen wird der Strukturwandel in den neuen Bundesländern unterstützt. (Die obigen Angaben sind das Ergebnis von Berechnungen des Bundesministeriums für Arbeit und Sozialordnung auf der Grundlage der Haushaltsergebnisse der BA. Für einen Teil der Ausgaben liegen keine

nach Bundesländern differenzierten Ergebnisse vor. Die obigen Beträge können daher nicht aufgeschlüsselt werden.)

Der Bund hat in der Förderperiode 1994 bis 1999 für die neuen Bundesländer 2,163 Mrd. DM aus dem Europäischen Sozialfonds (ESF) erhalten. Diese Mittel sind fast ausschließlich zur Kofinanzierung der arbeitsmarktpolitischen Maßnahmen der BA in den neuen Ländern verwendet worden.

Die Länder können aus Landesmitteln weitere Regionalfördermaßnahmen im beihilferechtlich zulässigen Rahmen durchführen.

2. Wie hoch beziffert sich das Volumen, das aus EU-Mitteln, Bundesfinanzhilfen und Ländermitteln in den Jahren von 1994 bis 1999 speziell für strukturschwache Regionen ausgereicht wurde?

Für den Zeitraum 1994 bis 1999 wurden 13 640 Mio. Euro (?) Strukturfondsmittel (EFRE, EAGFL, ESF) für die 5 neuen Bundesländer und Berlin (Ost) zur Verfügung gestellt. Ergänzt mit Bundes- und Landesmitteln, Mitteln der Kommunen und anderer sowie durch private Ausgaben stehen insgesamt 57 906 Mio. Euro zur Verfügung (vgl. Antwort zu Frage 1).

Im Rahmen der Gemeinschaftsinitiative INTERREG II A stehen den Grenzregionen der neuen Bundesländer in den Jahren 1994 bis 1999 292 Mio. Euro an EU-Mitteln zur Verfügung, die mit 166 Mio. Euro durch Landesmittel, Mittel der Regionen und zu einem geringen Teil auch durch private Mittel komplementiert werden.

Für die Gemeinschaftsinitiative LEADER II stehen diesen Ländern im selben Zeitraum an EU-Mitteln rd. 184,8 Mio. DM (in Preisen von 1999) zur Verfügung.

In Deutschland wurden darüber hinaus für die Entwicklung der ländlichen Räume im Rahmen der Ziel-1-Förderung bis Ende 1999 rd.

4,3 Mrd. DM an Finanzmitteln aus dem EAGFL – Abteilung Ausrichtung bereitgestellt.

Im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“, standen in den neuen Ländern im Zeitraum 1994 bis 1999 8,9 Mrd. DM zur Verfügung; davon wurden knapp 1,4 Mrd. DM als Ausgleichszulage in den Berggebieten und anderen benachteiligten Agrarzonen vorgesehen.

Aus Mitteln der Bund-Länder-Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“, wurden im Zeitraum 1994 bis 1999 Bewilligungen im Umfang von knapp 46 Mrd. DM für Investitionsmaßnahmen der gewerblichen Wirtschaft und für Infrastrukturmaßnahmen erteilt.

3. Welchen Anteil an der Förderung für strukturschwache Regionen mit welchen Inhalten übernehmen jeweils die EU, der Bund und die Länder?

Nach Maßgabe der einschlägigen Bestimmungen der EU-Strukturfonds beträgt der Anteil der EU-Mittel an den Gesamtkosten der einzelnen Projekte maximal 75 % in den Ziel-1-Gebieten. Mindestens 25 % der Gesamtkosten eines Vorhabens müssen aus nationalen Mitteln kofinanziert werden. Den Grenzregionen der neuen Bundesländer an den östlichen Außengrenzen stehen im Rahmen der Gemeinschaftsinitiative INTERREG II A insgesamt 458 Mio. Euro zur Verfügung, davon 292 Mio. Euro aus Mitteln der Europäischen Union und 166 Mio. Euro aus Mitteln der Länder, Regionen und aus privaten Mitteln (vgl. Antwort zu Frage 2). Zuschüsse zu Vorhaben der gewerblichen Wirtschaft und zu Infrastrukturmaßnahmen in strukturschwachen Regionen werden im Rahmen der GA jeweils zur Hälfte vom Bund und von dem betreffenden Land getragen. Sofern EFRE-Mittel innerhalb der GA eingesetzt werden, erfolgt die

Kofinanzierung durch Bund und Länder gemeinsam, außerhalb der GA eingesetzte EFRE-Mittel werden in voller Höhe durch die Länder kofinanziert.

4. Welche Mittel und Finanzhilfen der genannten Fördergeber wurden in den Jahren von 1994 bis 1999 kumuliert den Kommunen in diesen strukturschwachen Regionen zur Verfügung gestellt?

Die Aufteilung der EU-Strukturfondsmittel auf die Länder geht aus der Anlage hervor. Eine Aufteilung auf die Ebene der Kommunen ist ggf. über die Länder erhältlich.

Hinsichtlich der Gemeinschaftsinitiative INTERREG II A wird auf die Antwort zu Frage 3 verwiesen. Die zur Verfügung stehenden Mittel im Rahmen der Gemeinschaftsinitiative INTERREG II A sind vollständig durch Vorhaben gebunden.

Obwohl die Durchführung der Gemeinschaftsinitiative bei den Ländern liegt, betreffen die Projekte ausschließlich die Kommunen in den jeweiligen Grenzregionen. Die kommunale Ebene sowie die Vertreter der Euro-Regionen sind bei der Auswahl der Projekte beteiligt. GA-Fördermittel kommen in voller Höhe den strukturschwachen Regionen zu gute, da die Vergabe von Investitionszuschüssen aus Mitteln der GA ausschließlich im Fördergebiet der GA, d. h. in strukturschwachen Regionen, erfolgen kann.

5. Welche Maßnahmen und Fördertatbestände werden nach diesen Programmen und Finanzhilfen bisher gefördert?

Die Förderschwerpunkte, die mit Strukturfondsmitteln der Europäischen Union unterstützt werden, wurden bereits in der Antwort zu Frage 1 aufgeführt. Förderschwerpunkte des Programms INTERREG II A sind insbesondere Verkehrsmaßnahmen einschließlich

Tabelle 2

Finanzierung in Prozent

	Plätze	Bund	Länder	ESF
GI 1993	10 000	25	25	50
GI 1994	14 000	25	50	25
GI 1995	14 500	50	50	0

Bau von Grenzübergängen, Versorgungsinfrastruktur, Umweltschutzmaßnahmen, Einrichtungen für die grenzüberschreitende wirtschaftliche Zusammenarbeit, Fremdenverkehr, Landwirtschaft, Maßnahmen in den Bereichen Humanressourcen, Soziales, Jugend und Kultur.

Entsprechend der Situation in den Grenzregionen an der östlichen EU-Außengrenze werden dabei dem Ausbau und der Schaffung erforderlicher Infrastrukturen sowie der wirtschaftlichen Zusammenarbeit einschließlich des Tourismus hohe Priorität eingeräumt. Im Rahmen der GA werden einzelbetriebliche Vorhaben gefördert, die Dauerarbeitsplätze schaffen bzw. sichern, sowie Investitionen zum Ausbau der wirtschaftsnahen Infrastruktur. Die Fördertatbestände richten sich nach den Regelungen des jeweils geltenden Rahmenplanes der GA. Bei der Förderung der beruflichen Erstausbildung in den neuen Ländern finanzieren seit 1996 Bund (BMBF) und neue Länder im Rahmen der Lehrstellen-/ Ausbildungsplatzprogramme Ost 50 % der Gesamtprogramme. In den Gemeinschaftsinitiativen 1993, 1994 und 1995 zur Schaffung zusätzlicher Ausbildungsplätze wurden neben Bundes- und Landesmitteln auch Finanzmittel des ESF eingesetzt, die Programme wurden von der BA durchgeführt. Bei der Förderung überbetrieblicher Berufsbildungsstätten finanzieren die Länder i. d. R. zu 15 % mit. Insgesamt werden die neuen Länder in diesem Förderprogramm als strukturschwach betrachtet, es erfolgt eine bevorzugte Förderung mit einem erheblich höheren Fördersatz (bis zu 70 %) gegenüber den alten Ländern (bis zu 35 %).

a) Lehrstellen-/Ausbildungsplatzprogramme Ost in den Jahren 1994 bis 1999

In den Jahren 1993, 1994 und 1995 haben sich Bund und neue Länder im Rahmen der Gemeinschaftsinitiativen Ost gemeinsam für die Schaffung zusätzlicher außerbetrieblicher Ausbildungsplätze engagiert, um die Lücke zwischen dem Angebot an betrieblichen Lehrstellen und der Nachfrage nach Ausbildungsplätzen zu schließen. Insgesamt wurden folgende Ausbildungsplätze mit den ausgewiesenen Beteiligungen von Bund und neuen Ländern finanziert: (siehe Tabelle 2)

Diese Programme umfassten jeweils 4 Haushaltsjahre (für eine Ausbildung beginnend ab September bis zum Abschluss im August nach 3 Jahren benötigte Zeit). Durch Einberufungen zum Wehr- und Zivildienst, Schwangerschaften während der Ausbildung etc. wurden z. T. auch in Folgejahren noch Mittel zur Beendigung der Ausbildung erforderlich, so dass sich für die Jahre 1994 bis 1998 folgende Verteilung der ESF-Mittel auf die Länder ergibt (in Mio. DM):

Berlin	23,9
Brandenburg	64,1
Mecklenburg-Vorpommern	79,1
Sachsen	108,7
Sachsen-Anhalt	34,5
Thüringen	37,1

Ab 1999 wurden keine ESF-Mittel im Rahmen noch nicht abgeschlossener GI-Maßnahmen mehr eingesetzt. Die von Bundesseite eingesetzten Mittel, zusätzlichen nationalen Mittel verteilen sich für die Gemeinschaftsinitiativen Ost im Zeitraum 1994 bis 1999 (Angaben in Mio. DM, Erhe-

bungen der BA):

Berlin	107,3
Brandenburg	57,6
Mecklenburg-Vorpommern	117,6
Sachsen	105,5
Sachsen-Anhalt	65,5
Thüringen	56,5

Seit 1996 finanzieren Bund und neue Länder die Lehrstellen-/Ausbildungsplatzprogramme Ost jeweils zu 50 %. Diese Programme werden durch die Länder verwaltet. Sie umfassten seitdem folgende Ausbildungsplatzkontingente:

Programm	Zahl der Plätze
ALO 1996	14 300
ALO 1997	14 996
LIO 1998	17 500
APO 1999	17 500

In den Jahren 1996 bis 1999 flossen im Rahmen dieser Programme Bundesmittel in die neuen Länder in Höhe von (in Mio. DM):

Berlin	45,1
Brandenburg	90,3
Mecklenburg-Vorpommern	83,1
Sachsen	98,1
Sachsen-Anhalt	58,1
Thüringen	49,3

b) Förderung überbetrieblicher Berufsbildungseinrichtungen

Zu den wichtigen Zielen der Berufsbildungspolitik der Bundesregierung gehört neben der quantitativen Sicherung eines entsprechenden Ausbildungsplatzangebots auch eine qualitativ hochstehende Berufsausbildung. Die Hauptlast der Ausbildung tragen kleinere und mittlere Betriebe des Handwerks, der Industrie und der Bauwirtschaft, die über keine eigene Lehrwerkstatt verfügen. Insbesondere für die gewerblich-technische Ausbildung in diesen Betrieben ist eine Ergänzung durch überbetriebliche Lehrgänge erforderlich. Dies gilt insbesondere für die neuen Länder. Der Aufbau eines bedarfsgerechten Angebots an überbetrieblichen

Berufsbildungsstätten in den neuen Ländern bildete den wesentlichen Schwerpunkt der Förderung des Bundesministeriums für Bildung und Forschung (BMBF) in den Jahren 1994 bis 1999. In diesem Zeitraum flossen nachfolgende Investitionsmittel in die jeweiligen Länder (in Mio. DM):

Berlin	44,2
Brandenburg	126,3
Mecklenburg-Vorpommern	110,9
Sachsen	166,4
Sachsen-Anhalt	114,9
Thüringen	172,0

Für degressive Anschubfinanzierungen in dem genannten Zeitraum stellte das BMBF weitere 24,1 Mio. DM zur Verfügung.

Bei den oben genannten arbeitsmarktpolitischen Maßnahmen handelt es sich insbesondere um:

- Förderung benachteiligter Jugendlicher
- Förderung der beruflichen Weiterbildung
- Förderung der beruflichen Eingliederung Behinderter
- Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen
- Strukturanpassungsmaßnahmen
- Lohnkostenzuschüsse
- Überbrückungsgeld

6. Wie ist der jeweilige Anteil von EU-, Bund- und Ländermitteln bei entsprechender Komplementärförderung?

Die Mittelaufteilung ergibt sich im Wesentlichen aus der Anlage bzw. den Antworten zu den Fragen 1 bis 4.

7. Welche allgemeinen EU-, Bundes- und Landesförderprogramme werden darüber hinaus verstärkt für strukturschwache Regionen zur Verfügung gestellt bzw. von ihnen abgerufen?

Die im April 1999 vom BMBF aufgelegte Sonderfördermaßnahme für die neuen Länder „InnoRegio-Innovative Impulse für die Region“ –

die auch strukturschwächere Regionen berücksichtigt – soll durch neue Formen der Zusammenarbeit von Bildungs- und Forschungseinrichtungen sowie Wirtschaft und Verwaltung regionale wirtschaftliche Identitäten stärken. Aus 444 regionalen Initiativen, die sich am themen- und akteursoffenen Wettbewerb beteiligt haben, sind 25 „InnoRegios“ ausgewählt worden. Ziel ist der Auf- und Ausbau selbsttragender Initiativen und Strukturen, die zur Verbesserung der Wertschöpfung, Wettbewerbsfähigkeit und Beschäftigungssituation in der Region beitragen. Für die Initiative „InnoRegio“ sollen bis zum Jahr 2005 insgesamt 500 Mio. DM bereitgestellt werden.

8. Welche Finanzhilfen aus unterschiedlichen Ressorts werden darüber hinaus zur Förderung strukturschwacher Regionen gebündelt und für welche Fördertatbestände zur Verfügung gestellt?

Die als Teil der Existenzgründungsförderung der Bundesregierung über die Deutsche Ausgleichsbank abgewickelten Förderdarlehen stehen Gründern in allen Bundesländern zur Verfügung. Im Vergleich zu den alten Bundesländern waren und sind die Förderkonditionen in allen neuen Bundesländern günstiger. Eine Differenzierung innerhalb der neuen Bundesländer nach besonders strukturschwachen Gebieten gibt es bei der Existenzgründungsförderung nicht. Die Bürgschaftsprogramme für die neuen Länder (Bürgschaftsbanken, Bürgschaftsprogramm der Deutschen Ausgleichsbank, Großbürgschaften des Bundes und der Länder) stehen für diese Länder insgesamt zur Verfügung. Sonderauswertungen dieser Programme im Hinblick auf Inanspruchnahme und Wirkung in den besonders strukturschwachen Regionen werden nicht vorgenommen.

9. Welche Effekte mit welchem Ergebnis für den Erhalt und den Neuaufbau der Wirtschaftsstruktur

und den Erhalt bzw. die Ansiedlung von Arbeitsplätzen und Bevölkerung in den entsprechenden strukturschwachen Regionen konnten mit diesen Programmen – im Vergleich zur Entwicklung in anderen Regionen – erreicht werden?

Durch die Existenzgründungsförderung wurden in den neuen Bundesländern die Gründung neuer Unternehmen und deren Festigung besonders intensiv gefördert. Damit wurden von 1994 bis Mitte 1999 für 107 253 Förderzusagen über 21 681 441 TDM zugesagt. Es wurden 72 438 Selbständige in 57 780 Unternehmen gefördert. Dadurch wurden 623 119 Arbeitsplätze gesichert und 165 032 neu geschaffen. Die Bundeswehr hat für die Sanierung und den Ausbau ihrer Infrastruktureinrichtungen in den neuen Bundesländern erhebliche Mittel investiert. In den Jahren 1994 bis einschließlich 1999 sind insgesamt rd. 6 Mrd. DM von der Bundeswehr für diese Zwecke in den neuen Bundesländern verausgabt und zu ca. 80 % an Unternehmer in den neuen

Bundesländern beauftragt und vergeben worden.

Im Rahmen der GA wurden in den Jahren 1994 bis 1999 in den neuen Ländern insgesamt Infrastrukturmaßnahmen mit GA-Mitteln in Höhe von rd. 11,2 Mrd. DM bewilligt; davon entfielen 9,89 Mrd. DM auf Kommunen. In die A-Fördergebiete flossen davon 3,25 Mrd. DM (davon entfielen 2,84 Mrd. DM auf Kommunen).

Die von Bund und neuen Ländern gemeinsam finanzierten Bund-Länder-Ausbildungsplatzprogramme in den Jahren 1994 bis 1999 haben wesentlich mit dazu beigetragen, die Lücke zwischen dem Angebot an betrieblichen Ausbildungsplätzen und der Ausbildungsplatznachfrage zu schließen. Aufgrund der demographischen Entwicklung in den neuen Ländern und der nach wie vor schwierigen wirtschaftlichen Situation wird es auch in den kommenden Jahren eines weiteren gemeinsamen Engagements von Bund und neuen Ländern bedürfen, um den ausbildungswilligen Jugendlichen ein

Ausbildungsplatzangebot unterbreiten zu können. Die Bundesregierung sieht allerdings auch, dass es künftig noch mehr als bisher auf die Ausbildungsbereitschaft der Unternehmen im Osten Deutschlands ankommen wird, gerade auch deshalb, weil diese bereits heute ihren mittelfristigen Bedarf an gut ausgebildeten Fachkräften auch wirklich ausbilden müssen, um in der Mitte des kommenden Jahrzehnts weiterhin konkurrenzfähig zu sein. Nach den vorliegenden Ergebnissen der Zwischenevaluierung der operationellen INTERREG II A Programme hat INTERREG II A in den Grenzregionen der ostdeutschen Länder einen wichtigen Beitrag zum Abbau der grenzbedingten Benachteiligungen geleistet. Gleichwohl wurde auch konstatiert, dass es bei der Verknüpfung von INTERREG mit dem entsprechenden Förderinstrument der EU auf polnischem und tschechischem Gebiet, Phare/Cross-Border-Cooperation, erheblichen Verbesserungsbedarf seitens der EU-Kommission gibt.

Anlage

Gesamtausgaben für die neuen Bundesländer und Berlin (Ost) 1994 bis 1999
im Rahmen der EU-Strukturfondsprogramme
(in Mio Euro)

Land	Gesamt-Ausgaben	EU insges. EFRE, ESF, EAGFL, FIAF	Bund	Länder	Kommunen und andere	Private Ausgaben
Berlin (Ost)	2 669,3	744,6	232,0	386,5	–	1 306,2
Brandenburg	9 442,5	2 168,6	636,3	843,1	102,6	5 691,9
Mecklenburg- Vorpommern	7 718,0	1 829,4	581,6	544,8	130,1	4 632,1
Sachsen-Anhalt	12 516,1	2 367,2	731,2	860,8	464,2	8 092,7
Sachsen	11 539,3	3 366,4	478,1	1 032,1	420,3	6 242,4
Thüringen	11 454,0	2 002,8	646,4	646,6	255,9	7 902,3
Summe NBL	55 339,2	12 479,0	3 305,6	4 313,9 1	373,1	33 867,6
Insgesamt	57 906,3	13 640,0	4 351,0	4 531,3	1 373,4	34 010,6

»Wohnungs- unternehmen im Osten droht Bankrott«:

Aufruf zu parteiübergreifendem Sonderprogramm

Die wohnungspolitische Sprecherin der PDS-Fraktion im Bundestag, Christine Ostrowski, hat sich mit Schreiben an Staatsminister Rolf Schwanitz und ostdeutsche Bundestagsabgeordnete gewandt. Sie will die Politiker parteiübergreifend für ein Sofortprogramm zur Sicherung des Bestandes der Wohnungsunternehmen in den strukturschwachen Regionen der neuen Länder gewinnen. Christine Ostrowski erklärt:

Vor dem Hintergrund einer alarmierenden Spirale aus überdurchschnittlicher Arbeitslosigkeit, anhaltendem Bevölkerungsschwund und drastischem Wohnungsleerstand geraten die ostdeutschen Wohnungsunter-

nehmen in strukturschwachen Regionen - z.B. Hoyerswerda, Weißwasser, Görlitz - an den Rand ihrer Existenzfähigkeit.

Allein die finanziellen Belastungen aus dem Leerstand, zu denen auch der Altschuldendienst gehört, belaufen sich für die betroffenen Unternehmen in den neuen Ländern auf über 90 Millionen Mark jährlich. Tendenz steigend. Diesen Belastungen stehen keine Einnahmen gegenüber. Die Folge: Rapider Verzehr der finanziellen Substanz der Unternehmen.

Die Lage ist dramatisch. Wenn die Politik nicht umgehend handelt, sind Insolvenzen von Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften unvermeidbar. Für die Menschen in den strukturschwachen Regionen kommt zum Verlust des Arbeitsplatzes und zur Perspektivlosigkeit die Angst um die Wohnung neu hinzu.

Auf absehbare Zeit wird es in diesen Regionen nicht mehr soviel Arbeit geben wie früher. Es werden dort nicht mehr so viele Menschen leben und auch nicht mehr soviel Wohnungen benötigt. Ein teilweiser Rückbau von Wohnungen ist daher unvermeidbar. Gleichzeitig ist es notwendig, den auf Dauer erforderlichen

Wohnungsbestand so aufzuwerten, dass er bezahlbar bleibt und eine Wohnqualität bietet, die von den Menschen als langfristig akzeptabel bewertet wird.

Diese Aufgabe den Wohnungsunternehmen allein zu überlassen, wäre unverantwortlich. Die besondere Situation erfordert besondere Maßnahmen, ein umgehendes Sonderprogramm mit Hilfe der Politik. Da die Bundesregierung hier bisher untätig ist, habe ich mich an Staatsminister Schwanitz und die sächsischen Bundestagsabgeordneten gewandt. Die Situation ist so ernst, dass sie parteiübergreifendes Handeln notwendig macht. Es ist nach meiner Einschätzung auch möglich. Ich gehe davon aus, dass Staatsminister Schwanitz als Beauftragter der Bundesregierung für den Aufbau Ost und die Bundestagsabgeordneten der neuen Länder, von denen ein Teil direkt aus betroffenen Regionen kommt, dies ebenfalls so sehen. Ich habe ihnen den Entwurf eines Sonderprogrammes übermittelt. Er könnte und sollte zu einem interfraktionellen Antrag im Bundestag werden. Das besondere Gut Wohnen taugt nicht für Parteienstreit.

23.12.1999

Am 23. Dezember 1999 übermittelte Christine Ostrowski an Staatsminister Rolf Schwanitz (SPD) folgendes Fax:

Staatsminister Rolf Schwanitz, MdB
Beauftragter der Bundesregierung
für Angelegenheiten der
neuen Länder
per Fax 030 40001818 (4 Seiten)

Dresden, 23.12.1999

Sonderprogramm zur Sicherung der Wohnungsunternehmen in strukturschwachen Regionen

Sehr geehrter Herr Staatsminister Schwanitz,

als Beauftragter der Bundesregierung für die Angelegenheiten der neuen Länder ist Ihnen die dramatische Situation der Wohnungsunternehmen in strukturschwachen Regionen Ostdeutschlands bekannt. Gewiß haben Sie starkes Interesse daran, den drohenden Konkurs von Unternehmen zu verhindern und ihnen sowie den Menschen in diesen Regionen die wohnungspolitische Perspektive zurück zu

geben.

Der durch überdurchschnittliche Arbeitslosigkeit und drastischen Bevölkerungsschwund hervorgerufene außergewöhnlich hohe Wohnungsleerstand verursacht für die Unternehmen immense Kosten, denen keinerlei Einnahmen gegenüberstehen. Ein teilweiser, der Situation angemessener Rückbau von Wohnungen ist unvermeidbar. Gleichzeitig ist es notwendig, den auf Dauer erforderlichen Wohnungsbestand so aufzuwerten, daß er bezahlbar bleibt und gleichzeitig eine Wohnqualität bietet, die von den Menschen als langfristige Perspektive akzeptiert wird.

Diese Aufgabe den Wohnungsunternehmen allein anzulasten, wäre unverantwortlich; dafür steht die Politik in Verantwortung. Ein umgehendes Sonderprogramm ist zwingend. Bisher hat die Bundesregierung jedoch auf die drängenden Hilferufe der wohnungswirtschaftlichen Verbände und der betroffenen Unternehmen nicht reagiert.

Ich wende mich daher mit dem Entwurf eines Antrages zu einem Sonderprogramm an Sie und an ostdeutsche Bundestagsabgeordnete aller im Bundestag vertretenen Parteien. Mit der Bitte, diesen Antrag zu unterstützen und ihn als interfraktionellen bzw. Antrag von Abgeordneten aller Fraktion einzubringen. Die Situation ist so ernst, daß parteiübergreifendes Handeln nicht nur möglich, sondern notwendig ist.

In der Gewißheit, daß auch Sie den Standpunkt vertreten, daß das besondere Gut „Wohnen“ für Parteienstreit nicht taugt, hoffe ich auf Ihre positive Reaktion und verbleibe mit den besten Wünschen für das Jahr 2000.

Christine Ostrowski

Anlage: Entwurf eines Antrages

Eine Rückäußerung blieb aus. Frau Ostrowski wandte sich daher am 31. Januar 2000 ein weiteres Mal an den Minister:

Staatsminister Rolf Schwanitz, MdB
Beauftragter der Bundesregierung
für Angelegenheiten der
neuen Länder
per Fax 030 40001818

Dresden, 31.1.2000

Mein Fax vom 23.12.1999/Sonderprogramm zur Sicherung der Wohnungsunternehmen in strukturschwachen Regionen

Sehr geehrter Herr Staatsminister Schwanitz,

am 23.12.99 hatte ich Ihnen per Fax den Entwurf eines Antrages zu einem Sonderprogramm für die Wohnungswirtschaft in den strukturschwachen Regionen Ostdeutschlands übermittelt; mit der Bitte, ihn zu unterstützen. Ich war davon ausgegangen, dass Sie von Amts wegen und von Ihrer Herkunft her die dramatische Lage der Wohnungsunternehmen in strukturschwachen Regionen einzuschätzen wissen und ein besonderes Interesse daran haben, die schwierige Situation der Unternehmen lindern zu helfen.

Gewiß ist es Ihnen aus terminlichen Gründen noch nicht möglich gewesen, mir eine Antwort zukommen zu lassen. Andererseits sind nunmehr vier Wochen vergangen.

Ich gehe deshalb davon aus, dass mich Ihre Antwort in Kürze erreichen wird.

Mit freundlichen Grüßen

Christine Ostrowski

Daraufhin erhielt sie von ihm am 8. Februar 2000 folgende Antwort:

Sehr geehrte Frau Ostrowski,

ich bedanke mich für Ihr Telefax vom 23. Dezember 1999, mit dem Sie den Entwurf eines Sonderprogrammes zur nachhaltigen Stadtentwicklung und zur Sicherung des Bestandes der Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften in strukturschwachen Kommunen bzw. Regionen der neuen Länder übermitteln.

Ich habe das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen gebeten, eine fachliche Bewertung dieses Programmentwurfs abzugeben, die mir leider noch nicht zugegangen ist. Sobald mir diese Stellungnahme vorliegt, werde ich mich umgehend mit Ihnen in Verbindung setzen.

Mit freundlichen Grüßen

Rolf Schwanitz

Ob nun das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen eine fachliche Bewertung dieses Programmentwurfs nicht vornehmen kann oder nicht vornehmen will - jedenfalls hat sich Staatsminister Schwanitz auch bis zum heutigen Tag nicht wieder mit Frau Ostrowski in Verbindung gesetzt.

Keine Konkurse bekannt?

Folgender Brief erreichte uns:

Sehr geehrter Genossin Ostrowski,

im Zusammenhang mit der Information Ende Februar zur Gesetzesinitiative zur Aufhebung der Privatisierungspflicht von Wohnungsunternehmen wurde gesagt, dass Herrn Schwanitz kein einziges zahlungsunfähiges Unternehmen bekannt sei. Um dies zu widerlegen, möchte ich Ihnen zu einer Wohnungsgenossenschaft, die in Konkurs gegangen ist, die Fakten mitteilen:

Wohnungsbaugenossenschaft Wünsdorf e.G.

in Gesamtvollstreckung: August 1998

Verwalter: RA W., Potsdam ...

Nach der Satzung haften die Genossen mit ihren Anteilen und 450 DM Nachschußpflicht.

Der Wohnungsbestand wurde am 30.11.99 an 2 Privatpersonen (GbR) verkauft.

Mit freundlichen Grüßen

(Name ist der Redaktion bekannt)

WI 2/200: In den wohnungswirtschaftlichen Informationen WI 2/200 wird Klaus-Peter Hildebrandt vom Verbandsvorstand des Verbandes Brandenburgischer Wohnungsunternehmen indirekt zitiert: Klaus-Peter Hildebrandt unterstrich, dass 15 Unternehmen des Landes Brandenburg in ihrem Bestand gefährdet sind.

Lauchhammer: Der Redaktion ist bekannt, dass bei einem Wohnungsunternehmen in Lauchhammer soeben das Konkursverfahren läuft.

Sonderprogramm für die strukturschwachen Regionen

Bis wenige Tage vor Weihnachten nur Bundestag, Bundestag, Bundestag. Und Sitzungen, Sitzungen, Sitzungen. Ich komme zu nichts Gescheitem, der Antrag zu einem Sonderprogramm für die strukturschwachen Regionen wird und wird nicht. Seit Wochen haben wir an ihm gearbeitet, Analysen gelesen, Fakten beschafft, Gesprächen mit den Leuten aus den Regionen geführt. Die GdW-Studie diskutiert. Dann kurz vor den Feiertagen wird er endlich fertig. Und ich faxe ihn an an viele Geschäftsführer von Wohnungsunternehmen und an Verbände. Eigentlich eine Zumutung;

als hätten die nichts anderes zu tun als darauf zu warten, dass sie von der Abgeordneten Ostrowski noch vor dem Weihnachtsfest mit Anträgen bombardiert werden.

Aber ich bin platt. Zum Teil noch am gleichen Tag rufen mich die ersten zurück. Am nächsten und übernächsten Tag kommen weitere Anrufe und Faxe. Dann noch Briefe. Und der Tenor ist durchgängig der gleiche: Zustimmung. Auch Dank. Wofür ich mich fast schäme, schließlich tue ich nur meine Arbeit.

Ich habe zu danken. Allen. Für die schnellen Antworten, die fachlichen Hinweise und die guten Worte. Besonders Herrn Thara aus Wittemberge, der sogar mit mir eine Pressekonferenz durchführte.

Es muss wirklich ernst um die ostdeutsche Wohnungswirtschaft stehen. Anderenfalls hätten die Kollegen in Ruhe ihren Gänsebraten verdrückt und irgendwann im Januar und Februar des neuen Jahrhunderts eine höfliche Antwort gesandt. Wenn überhaupt.

Christine Ostrowski

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Suhl

27.12.1999

Sonderprogramm strukturschwache Region

Sehr geehrte Frau Ostrowski,

mit großem Interesse habe ich den Entwurf des „Sonderprogramms zur nachhaltigen.....“ zur Kenntnis genommen und möchte mich für die Möglichkeit der Information recht herzlich bedanken.

Die Darlegungen und die Argumente finden voll meine Zustimmung. Den Schwerpunkt unter Punkt 2 c) - Streichung der Altschulden auf dauerhaft leerstehende Wohnungen - würde ich in der Richtung erweitern wollen, daß eine **Stunden des abzuführendes Betrages** solange erfolgt, bis das Unternehmen **auf wirtschaftlich gesunden Beinen** steht.

Sehr geehrte Frau Ostrowski, ich wünsche Ihnen für die Durchsetzung des Programms viel Erfolg auch in Hinblick auf die wirtschaftlich dauerhafte Sicherung unseres Unternehmens.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung und verbleibe

mit vorzüglicher Hochachtung

K. Hollandt
Geschäftsführer

Wohnungsgenossenschaft Hoyerswerda e.G.

23.12.1999

Sonderprogramm strukturschwache Regionen

Sehr geehrte Frau Ostrowski,

anbei einige Überlegungen meinerseits bezüglich einer möglichen Einarbeitung in Ihren Antragsentwurf:

1. Bei der gegenwärtigen Situation, in der sich die betreffenden Wohnungsunternehmen jetzt befinden, ist zu beachten, daß sich diese nicht hinsichtlich einer anders vorhergesehenen strukturellen Entwicklung der Region verspekuliert haben. Ihr Wohnungsbestand entwickelte sich nicht unter den Regularien einer marktwirtschaftlichen Prognose nach freien unternehmerischen Entscheidungen. Vielmehr wurde diese Entwicklung entsprechend der ursprünglichen Standort- und Industriepolitik durch die Zentralverwaltung (ehemalige DDR) dirigistisch festgelegt. Die Wohnungsunternehmen hatten keinen Einfluß auf die Anzahl, Bauart und Baukosten, sondern hatten die fertiggestellten Wohnungen letztendlich in ihren Bestand zu übernehmen.

Eine analoge dirigistische Entscheidung des Staates gab es dann auch betreffs der Anerkennung und Übernahme dazu ausgegebener staatlicher Mittel in Form der Altschulden.

Wenn nun den Wohnungsunternehmen infolge der Strukturprobleme die Geschäftsgrundlage, die zu vorstehenden staatlichen Entscheidungen führte, weggebrochen ist, ist es eine Pflicht des Staates bzw. dessen Rechtsnachfolger, diesbezüglich einzugreifen und die finanziellen Lasten nicht allein den Wohnungsunternehmen zu überlassen.

Andererseits sind wir selbstverständlich bereit, einen Teil der Lasten zu tragen, da der Staat nicht alle Lasten übernehmen kann. Gleichzeitig sind wir der Auffassung, daß für alle seit dem 03.10.1990 getroffenen Entscheidungen, die sich nun negativ auswirken können, die Wohnungseigentümer in vollem Umfang selbst einzustehen haben.

2. Der Abbau des Überhanges an Wohnungen in diesen Strukturregionen sollte grundsätzlich mit Maßnahmen zur städtebaulichen Umgestaltung verbunden sein, um damit die verbleibenden Wohnbereiche aufzuwerten und erlebenswert zu gestalten.

Wenn diese Chance vertan wird, wird der Staat dafür später immens höhere finanzielle Mittel aufwenden müssen.

3. Da die Kreditinstitute finanzielle Darlehen in Regionen mit großen finanziellen Leerständen nur noch sehr zögerlich ausreichen und gleichzeitig bei den betreffenden Wohnungsunternehmen die benötigten Beleihungswerte/-Objekte knapp werden, müßten seitens des Bundes verstärkt diesbezügliche Bürgschaften übernommen werden (analog der Hermesbürgschaften für die Exportindustrie).

Mit den besten Wünschen für ein besinnliches Weihnachtsfest und einem erfolgreichen Jahr 2000.

Ihr
Günther Bottwar
Vorstandsvorsitzender

Wohnungs- und Baugesellschaft Wolfen mbH

23.12.1999

Sonderprogramm strukturschwacher Regionen

Sehr geehrte Frau Ostrowski,

ich nehme Bezug auf Ihr Fax zum obigen Betreff vom 19.12.1999.

Die von Ihnen dargestellte Problematik ist für die Wohnungsunternehmen der Stadt Wolfen Thema Nr. 1.

Es freut uns, dass auch Sie sich um die Durchsetzung der in unserem GdW-Papier Nr. 87a vom November 1999 enthaltenen Forderungen im Bundestag bemühen.

Wir hoffen, dass uns das Jahr 2000 eine von allen Fraktionen des Bundestages getragene schnelle Hilfe erreicht, um der augenblicklichen, sehr negativen Entwicklung Einhalt zu gebieten.

Für die übermittelten herzlichen Wünsche zum Weihnachtsfest und dem Jahrtausendwechsel möchte ich mich bedanken und verbleibe ebenfalls mit allen guten Wünschen und mit freundlichen Grüßen

E. Schönfeld
Geschäftsführer

Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V.

21.12.1999

Sehr geehrte Frau Ostrowski,

wenn auch ein bisschen in Zeitnot - aber trotzdem ein paar Hinweise zu Ihrem Antrag an den Bundestag aus meiner Sicht:

1. Ich bin für dringende Hilfe strukturschwacher Regionen, möchte aber daraufhinweisen, dass der Leerstand auch in anderen Städten und Gemeinden zu erheblichen Problemen führt, insbesondere auch bei den so genannten TLG-Genossenschaften, besonders in , Knappenrode, Gröditz, Lauchhammer, Laubusch u. a.
2. Leerstand ist eine vereinigungsbedingte Spätfolge. Sie hat in strukturschwachen Regionen bzw. grundsätzlich nichts mit der Geschäftspolitik der Wohnungsunternehmen zu tun.
3. Der Leerstand kostet die Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften sehr viel Geld
 - a) durch erhebliche Mindereinnahmen,
 - b) durch nicht weiter berechenbare Betriebskosten (Wärme, Müll, Steuern u. ä.),
 - c) durch notwendige Verwaltungs- und Instandhaltungsleistungen, da nicht alle Wohnungen in einem Gebäude leer stehen (Aufwand 0 1,35 DM/qm²).
4. Auf Grund des Überangebotes von Wohnungen und den nicht gestoppten Abgang der Menschen aus den strukturschwachen Regionen kommt es nur zu einer Umverteilung der Mieter, jedoch nicht zu mehr Vermietungen (Verdrängungswettbewerb).
5. Wir brauchen ganzheitliche Konzepte von Kommune, Politik, Wohnungsunternehmen und allen anderen Beteiligten.
6. Eine Novellierung des Investitionszulagengesetzes hinsichtlich der Bereitstellung des Betrages von 1.200,00 DM/m² auf 2.500,00 DM/m² könnte auch eine Hilfe sein.
7. Anstatt EU-Regionalfonds wäre vielleicht die Formulierung EU-Strukturfonds sinnvoll.

8. Da sehr oft nur von Wohnungsgesellschaften gesprochen wird, wäre es meines Erachtens ganz gut, wenn anstatt "Wohnungsunternehmen" die Formulierung "Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften" verwendet wird. Damit würde auch die Wohnungsgenossenschaft als gleichberechtigter Vermieter zum Ausdruck kommen.

Sehr geehrte Frau Ostrowski, ich hoffe, Sie können meine Hinweise in Ihren Antrag mit einbringen.

Angenehme Festtage und ein gesundes neues Jahr

Ihr

Dieter Schöbel
Verbandsdirektor

Verband Thüringer Wohnungswirtschaft e.V.

21.12.1999

Sonderprogramm strukturschwache Regionen

Bezug: Ihr Fax vom 19.12.1999

Sehr geehrte Frau Ostrowski,

vielen Dank für die Übersendung der Information zum Entwurf des o. g. Sonderprogramms. Der Verband Thüringer Wohnungswirtschaft e.V. begrüßt die Initiative der PDS-Fraktion, ein "Sonderprogramm zur nachhaltigen Stadtentwicklung und zur Sicherung des Bestandes der Wohnungsunternehmen in strukturschwachen Regionen der neuen Länder" in den Deutschen Bundestag einzubringen.

Der VTW hat innerhalb einer Arbeitsgruppe aktiv an der vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V. vorgelegten Broschüre (GdW Information 87) mitgewirkt. Erfreulich dabei war die kooperative Zusammenarbeit bei den ausgewählten Standorten zwischen Kommunen und ansässigen Wohnungsunternehmen, die für eine qualitative Erstellung der Dokumentation unerlässlich war. Sicherlich ließe sich die Anzahl der Rubrik von strukturschwachen Regionen noch erweitern. Im Freistaat Thüringen könnten gleichfalls die Kommunen Gera, Altenburg, Bad Salzungen, Suhl oder Wutha-Farnroda genannt werden, ohne dabei Anspruch auf Vollständigkeit zu erheben. Dies ist bestimmt auch eine Problemlage bei der Auswahl von Standorten sowie bei der finanziellen Ausgestaltung eines Sonderprogramms.

Der VTW unterstreicht die Aussage der GdW-Dokumentation, dass die Politik die gegenwärtig zu beobachtenden Entwicklungen mit großer Aufmerksamkeit verfolgen muss. Die Aufzählung der Gründe ersparen wir uns an dieser Stelle.

Kommunen mit ihren ansässigen Wohnungsunternehmen dürfen in dieser Problemlage nicht allein gelassen werden, da wir es immer noch mit einigungsbedingten Spätfolgen in unserer Gesellschaft zu tun haben, die aus dem Wegbrechen der ehemaligen DDR-Industrie resultieren. Der Bund steht weiter in der politischen Verantwortung.

Wir wünschen dem PDS-Antrag im Bundestag eine positive Resonanz!

Ihnen persönlich wünsche ich ein schönes Weihnachtsfest und einen guten Start in das neue Jahr 2000.

Mit freundlichen Grüßen
N. Nareyke

Deutscher Bundestag - Blickpunkt Bundestag 02/ 2000

Ost- Wohnungs- gesellschaften helfen

Die PDS tritt dafür ein, eine Bund-Länder-Arbeitsgruppe zu bilden, die eine Förderstrategie für besonders strukturschwache Regionen in den neuen Ländern entwickeln soll. In einem Antrag (14/2632) schlägt die Fraktion vor, ein Programm zur „nachhaltigen Stadt- und Regional-

entwicklung,, für die besonders strukturschwachen Regionen der neuen Länder aufzulegen. Dieses Programm soll zum Abbau des Leerstandes und zur Belegung des vorhandenen Wohnungsbestandes beitragen und den Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften in diesen Gebieten eine Perspektive sichern. Das Programm sollte unter anderem Finanzhilfen an die Kommunen und Regionen sowie an die betroffenen Wohnungsunternehmen vorsehen. Damit sollten ganzheitliche Stadt- und Regionalentwicklungskonzepte entwickelt und der Wohnungsleerstand abgebaut werden. Der Eigenanteil der Kommunen an der Finanzierung dieses Programms müsse erlassen oder verringert werden, betonen die Abgeordneten. Gleichzeitig sollten zeitlich befristete Zuschüsse auf Betriebskosten für leer stehende

Wohnungen gezahlt werden. Bundes- und Landesbürgschaften sollten die Kreditwürdigkeit der betroffenen Wohnungsunternehmen aufgrund von Rückbau, Abriss und Abwertung sollten gemildert werden, fordert die PDS weiter. Ihr schwebt eine urbane und soziale Siedlungsentwicklung vor, die eine ausgeglichene Bewohnerstruktur ermöglicht, differenzierte Wohnwünsche erfüllt, Wohngebiete durch Umbau und Gewerbeansiedlung aufwertet oder auch durch Rückbau und Abriss ermöglicht. Zur Begründung heißt es, in strukturschwachen Regionen der neuen Länder seien vor allem kommunale Unternehmen und Wohnungsgenossenschaften, die mit Alt-schulden und Privatisierungsaufgaben nach dem Altschuldenhilfe-Gesetz belastet sind, in eine akute Notlage geraten.

Deutscher Bundestag Drucksache
14. Wahlperiode

14/2632
31.1. 2000

Antrag

der Abgeordneten Christine Ostrowski, Maritta Böttcher, Heidemarie Ehlert, Dr. Ruth Fuchs, Gerhard Jüttemann, Rolf Kutzmutz, Dr. Christa Luft, Kersten Naumann, Rosel Neuhäuser, Dr. Uwe-Jens Rössel, Dr. Gregor Gysi und der Fraktion der PDS

Programm zur nachhaltigen Stadt- und Regionalentwicklung und zum Erhalt von Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften in strukturschwachen Regionen der neuen Länder

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

Zehn Jahre nach der deutschen Einheit ist es trotz hohen Mitteleinsatzes zu keiner signifikanten Angleichung der wirtschaftlichen und sozialen Verhältnisse in den Regionen der neuen Länder gekommen. Im Gegenteil: In den strukturschwachen Regionen ist die Lage für die dort lebenden Menschen, für die Kommunen und deren Wohnungsgesellschaften sowie für die Wohnungsgenossenschaften problematischer denn je. Strukturschwach sind jene Gebiete, die zu Zeiten der DDR zu Industrie-, Militär- oder Agrarzentren expandierten und dadurch einen sprunghaften Anstieg der Bevölkerung, der Beschäftigtenzahlen und des Wohnungsbaus zu verzeichnen hatten, seit der deutschen Vereinigung aber durch den Zusammenbruch dieser Standorte und dem damit verbundenen Arbeitsplatzabbau unter anhaltender Bevölkerungsabwanderung bisher unbekannten Ausmaßes, überdurchschnittlicher

Arbeitslosigkeit und damit strukturellem Wohnungsleerstand zu leiden haben. An einigen Standorten und Regionen gibt es ein dauerhaftes Ungleichgewicht zwischen Einwohnerzahl, Arbeitsplatzangebot und Infrastruktur, darunter der Wohnungsbestand. Das betrifft nach einer Studie des Bundesverbandes der deutschen Wohnungswirtschaft (GdW) vom Herbst 1999 in den Bundesländern vor allem folgende Standorte und Regionen:

Brandenburg: Guben, Luckenwalde, Schwedt, Wittenberge - Mecklenburg-Vorpommern: Eggesin - Sachsen: Hoyerswerda, Schwarzenberg, Weißwasser, Zwickau - Sachsen-Anhalt: Sangerhausen, Stendal, Wolfen - Thüringen: Leinefelde, Sondershausen.

Hoyerswerda und Weißwasser haben z. B. in nur 10 Jahren einen Rückgang der Wohnbevölkerung um mehr als 25 Prozent hinnehmen müssen. Guben und Wolfen haben über 20 Prozent ihrer Einwohner verloren. In Leinefelde, Stendal, Luckenwalde und anderen Kommunen ging die Einwohnerzahl ebenfalls um ein Fünftel zurück. Die Zahl der Arbeitslosen in diesen Regionen stagniert auf hohem Niveau. Sie liegt bei den untersuchten Standorten im Durchschnitt bei 23 Prozent, maximal bei 28 Prozent. Selbst in der Stadt Zwickau, im allgemeinen Verständnis eher einer aufstrebenden Region zugeordnet, ging die Zahl der Beschäftigten in einem Jahrzehnt um 38 Prozent zurück, trotz der Ansiedlung eines großen Autounternehmens am traditionellen Standort. Bei einigen Wohnungsunternehmen gehört bereits mehr als die Hälfte der Mieterinnen und Mieter zu den Bezieherinnen und Beziehern von Transfereinkommen. Der Trend zur Verringerung der Wohnbevölkerung, insbesondere in den genannten Regionen, setzt sich fort. Der strukturelle Wohnungsleerstand – der entsteht, wenn auf unabsehbare Zeit deutlich mehr Wohnungen als Bevölkerung vorhanden sind – bewegt sich in diesen Regionen bei 16 Prozent des Bestandes, wobei auch hier Spitzenwerte bis zu 25 Prozent, wie z. B. in Luckenwalde, erreicht werden.

Durchschnittswerte der in der Studie des GdW untersuchten Städte:

Einwohnerückgang 1990 bis 1998: 17,7 %

Arbeitslosenquote per 31. Dezember 1998: 23,1 %

Wohnungsleerstand per 31. Dezember 1998: 16,5 %

Die aufgeführten statistischen Durchschnittswerte spiegeln die Dramatik der Situation nur unzureichend wider: Innenstädte und Großsiedlungen sind hinsichtlich der drei Indikatoren in überproportionalem Maße betroffen. Und die Situation hat sich gegenüber dem Stand der Erhebungen (31.12.1998) weiter verschlechtert. Wohnungsunternehmen in diesen Regionen sind in eine akute Notlage geraten. Das betrifft vor allem kommunale Unternehmen und Wohnungsgenossenschaften, die zusätzlich mit Altschulden und Privatisierungsaufgaben nach dem Altschuldenhilfe-Gesetz belastet sind. Durch wachsenden Leerstand drohen ihnen Zahlungsunfähigkeit und Überschuldung. Einige von ihnen haben bereits den Kapitaldienst ausgesetzt. Insolvenzen sind nicht auszuschließen. Diese Situation ist keine zeitlich begrenzte Konjunkturflaute, sondern eine Strukturkrise, die auf unabsehbare Zeit das Ungleichgewicht zwischen Arbeitsplatzangebot, Bevölkerungsdichte und vorhandenem Wohnungsbestand bestimmt. Die Folgen des drastischen Rückgangs der Wohnbevölkerung, der überdurchschnittlichen Arbeitslosigkeit und des beträchtlichen Wohnungsleerstandes können nicht allein zu Lasten der betroffenen Kommunen und der Wohnungsunternehmen gehen. Hier besteht eine Verantwortung des Bundes und der Länder.

II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf:

1. umgehend eine Bund-Länder-Arbeitsgruppe zu bilden, die – unter Beteiligung der Akteure vor Ort – die Aufgabe hat, eine Förderstrategie für besonders strukturschwache Regionen zu entwickeln. Anliegen soll es sein, alle vorhandenen Fördermittel und -programme bzw. Finanzhilfen der Europäischen Union, des Bundes und der Länder auf die besonders strukturschwachen Regionen zu konzentrieren und zu bündeln mit dem Ziel, Wirtschaft und Arbeitsmarkt als Voraussetzung nachhaltiger Stadt- und Regionalentwicklung deutlich zu beleben;
2. entsprechend dieser gemeinsam erarbeiteten Förderstrategie in Abstimmung mit den Ländern ein Programm zur nachhaltigen Stadt- und Regionalentwicklung für die besonders strukturschwachen

Regionen der neuen Länder zu entwickeln und aufzulegen, das zum Abbau des Leerstandes und zur Belegung des vorhandenen Wohnungsbestandes beiträgt und den Erhalt und die Perspektive der Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften und damit die soziale Wohnversorgung in diesen Gebieten sichert.

Das Programm soll u.a. folgende Schwerpunkte enthalten:

- a) Gewährung von Finanzhilfen an die Kommunen und Regionen für die Erarbeitung ganzheitlicher Stadt- und Regionalentwicklungskonzepte
- b) Streichung der Altschulden auf langfristig leerstehende Wohnungen
- c) Gewährung von Finanzhilfen an die betroffenen Wohnungsunternehmen zum Abbau des Leerstandes. ... Die Gewährung der entsprechenden Finanzhilfen soll dabei auf ganzheitlichen Stadt- und Regional-Entwicklungskonzepten beruhen, die auf die Belegung des Arbeitsmarktes, auch durch langfristig angelegte, öffentlich geförderte Beschäftigungsprogramme, auf innerstädtische Entwicklung sowie Belegungs- und Modernisierungskonzepte des Wohnungsbestandes gerichtet sind.
- d) Erlass oder Verringerung des Eigenanteils der Kommunen bei diesem Programm
- e) Milderung der infolge Rückbau, Abriss und Abwertung entstehenden bilanziellen Verluste von Wohnungsunternehmen
- f) Gewährung zeitlich befristeter Zuschüsse auf anfallende Betriebskosten für leerstehende Wohnungen
- g) Bereitstellung von Bundes- und Landesbürgschaften zur Sicherung der Kreditwürdigkeit der betroffenen Wohnungsunternehmen.

Berlin, den 28. Januar 2000

Christine Ostrowski	Rolf Kutzmutz
Maritta Böttcher	Dr. Christa Luft
Heidemarie Ehlert	Kersten Naumann
Dr. Ruth Fuchs	Rosel Neuhäuser
Gerhard Jüttemann	Dr. Uwe-Jens Rössel
Dr. Gregor Gysi und Fraktion.	

Begründung

Die soziale Polarisierung besonders in strukturschwachen Regionen der neuen Länder gefährdet nicht nur dort die gesellschaftliche Stabilität. Die wirtschaftlichen Belastungen der Wohnungsunternehmen durch die leerstehenden Wohnungen belaufen sich nach Angaben des Bundesverbandes der Deutschen Wohnungswirtschaft (GdW) in ganz Ostdeutschland auf 91 Mio. DM jährlich mit steigender Tendenz. 64 Prozent davon entfallen auf laufende Bewirtschaftungskosten, 22 Prozent auf den Altschuldendienst, 14 Prozent auf den Kapitaldienst für aufgenommene Modernisierungskredite. Diesen Belastungen stehen keine Einnahmen aus den leerstehenden Wohnungen gegenüber. Sie zehren daher die finanzielle Substanz der betroffenen Wohnungsunternehmen auf. Darüber hinaus leidet die Investitionsfähigkeit dieser Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften unter der immensen Belastung. Damit verliert die ansässige Bauwirtschaft ihre stabilsten Auftraggeber und die Regionen weitere Arbeitsplätze. Es ist erforderlich, den auf Dauer notwendigen Wohnungsbestand so aufzuwerten, dass er bezahlbar bleibt und gleichzeitig eine Wohnqualität bietet, die von den Menschen als langfristige Wohnperspektive akzeptiert wird. Rück- bzw. Abbau kann daher nur auf Grundlage von städtebaulichen bzw. regionalen Konzepten und über einen längeren Zeitraum von mehreren Jahren erfolgen. Die Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften können weder die Kosten für die Aufwertung des Wohnungsbestandes noch die für den Leerstand, Rückbau bzw. Abriss oder die bilanziellen Verluste allein tragen. Wenn die Politik nicht umgehend handelt, sind Insolvenzen von Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften unvermeidbar. Die Situation verschärft sich weiter. Durch Insolvenzen von Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften würde sich die Finanzierung sozial verträglichen Wohnens von der Wohnungswirtschaft auf die öffentliche Hand verlagern. Wenn den Wohnungsunternehmen nicht sofortige Hilfe zuteil wird, könnte die finanzielle Belastung der öffentlichen Hand um ein Vielfaches über dem Umfang des hier geforderten Programms zur nachhaltigen Stadt- und Regionalentwicklung liegen. Neben dem konzentrierten Einsatz

vorhandener Bundes- und Länderprogramme sowie der EU-Strukturfonds, aus denen in den Jahren 2000 bis 2006 insgesamt rund 20 Mrd. DM zur Verfügung stehen werden, sind zusätzliche Mittel gezielt für ein Programm zur nachhaltigen Stadt- und Regionalentwicklung bereitzustellen und einzusetzen. Die Unterstützung der Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften in besonders strukturschwachen Regionen über ein Programm zur nachhaltigen Stadt- und Regionalentwicklung ist nicht nur ein wirtschaftliches, sondern vor allem ein soziales Erfordernis. Es entspricht dem Ziel der Bundesregierung, gleichwertige Lebensverhältnisse zu schaffen.

Der Worte sind genug gewechselt – jetzt muss gehandelt werden!

PDS-Antrag fordert finanzielle Entlastungen bei Wohnungsleerstand im Osten

Zur ersten Lesung des PDS-Antrages für ein Sonderprogramm für strukturschwache Regionen im Bundestag

erklärt die wohnungspolitische Sprecherin der PDS-Fraktion, Christine Ostrowski:

Eine Million leerstehende Wohnungen im Osten sind ein dramatisches Alarmzeichen. Der Worte sind genug gewechselt – jetzt muss gehandelt werden, vor allem mit finanziellen Hilfen. In ihrem Antrag (BT-Drs. 14/2632) schlägt die PDS vor, ein Programm zur nachhaltigen Stadt- und Regionalentwicklung für die besonders strukturschwachen Regionen der neuen Ländern aufzulegen. Eine Expertenkommission, die bis Ende des Jahres die „Lage analysiert“, reicht nicht aus. Auf gute Ratschläge können die Betroffenen verzichten. Deshalb schlägt PDS in ihrem Programm vor:

- Konzentration der Finanzhilfen und

Förderprogramme von Bund, Ländern und EU auf die strukturschwachen Regionen

- Bevorzugte Förderung von Gewerbeansiedlung, Um- und Abbau von Wohnungen
- Bereitstellung zusätzlicher Bundesmittel
- Erlass bzw. Minderung des Eigenanteil für die betroffenen Kommunen
- Befristete Zuschüsse für Betriebskosten auf leerstehende Wohnungen
- Bundes- und Landesbürgschaften zur Sicherung der Kreditwürdigkeit für die Folgen des drastischen Bevölkerungsrückgangs, der hohen Arbeitslosigkeit und des Wohnungsleerstandes können die Kommunen und Wohnungsunternehmen nicht allein einstehen. Bund und Länder stehen in der politischen Verantwortung.

Klimmt: „Mit vereinten Kräften gegen Wohnungsleerstände“

Bundesminister Klimmt und Staatsminister Schwanitz setzen Expertenkommission „Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Ländern“ ein

„Wohnungsunternehmen, private Vermieter und Mieter in den neuen Ländern dürfen mit der Leerstandsproblematik nicht allein gelassen

werden. Wir wollen alle Kräfte bündeln, um fundierte Lösungsmöglichkeiten zu finden,“ erklärte der Bundesminister für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Reinhard Klimmt, heute in Berlin. „Daher setzen wir eine hochkarätige Expertenkommission ein, die bis zum Jahresende finanzierbare und den regionalen Gegebenheiten gerecht werdende Lösungsstrategien erarbeiten soll,“ betonte Staatsminister Rolf Schwanitz. „Der Aufbau Ost sei nach wie vor prioritär, die Angleichung der Lebensbedingungen weiterhin eines der wichtigsten Ziele.“

Die Leerstände in den neuen Ländern hätten sich in den Jahren 1993 bis 1998 auf 13% bzw. knapp 1 Mio Wohnungen mehr als verdoppelt. Allerdings handele es sich nicht um

ein flächendeckendes Problem, vielmehr gäbe es regionale und unternehmensbezogene Schwierigkeiten. Ursachen seien vor allem Bevölkerungsrückgänge in Regionen mit Verlusten an altindustriellen Arbeitsplätzen, der Wegzug gut verdienender Haushalte ins Eigenheim und eine Ausweitung des Angebots an hochwertigem Wohnraum durch Neubau und Modernisierungsmaßnahmen. Das habe zur Folge, dass sich weniger attraktive Bestände nur noch schwer vermieten ließen. Hieran werde deutlich, dass die Leerstandsprobleme sowohl auf positive Entwicklungen wie ein größeres, qualitativ gutes Wohnungsangebot und eine umfangreiche Wohneigentumsbildung als auch eine zu wenig dynamische Wirtschaftsentwicklung

zurückzuführen seien.

Ausschlaggebend für die Berufung der Kommission sei die Erkenntnis gewesen, dass die Wohnungspolitik aufgrund der Komplexität der Probleme auf eine gründliche Analyse angewiesen sei, so der Minister. Diese könne nur mit Hilfe von Experten durchgeführt werden. Ziel sei es, langfristig tragfähige Konzepte zu entwickeln, die den Problemen in den betroffenen Standorten gerecht werden müssten. Dabei sollten wohnungswirtschaftliche, soziale und städtebauliche Aspekte gleichermaßen berücksichtigt werden. „Die Überlegungen sollten auch vor Tabuthemen wie Abriss nicht Halt machen,“ unterstrich Klimmt.

„Mit Herrn OB a.D. Dr. Lehmann-Grube haben wir als Vorsitzenden der Expertenkommission einen Praktiker berufen, der die Problematik aus eigener Anschauung kennt,“ erklärte Rolf Schwanitz. Die Besetzung der Kommission wurde nach dem Grundsatz vorgenommen, dass alle von Leerständen betroffenen Gruppen und die Wissenschaft durch sachkompetente Personen vertreten sein müssen. Die Bundesregierung wolle mit der Kommission einen Beitrag zu Lösung sozialer und wirtschaftlicher Auswirkungen des Strukturwandels leisten. Aber letztendlich hänge der Erfolg auch vom Mitwirken aller Beteiligten ab.

Seit der Vereinigung habe man schon viel erreicht betont Klimmt und Schwanitz. Mit einer breiten Palette von Fördermaßnahmen sei die Verbesserung der Wohnversorgung durch die Erneuerung des Wohnungsbestandes und durch Neubau in Gang gesetzt worden:

Insgesamt wurden seit 1993 rund 760.000 Wohnungen fertiggestellt. Die Wohnflächenversorgung hat sich kontinuierlich verbessert; die durch-

schnittliche Wohnfläche pro Person stieg von 29,5 qm im Jahr 1993 auf 32,8 qm im Jahr 1998. Die Wohneigentumsbildung hat in den neuen Ländern ebenfalls gute Fortschritte gemacht; der Anteil der Eigentümerhaushalte stieg von 26,1% im Jahr 1993 auf 31,0% im Jahr 1998. Haushalte ab 3 Personen profitierten mit einem Plus von knapp 12 Prozentpunkten überdurchschnittlich von dieser Entwicklung. Wie die hohe Zahl von Baugenehmigungen bei Ein- und Zweifamilienhäusern zeigt, setzt sich diese Tendenz auch weiter fort.

Mit dem KfW-Anschlußprogramm zur Wohnraummmodernisierung über 10 Mrd. DM und der Novelle des Altschuldenhilfegesetzes unternehme man nun weitere Anstrengungen, um die Wohnsituation zu verbessern, so Klimmt und Schwanitz. Außerdem werde die Städtebauförderung mit dem Programm „Die Soziale Stadt“ auf unverändert hohem Niveau fortgeführt. Beide zeigten sich zuversichtlich, dass im Zusammenwirken mit der Expertenkommission erfolversprechende Strategien erarbeitet und umgesetzt werden könnten.

Bonn, den 22. Februar 2000

Anlage

Expertenkommission „Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Ländern“

Mitglieder

Oberbürgermeister a. D. Vorsitzender
Dr. Hinrich Lehmann-Grube
Dipl.-Ing. Michael Bräuer
Beigeordneter Dr. Friedrich Busmann, Stadt Halle
Manfred Fraaß, Wohnungsgenossenschaft Erfurt e. G.
Dr. Peter Lammerskitten, Deutsche Pfandbrief Bank AG

RA Dr. Rolf-Dieter Mönning
Peter Naujokat, Grundstücks- und Gebäudewirtschaftsgesellschaft mbH Chemnitz

Uwe Reinholz, Erneuerungsgesellschaft Wolfen-Nord

Prof: Dr. Werner Rietdorf, Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung

Carl Gottfried Rischke, Landesbausparkassen Ostdeutschland
Alfons Röder, Deutsche Baurevision
Beigeordnete Barbara Rückert, Stadt Schwedt

RA'in Ellen Schulz, Vizepräsidentin des Deutschen Mieterbundes
Hartmut von Skrbenski, Eigenbetrieb der Wohnungswirtschaft der Stadt Eggesin

Günther Troppmann, Deutsche Kreditbank AG

Prof. Dr. Joachim Weimann, Otto-v.-Guericke-Universität Magdeburg
Ulrich Pfeiffer, Wissenschaftliche Begleitung empirica und Sekretariat

Mitberatende Gäste

Sts. Dr. Buttolo, Staatsministerium des Innern, Freistaat Sachsen
MDgt. Gäbert, Ministerium für Arbeit und Bau, Mecklenburg-Vorpommern

SR Geffers, Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Berlin

Dr. Isensee, Ministerium für Wohnungswesen, Städtebau und Verkehr, Sachsen-Anhalt

Herr Örter, Kreditanstalt für Wiederaufbau

MDgt. Schmidt, Ministerium für Wirtschaft und Infrastruktur, Thüringen

MDgt. Steintjes, Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr, Brandenburg

MDgt. Janicki, Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen

Dr. Klocksinn, Arbeitsstab „Angelegenheiten der neuen Länder“ im Bundeskanzleramt

Endlich! Bund greift PDS-Vorschläge zum Ost-Wohnungs-leerstand auf

*Zur heute von Bundesbauminister Klimmt und Staatsminister Schwanitz eingesetzten Expertenkommission „Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Ländern; teilen die wohnungspolitische Sprecherin, **Christine Ostrowski** und der Oberbürgermeisterkandidat der Stadt Halle (Saale), **Uwe-Jens Rüssel**, für die PDS, mit:*

Die Spatzen pfeifen es längst von den Dächern. Der beängstigende Wohnungsleerstand in strukturschwachen Regionen Ostdeutschlands verlangt schnelles Handeln und vor

allem die Hilfe des Bundes. Denn niemand in den Kommunen hat die Kraft und das Geld, diese Wohnungen zu sanieren, selbst der Abriss würde Millionen kosten. Damit die betroffenen Wohnungsunternehmen und privaten Vermieter nicht in den Konkurs getrieben werden und die Bewohnerinnen und Bewohner nicht eines Tages in Plattenbauwüsten zu Hause sind, hat die PDS im Januar einen entsprechenden Antrag im Bundestag eingereicht. Er steht am kommenden Freitag, dem 25. Februar 2000, im Bundestag zur Debatte. Wir begrüßen deshalb, dass die Bundesregierung diesmal ohne zu zögern die Initiative der PDS aufgegriffen hat. Neben der Forderung, eine solche Expertengruppe zu bilden, hat die PDS aber auch konkrete Vorschläge unterbreitet, wie den betreffenden Wohnungsunternehmen in strukturschwachen Regionen schnell geholfen werden kann. Den Kommunen soll der Eigenanteil bei Förderung von Um- und Ausbau wie Abriss erlassen werden. Bundes- und Landeshilfsbürgschaften sollen den Erhalt und

die Kreditwürdigkeit der Wohnungsunternehmen sichern. Die Alt-schulden und die Privatisierungsaufgabe sind sofort zu streichen. Auch hier will – wie zu hören ist – die Bundesregierung zum Teil den Vorschlägen der PDS zur Novellierung des Altschuldenhilfegesetzes folgen.

Doch wenn Lösungsstrategien – wie von Bauminister Klimmt und Staatsminister Schwanitz heute angekündigt – erst bis zum Ende des Jahres erarbeitet werden, dauert es erfahrungsgemäß noch mindestens ein Jahr, bis Maßnahmen zur Rettung der Wohnungsunternehmen wirksam werden. Solange aber können viele der betroffenen Wohnungsunternehmen, die mit Leerständen bis zu 30 Prozent und mehr zu kämpfen haben, nicht mehr warten. Hier ist schnelle und praktische Hilfe nötig. Im Interesse der Wohnungsunternehmen und der Mieterinnen und Mieter in diesen Regionen erwartet die PDS, dass schnell und zügig gehandelt wird und praktikable Lösungen umgehend auf den Tisch kommen und verabschiedet werden.

Ostrowski: „Klimmt kann sich Experten-kommission sparen“

Zur Weigerung der Bundesregierung, finanzielle Hilfe zur Beseitigung des gravierenden Wohnungsleerstandes in Ostdeutschland zu geben, erklärt die

*wohnungspolitische Sprecherin der PDS-Fraktion **Christine Ostrowski**:*

Durch verfehlte Arbeitsmarktpolitik und überzogene steuerliche Förderung von Neubauten wurde der ostdeutsche Wohnungsmarkt völlig deformiert. Heute stehen mehrere Wohnungsunternehmen faktisch vor dem Konkurs. Sie erhalten von den Banken nur Kredite, wenn die Kommunen mit Millionenbürgschaften einspringen. So mußte z.B. die finanzschwache Stadt Hoyerswerda mit 50 Millionen für ihr hoch verschuldetes städtisches Wohnungsunternehmen bürgen. Dass Banken nur noch Kredite ausreichen,

wenn Gemeinden bürgen, ist ein ernstes Alarmsignal! Wer es nicht begreift, hat keine Ahnung von Marktwirtschaft. Wenn Bauminister Klimmt sich weigert, die politisch verschuldete Deformation des ostdeutschen Wohnungsmarktes durch die Politik – einschließlich Finanzhilfen – wieder ins Gleichgewicht zu bringen, führt er nicht nur die Wohnungsunternehmen sehenden Auges in den Ruin, sondern ruiniert auch die Kommunen und Regionen gleich mit. Unter diesen Umständen kann sich Klimmt auch die Expertenkommission sparen!

23.2.2000

Mieterbund-Direktor Franz-Georg Rips:

Mieterbund-Forderungen erfüllt

Wohnungsleerstände im Osten:

Bundesregierung setzt Expertenkommission ein

„Mit der Gründung einer Expertenkommission, die sich mit den Problemen der Wohnungsleerstände in

Ostdeutschland befassen wird, erfüllt die Bundesregierung eine wichtige Forderung des Deutschen Mieterbundes“, erklärte Mieterbund-Direktor Franz-Georg Rips. „Es ist richtig, dass die Bundesregierung jetzt die Kompetenz von Sachverständigen, auch zum Beispiel des Deutschen Mieterbundes, nutzen will, um Lösungen und Strategien für diese besondere ostdeutsche Wohnungsproblematik zu entwickeln.“ - „Auf Teilmärkten in Ostdeutschland gibt es heute mehr Wohnungen als nachfragende Haushalte“, sagte Franz-Georg Rips. „Ich glaube nicht, dass es sich hierbei um ein vorübergehendes Problem handelt. Auch wenn in Folge höheren Wohngeldes, der Steuerreform, und aufgrund von Wirtschafts-

wachstum wieder eine stärkere Nachfrage nach Wohnraum zu verzeichnen sein wird, und auch unter Berücksichtigung, dass die Ost-West-Bevölkerungswanderung zum Stillstand gekommen ist, dass Haushalte immer kleiner werden und immer mehr Wohnraum nachfragen, ist davon auszugehen, dass in Teilmärkten dauerhaft ein Überhang an Wohnungen bestehen bleiben wird.“ Hier sei die Bundesregierung gefordert, sie muss sich der Problematik der strukturellen Leerstände annehmen und den betroffenen Kommunen und Wohnungsunternehmen konkrete Hilfe leisten. Letztlich dürfe auch der Abriss von Wohnraum im Einzelfall kein Tabuthema sein. Grundlage müsse aber immer ein umfassendes kommunales Handlungskonzept sein.

GdW-Pressemitteilung :

Vorschläge zügig vorlegen

GdW erwartet von Expertenkommission Ergebnisse, die Konkurse verhindern und Standorte sichern

... Mit der jetzt berufenen Kommission verbindet der GdW die Erwartung, daß sie kurzfristig der Politik Vorschläge unterbreitet, die den sonst drohenden Konkurs von Wohnungsunternehmen verhindern helfen. Neben vielen anderen Ursachen haben wir es mit einer Erblast und

den Spätfolgen der Industriegeschichte der DDR zu tun. Es gibt an immer mehr Standorten mehr Wohnungen als Menschen. Die daraus abzuleitenden Konsequenzen für neue Stadtentwicklungskonzepte, für die Wohnumfeldgestaltung und die Infrastruktur, für die Sanierung der Bilanzen der betroffenen Wohnungsunternehmen und für den Abriß, also die Anpassung des Angebotes an die Nachfrage, damit der Markt überhaupt wieder funktionieren kann, sind in der Studie „Zukunft sichern!“ exemplarisch dargestellt worden.

Neben der Unterstützung für Rückbaumaßnahmen - flankiert durch bilanzielle Hilfen - sollten bei der jetzt anstehenden Novellierung des Altschuldenhilfe-Gesetzes auch diejenigen Altschulden, die auf

dauerhaft leerstehenden Wohnungen liegen, gestrichen werden. Der GdW bedauert, daß er bis zur Stunde in dieser Kommission nicht angemessen vertreten ist, obwohl alle wesentlichen Vorarbeiten von ihm initiiert worden sind. Er hofft außerdem, daß die Länder angesichts ihrer politischen Bedeutung ebenfalls einen größeren Stellenwert in der Kommission erhalten. Im Vertrauen darauf, daß der Vorsitzende der Kommission, dessen Wahl vom GdW ausdrücklich begrüßt wird, unsere Argumente angemessen würdigt, erwarten wir, daß uns Möglichkeiten eröffnet werden, die eine konstruktive Mitwirkung sicherstellen. Angesichts der längst bekannten Fakten erwartet der GdW, daß die Vorschläge der Kommission zügig vorgelegt werden.

**Bundesverband der
Wohnungswirtschaft:**

Sonder- programm Ost

**Programm zur nachhaltigen
Stadtentwicklung und zur
Sicherung des Bestandes
der Wohnungsunternehmen
in strukturschwachen
Regionen der neuen Länder
- Kurzfassung -**

Heute, zehn Jahre nach der deutschen Einheit, zeigt sich die ganze Tragweite, die der gesellschaftliche Wandel für die einzelnen Regionen in den neuen Ländern mit sich gebracht hat. Während einige Standorte dabei sind, zu westdeutschen Städten aufzuschließen, gibt es eine Reihe strukturschwacher Regionen, die am Ende ihrer Möglichkeiten angelangt sind. Die dort ansässigen Wohnungsunternehmen haben auf Grund der stagnierenden Wirtschaft nicht nur mit konjunkturellen Vermietungsproblemen zu tun, sondern mit strukturellen Leerständen, bei denen es sich mit Sicherheit um Spätfolgen oder – um einen anderen Begriff zu wählen – „Erblasten“ der Industriegeschichte der DDR handelt.

An diesen Standorten gab es in der DDR zwischen Bevölkerungszahl, Zahl der Wohnungen und der Zahl der Arbeitsplätze ein ausgewogenes Verhältnis. Nach der deutschen Vereinigung sind hier die Industrie-arbeitsplätze – weil weder konkurrenz- noch wettbewerbsfähig – in erheblichen Größenordnungen weggebrochen, neue Arbeitsplätze sind, wenn überhaupt, nur in geringem Umfang entstanden. Viele Menschen haben aufgrund fehlender Beschäftigungsperspektiven diese Städte und Gemeinden zwischenzeitlich verlassen, und es gibt heute an

diesen Standorten auf Dauer mehr Wohnungen als Menschen.

Die wirtschaftliche und soziale Situation der Kommunen und Wohnungsunternehmen wird besonders deutlich, wenn man sich den Einwohnerrückgang, die Arbeitslosenquoten und den Leerstand ansieht. Die in die Studie einbezogenen Kommunen liegen bei allen drei Indikatoren weit über dem Durchschnitt anderer Städte und Gemeinden.

Die Kaufkraft – die in den neuen Ländern seit 1997 nicht nur stagniert, sondern insgesamt rückläufig ist – ist in den strukturschwachen Regionen überproportional gesunken. Den gleichen Trend zeigt die Investitionsbereitschaft. Private Investoren agieren angesichts enttäuschter Erwartungen aus der Nach-Wendezeit immer zögerlicher, Banken fordern für ihre Kredite immer größere Sicherheiten. Mehr als die Hälfte der Mieter sind Transfereinkommens-bezieher, Arbeitslose oder Sozialhil-feempfänger.

Die dramatische Situation der strukturschwachen Regionen wird in der Öffentlichkeit bislang nur unzureichend wahrgenommen. Die aus der Strukturschwäche resultierenden Probleme haben sowohl die in diesen Städten und Gemeinden noch ansässigen Menschen als auch die betroffenen Kommunen und Wohnungsunternehmen weder zu verantworten, noch können sie sie aus eigener Kraft lösen. Sie sind im mehrfachen Sinne des Wortes überfordert.

Was passiert, wenn nichts passiert?

Ohne massive Hilfe von außen und verbesserte Rahmenbedingungen wird sich die Abwärtsspirale von Zukunftspessimismus, Resignation und Verfall nicht nur fortsetzen, sondern weiter beschleunigen. Auf Grund weiterer arbeitsmarktbedingter Abwanderung in andere Regionen und wohnungsmarkt-

bedingter Abwanderung ins Umland wird sich die Zahl der Bewohner innerhalb der Städte weiter vermindern. Die Zahl der Wohnungen hingegen wird infolge der fortschreitenden Stadterneuerung und des Neubaus im Umland zunehmen. Auf diese Weise werden die bereits bestehenden Wohnungsüberhänge innerhalb der Städte anwachsen und noch größere Teile des Bestandes als bisher leerstehen. Bedroht sind unsanierte Altbauten ebenso wie die Plattenbauten. In beiden Marktsegmenten werden sich die bereits vorhandenen Vermarktungsprobleme verschärfen.

Wenn nichts passiert, wird dem Verfall ganzer leerstehender Quartiere nur noch mit Abrissen begegnet werden können, wodurch die Segmentierung des Wohnungsmarktes weiter voranschreitet: Während sich breite Bevölkerungsgruppen mit niedrigem bzw. dauerhaft unsicherem Einkommen nur noch das Einfachste leisten können, wird am anderen Ende der sozialen Skala von den Gutverdienern in sicheren Einkommensverhältnissen Höchstniveau im Wohnen verlangt.

Die Folgen sind:

- Gleichzeitigkeit von Leerstand und engem Wohnen,
- Wohnungsüberfluß im Hochpreis- und Wohnungsknappheit im Niedrigpreissegment,
- Spannungen innerhalb der Nachbarschaften bis hin zu sozialen Brennpunkten, die nicht nur die Nachbarschaften belasten, sondern auch das Negative-Image jener Wohnquartiere verstärken, die ohnehin schon überproportional von Leerstand betroffen sind.

Insgesamt wird sich eine sozial-räumliche Polarisierung der Stadtentwicklung vollziehen, die in den Jahrzehntelang wohlfahrtsstaatlich geregelten Siedlungsstrukturen der alten Länder in dieser Dimension

unbekannt ist. Die dadurch verursachten sozialen Spannungen werden alle Beteiligten vor erhebliche politische und vor allem auch finanzielle Probleme stellen.

Was die Wohnungsunternehmen selbst betrifft, so sind – wenn nichts passiert – Insolvenzen unvermeidbar. Dies vor allem, weil mit dem Leerstand – abgesehen von fehlenden Mietanhebungsmöglichkeiten in den noch vermieten Beständen und Einschränkungen in der Kreditfähigkeit – insgesamt erhebliche Kosten für die Wohnungsunternehmen verbunden sind. Zu ihnen zählen neben dem Kapaldienst für die wohnungswirtschaftlichen Altschulden vor allem auch die Bewirtschaftungskosten.

Die laufenden Belastungen aus den Leerstandswohnungen haben viele der betroffenen Unternehmen bereits an den Rand ihrer Existenzfähigkeit gebracht, und die Situation verschärft sich weiter. Wir haben es also mit einem dynamischen Prozeß zu tun, der die Rücklagen der Wohnungsunternehmen weitgehend aufzehrt.

Die Wohnungsunternehmen nutzen alle Möglichkeiten zur Senkung der Belastungen aus den Leerstandswohnungen z.B. durch weitgehende Rückführung der Instandhaltungskosten. Auch wenn dieser Prozeß sehr zügig erfolgt, für ganze Objekte die Bewirtschaftung eingestellt wird, bleiben – wie auch im Falle des Abrisses – die Belastungen aus dem Kapaldienst für die wohnungswirtschaftlichen Altschulden und den Modernisierungsdarlehen. Zu diesen kommen bilanzielle Belastungen aus den anstehenden Abwertungen der Gebäude bzw. spätestens aus dem Abgang im Zuge des Abrisses hinzu.

All diese Belastungen sind von den Wohnungsunternehmen nicht verkraftbar. Zahlungsunfähigkeit und Überschuldung sind die zwangsläufigen Folgen, die sich schon jetzt abzeichnen, wenn nicht bald geholfen wird.

Durch die letztlich unvermeidbaren Insolvenzen wird der Wohnraumversorgungsauftrag der betroffenen Kommunen ernsthaft gefährdet. Die Finanzierung sozialverträglichen Wohnens verlagert sich von der Wohnungswirtschaft zur öffentlichen Hand. Privates Kapital wird sich nur bei einer einigermaßen sicheren Renditeerwartung überhaupt aktivieren lassen. Da sich weder die Kommunen noch Bund und Länder aus ihrem Versorgungsauftrag für die große Zahl unterstützungsbedürftiger Haushalte verabschieden können, stehen erhebliche Transferleistungen an, und zwar in einem Umfang, der deutlich über dem liegen wird, was zur Zukunftssicherung der im kommunalen und genossenschaftlichen Auftrag handelnden Wohnungsunternehmen notwendig wäre.

Wer sehenden Auges Konkurse von Wohnungsunternehmen meint in Kauf nehmen zu können, verkennet aber nicht nur die finanziellen Belastungen, die für alle Beteiligten um ein Vielfaches ansteigen werden, sondern auch die politischen Reaktionen der betroffenen Bevölkerung. Diese sind, wenn zum Verlust des Arbeitsplatzes, zu Perspektivlosigkeit auch noch Angst um die Wohnung hinzukommt, unkalkulierbar.

Die Lage der Kommunen und Wohnungsunternehmen in den untersuchten strukturschwachen Regionen

1 In Folge des dramatischen Wegbruchs von Arbeitsplätzen hat sich eine überdurchschnittlich hohe Arbeitslosenquote von mehr als 23 % ergeben, die in einigen Wohngebieten sogar mehr als 35 % beträgt. Damit einher ging ein Einwohnerrückgang, der an den einbezogenen Standorten im Durchschnitt zwischen 1990 und 1998 18 % betrug; in einzelnen Städten liegt der Wert weit darüber und beträgt bis zu 26 %. Daraus ergibt sich eine Leerstandsquote in den Regionen von durchschnittlich 17 % über den gesamten Wohnungs-

bestand. Diese statistischen Durchschnittswerte spiegeln die wirkliche Dramatik der Lage nur unzureichend wider: die Innenstädte und die großen Wohngebiete sind hinsichtlich aller drei Indikatoren in überproportional starkem Maße betroffen.

Insgesamt ist das Angebot an Wohnraum höher, als das, das dauerhaft benötigt wird. Ein Teil der Bestände muß daher rückgebaut bzw. abgerissen werden.

Gleichzeitig ist es notwendig, den auf Dauer notwendigen Teil des Wohnungsbestandes so aufzuwerten, daß er bezahlbar bleibt und dennoch eine Wohnqualität bietet, die von den Menschen als langfristige Wohnperspektive akzeptiert wird. Nur so kann eine weitere Abwanderung der Bewohner gedämpft werden.

2 Der Rückbau bzw. Abriß selbst erfordert erhebliche Aufwendungen, die die Unternehmen nicht selbst tragen können und der sich allein bei den von uns befragten Wohnungsunternehmen auf ein Gesamtvolumen von 300 – 450 Mio. DM belaufen wird.

Hinzu kommt die bilanzielle Auswirkung, nämlich der Buchverlust aus Abwertungen bzw. dem Abgang der entsprechenden Gebäude, der bei den untersuchten 27 Wohnungsunternehmen bei insgesamt rd. 800 Mio. DM liegt und der von den Wohnungsunternehmen in aller Regel nicht verkraftet werden kann.

3 Der Abbau der Überbestände an den Standorten kann nur im Rahmen eines städtebaulichen Konzepts erfolgen und erfordert einen längeren Zeitraum, der zumindest bei fünf, vielleicht sogar bei zehn bis fünfzehn Jahren liegen wird. Das Leerstandsproblem ist also nur längerfristig lösbar.

Erst nachdem am jeweiligen Standort feststeht, welche Wohnungen nicht mehr benötigt werden, kann durch

intelligentes Freizugsmanagement auch die wirtschaftliche Belastung aus den laufenden Bewirtschaftungskosten der Leerstandswohnungen deutlich gesenkt werden.

Was aber bleibt, sind in jedem Falle die Finanzierungskosten, d.h. der Kapitaldienst auf die wohnungswirtschaftlichen Altschulden und der Kapitaldienst auf die zwischenzeitlich aufgenommenen Modernisierungsdarlehen.

4 Die wirtschaftliche Belastung der befragten 27 Wohnungsunternehmen aus den Leerstandswohnungen ist erheblich und beläuft sich auf rd. 91 Mio. DM jährlich. Diese Belastung geht, da keine Einnahmen gegenüberstehen, zu Lasten der Investitionskraft in den noch vermieteten Beständen bzw. bei einigen Unternehmen sogar soweit, daß diese kurz vor dem wirtschaftlichen Aus stehen.

Die wirtschaftlichen Belastungen betreffen im Durchschnitt mit rd. 64 % die laufenden Bewirtschaftungskosten, mit 22 % den Kapitaldienst der Altschulden und mit 14 % den Kapitaldienst von Modernisierungsdarlehen. Die Bewirtschaftungskosten, d.h. die warmen und kalten Betriebskosten, die Instandhaltungskosten und die Verwaltungskosten, belaufen sich bei den Leerstandswohnungen bezogen auf eine 60 m²-Wohnung zur Zeit auf 2.300 DM/Jahr. Für den Kapitaldienst der wohnungswirtschaftlichen Altschulden müssen auf eine 60 m²-Wohnung durchschnittlich rd. 800 DM im Jahr aufgewandt werden, für den Kapitaldienst der Modernisierungsdarlehen rd. 500 DM jährlich. Das führt zu einer Gesamtbelastung für eine leerstehende 60 m²-Wohnung von jährlich durchschnittlich 3.600 DM.

Zu berücksichtigen ist, daß die Leerstandsquoten der einzelnen Unternehmen an den betroffenen Standorten zum Teil sehr unterschiedlich sind. Aber selbst wenn sich die

Leerstandssituation eines Unternehmens am Ort verbessern sollte, verschlechtert sich in der Regel die Situation der anderen, da insgesamt ein Überangebot an Wohnungen vorhanden ist und die Bevölkerungszahl eher weiter ab- als zunehmen wird.

Das heißt, eine Hilfe nur für die Unternehmen, die zur Zeit besonders stark vom Leerstand betroffen sind, ist nicht ausreichend. Vielmehr muß die Hilfe koordiniert erfolgen im Rahmen einer Gemeinschaftsinitiative von Bund, Ländern, Kommunen und der Wohnungswirtschaft.

Kernpunkte des vom GdW geforderten Sonderprogramms

Ausgangspunkt für die Lösung der Probleme der strukturschwachen Regionen müssen ganzheitliche städtebauliche Konzepte sein, die aus der absehbaren wirtschaftlichen und sozialen Entwicklung des jeweiligen Standortes abgeleitet werden.

Ziel muß es sein, die städtische Innenentwicklung als Gegengewicht zur Umlandzersiedlung zu stärken und den Neubau von Konkurrenzbeständen im gleichen Marktsegment – das betrifft den mehrgeschossigen Wohnungsbau – zu dämpfen. Eine stärkere regionalplanerische Unterstützung der strukturschwachen Standorte in ihrem Bemühen um wirtschaftliche und soziale Stabilisierung ist dringend notwendig. Die planerischen Instrumente sind hierfür vorhanden, sie müssen jedoch konsequenter als in der Vergangenheit angewendet werden.

Um soziale Brennpunkte zu vermeiden, sind zwischen Kommunen und Wohnungsunternehmen abgestimmte Belegungs- und Modernisierungskonzepte unabdingbar. Empfehlenswert ist eine Doppelstrategie, die zügig an die Aufwertung des langfristig zu erhaltenden Bestandes an Wohnungen und Gemeinschaftsbedarfseinrichtungen herangeht und

gleichzeitig Schritt für Schritt mit dem Rückbau beginnt. Dabei sollten Aufwertungsmaßnahmen abgestimmt mit den Rückbaumaßnahmen erfolgen, um der Bevölkerung ein sichtbares und Sicherheit vermittelndes Signal zu geben: „Hier lohnt es sich, wohnen zu bleiben.“

Unsere Forderungen im einzelnen:

Erstens: Streichung der „Altschulden“ für dauerhaft leerstehende Wohnungen

Die wohnungswirtschaftlichen Altschulden sind neben den Bewirtschaftungskosten der entscheidende Kostenfaktor und würden die Wohnungsunternehmen auch nach Freizug bzw. Abriß erheblich belasten, wenn sie nicht gestrichen werden.

Um die finanziellen Auswirkungen für Bund und Länder so gering wie möglich zu halten, sollten nur die Altschulden für diejenigen Wohnungen gestrichen werden, die auf der Grundlage der Teilmarktanalysen und städtebaulichen Konzepte dauerhaft nicht mehr benötigt und rückgebaut werden müssen.

Wenn die Streichung der Altschulden bereits im Rahmen der anstehenden Novellierung des AHG gelingen sollte, wäre dies ein erster Schritt zur Realisierung des von uns geforderten Sonderprogramms.

Zweitens: Befristete Bewirtschaftungskostenzuschüsse für dauerhaft leerstehende Wohnungen zur Sicherung der Existenzfähigkeit der Unternehmen

Die Wohnungsunternehmen brauchen auf Grund der erheblichen Belastungen aus den leerstehenden Wohnungen befristete Bewirtschaftungskostenzuschüsse.

Befristet insoweit, als an den Standorten selbstverständlich Konzepte erarbeitet werden müssen, wie der

dauerhaft nicht mehr benötigte Wohnraum rückzubauen ist. Da deren Umsetzung nur längerfristig möglich ist, brauchen die Unternehmen bis zum Abschluß desselben Bewirtschaftungskostenzuschüsse.

Drittens: Unterstützung bei der Finanzierung von Rückbau und Abriß – Abmilderung der damit verbundenen bilanziellen Auswirkungen

Der Rückbau bzw. Abriß erfordert finanzielle Hilfen für die Wohnungsunternehmen. Die Belastungen können nicht allein von den Unternehmen getragen werden, zumal es sich um unrentierliche Investitionen handelt, da ein nennenswerter Neubau an den Standorten nur selten Betracht kommt.

Spätestens beim Abriß größerer Bestände entstehen Buchverluste, die zu Lasten des ohnehin geringen Eigenkapitals der Unternehmen gehen.

Das heißt, die Wohnungsunternehmen brauchen auch bilanzielle Hilfen, da ihre wirtschaftliche Situation bereits denkbar schlecht ist. Ansonsten werden Zahlungsunfähigkeit und Überschuldung die Folge sein.

Viertens: Bereitstellung von Landes- und Bundesbürgschaften zur Sicherung der Kreditwürdigkeit

Die wirtschaftliche und liquiditätsmäßige Situation der von hohen Leerständen betroffenen Unternehmen ist zwischenzeitlich so angespannt, daß ihre Kreditwürdigkeit in Frage steht.

Für ihre dauerhafte Konsolidierung bedarf es daher der Gewährung von Landes- und Bundesbürgschaften, damit sie für die anstehenden Aufgaben kreditwürdig bleiben, d.h. weitere Mittel erhalten können.

Finanzierung muß Gemeinschaftsaufgabe sein

Die Finanzierung der sich aus den städtebaulichen Konzepten ergebenden sozialen und infrastrukturellen Maßnahmen sowie der weiteren vom GdW eingeforderten Hilfen kann nicht den Kommunen und Wohnungsunternehmen allein überlassen bleiben.

Neben der Nutzung vorhandener Förderprogramme sehen wir eine Finanzierungsquelle in der Bereitstellung von EU-Fördermitteln. Insgesamt stehen im Rahmen des EFRE-Fonds für die neuen Länder im Zeitraum 2000 bis 2006 rd. 19 Mrd. Euro zur Verfügung, eine – verglichen mit nationalen Programmen – immense Summe. Es gibt diese Gelder allerdings nicht zum Null-Tarif. Ein nationaler Eigenanteil ist für jedes Projekt erforderlich. Er liegt, wenn es sich um wohnungswirtschaftliche Aufgaben handelt, in der Regel bei 50 %.

Die Probleme in den strukturschwachen Regionen sind eine Erblast der Industriegeschichte der DDR, die – zumindest in Teilen – auch mit vom Erblastentilgungsfonds übernommen werden sollte. Insgesamt umfaßt dieser 368 Mrd. DM, und es wäre aus unserer Sicht durchaus angemessen, hier nochmals eine Aufstockung vorzunehmen – sowohl für die Entlastung der leerstehenden Wohnungen von den 150 DM/m² Alt-schulden als auch für die Finanzierung der anderen von uns im Rahmen des Sonderprogramms geforderten Maßnahmen.

Fazit: Strukturschwache Gebiete dürfen keine vergessenen Gebiete werden

Unsere Analyse zeigt: Die Lage der Kommunen, der Wohnungsunternehmen und der betroffenen Men-

schen ist in den strukturschwachen Regionen zehn Jahre nach der deutschen Einigung dramatischer denn je. Die Aufgaben, die im Prozeß der Vereinigung Deutschlands anstehen, sind am Beispiel der strukturschwachen Regionen noch lange nicht gelöst und bedürfen eines weiteren Finanztransfers von Ost nach West, das heißt einer Verlängerung des Solidarpaktes.

Die Zukunftssicherung der strukturschwachen Standorte ist nicht über Konkurse der dort ansässigen Wohnungsunternehmen erreichbar. Neben den finanziellen Belastungen, die für alle Beteiligten um ein Vielfaches ansteigen würden, wären tiefgreifende soziale Konflikte vorprogrammiert.

Wenn zu Arbeitslosigkeit, Pessimismus und Existenzangst auch noch Verunsicherung hinsichtlich der intimsten Rückzugsmöglichkeit – der eigenen Wohnung – entsteht, werden die psychologischen Folgen und politischen Reaktionen der betroffenen Bevölkerung unkalkulierbar.

Eine nachhaltige Unterstützung der strukturschwachen Regionen ist also nicht nur ein wirtschaftliches, sondern vor allem auch soziales Erfordernis, das Sicherheit und Vertrauen schafft und der teils zynischen, teils resignativen Abkehr eines Teils der betroffenen Menschen von den Grundwerten der Gesellschaft vorbeugt.

Den sozialen Frieden und die Stabilität unsere Demokratie darf niemand aufs Spiel setzen. Die Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse muß auch weiter strategisches Ziel bundesdeutscher Gesellschaftspolitik sein. Dieses Ziel ist daher auch konzeptioneller Ausgangspunkt des von uns geforderten Sonderprogramms für die strukturschwachen Regionen in den neuen Ländern.

„Ihr Verhältnis zu Ostdeutschland ist noch immer gestört“

Aus der Debatte des Bundestages vom 25.2.2000

Beratung des Antrages der Abgeordneten Christine Ostrowski, Maritta Böttcher, Heidemarie Ehlert, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der PDS

Programm zur nachhaltigen Stadt- und Regionalentwicklung und zum Erhalt von Wohnungsgesellschaften und der Wohnungsgenossenschaften in strukturschwachen Regionen der neuen Länder – Drucksache 14/2632 –

Christine Ostrowski (PDS):

... mehr als 25 Prozent Arbeitslosigkeit, 20 bis 25 Prozent Bevölkerungsrückgang, 20 bis 38 Prozent Wohnungsleerstand in Hoyerswerda, Wolfen, Luckenwalde, Wittenberge, Zwickau und Görlitz, in den strukturschwachen Regionen Ostdeutschlands. Das ist ein Teufelskreis, der dramatische Ausmaße angenommen hat. Noch nie hat es in Deutschland eine solche Situation gegeben. Sie ist historisch einmalig. ... und wenn es nicht die kleinste Oppositionspartei in diesem Hohen Hause geben würde, würde der Bundestag überhaupt nicht über dieses Problem debattieren.

(Dr. Peter Ramsauer [CDU/CSU]: Das ist unfassbar!)

Weder die größte Oppositionspartei, noch die Koalitionsfraktionen fühlten sich dazu getrieben, einen Antrag einzubringen.

(Rolf Kutzmutz [PDS]: Die weiß ja auch nicht wo das ist!)

... Das muss man sich einmal vorstellen. Ich kann nur sagen: Ihr Verhältnis zu Ostdeutschland und den Problemen des Ostens Deutschlands ist offensichtlich noch immer gestört.

(Beifall bei der PDS – Dr. Peter Ramsauer [CDU/CSU]: Da täuschen Sie sich aber gewaltig!)

Die Ursachen der Situation in diesen Regionen liegen tiefer. Sie liegen erstens – man kann auch nicht darum herumreden – in der Standort- und Industriepolitik der DDR. Das ist das Einzige, was Sie als Argument vorbringen. Es gibt aber noch eine zweite Ursache. Sie ist darin zu sehen, dass die alte Bundesregierung in großem Ausmaß steuerliche Subventionen für falsche Wohnungen am falschen Ort ausgegeben hat, insgesamt in einem Volumen von circa 200 Milliarden DM. Das hat dazu geführt, dass Wohnungen gebaut wurden, die nicht nötig sind und dass wir jetzt einen Wohnungsüberhang haben. Es sind ungefähr 800 000 Wohnungen gebaut worden und 1 Million Wohnungen sind überzählig, stehen also leer. Das sage ich insbesondere an die Adresse von Herrn Dr. Kansy – schade, dass er nicht da ist –, also an die Adresse der CDU, die sich bemüht fühlte, uns zu kritisieren, weil wir angeblich in diesem Antrag Subventionen fordern; ausgerechnet diese Fraktion, die in den letzten Jahren auf Teufel komm heraus subventioniert hat und die mit ihren Subventionen, die besonders für die Besserverdienenden von Nutzen waren, unter anderem dazu beigetragen hat, dass dieser Wohnungsleerstand im Moment so krass ist. Der Wohnungsmarkt in den genannten Regionen im Osten ist völlig deformiert. Auch ist schlimm, dass wir Ihnen das sagen müssen, denn Sie werfen uns doch immer vor, dass wir von Marktwirtschaft keine Ahnung haben.

(Dr. Peter Ramsauer [CDU/CSU]: Das stimmt auch!)

Die Wohnungsunternehmen sind am Rande ihrer Existenzfähigkeit. Es gibt

... deutlich weniger Menschen, als Wohnungen vorhanden sind. Wohnungsleerstand verursacht Kosten in zweistelliger Millionenhöhe – für die Bewirtschaftung der Wohnungen, für den Altschuldendienst und für die Darlehen, die für die Modernisierung aufgenommen wurden. Diesen Kosten stehen keinerlei Einnahmen gegenüber. Wir haben bei den Wohnungsunternehmen einen Substanzverzehr zu verzeichnen. Viele bekommen nur noch dann von Banken Kredite, wenn die Kommunen dafür bürgen. Mir sind Beispiele bekannt, dass Unternehmen in Höhe einer Viertel Milliarde DM verschuldet sind und die Kommune, die genauso finanzschwach und genauso gebeutelt ist, mit 50 Millionen DM bürgen muss. Auch den Kommunen im Osten steht, finanzpolitisch gesehen, das Wasser bis zum Hals. Nötig ist umgehende, sofortige Hilfe, vor allem finanzielle Hilfe. Alles andere ist eine Farce. Wohnungsunternehmen und Kommunen in den betroffenen Regionen brauchen wirklich keine guten Ratschläge von Expertenkommissionen, die noch dazu erst einmal ein ganzes Jahr lang eine Analyse machen sollen. Die Lage ist klar. Es gibt darüber genügend Studien, nicht nur vom Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen, sondern auch von wissenschaftlichen Instituten. Was die Unternehmen brauchen, sind finanzielle Hilfen. Unser Antrag geht deshalb von Folgendem aus: Erstens wollen wir, dass sämtliche vorhandenen Förderprogramme von EU, Bund und Ländern in diesen Regionen konzentriert werden. Das erfordert keine müde Mark mehr. Vielleicht könnte die Landeshauptstadt Dresden, eine boomende Stadt, drei, vier Jahre lang auf ihre GA-Mittel verzichten. Das kann Dresden aushalten; diese Mittel gehören in die strukturschwachen Regionen.

(Beifall bei der PDS)

Dazu gehört zweitens, dass die Altschulden auf leer stehende Wohn-

einheiten gestrichen werden. Das scheint sich ja mit der entsprechenden Novelle so abzuzeichnen, ist also ohnehin geplant und erfordert auch kein zusätzliches Geld. Drittens – wir brauchen nicht darum herumzureden – müssen Abriss und Rückbau von Wohnungen gefördert werden. Auch das kostet Geld. Diese Kosten rentieren sich für die Wohnungsunternehmen nicht. Abriss und Rückbau müssen nicht nur im Einzelfall gefördert werden. 1 Million Wohnungen, die überhängig sind, sind keine Einzelfälle mehr. Wenn Sie sich endlich durchringen würden, die vorhandenen Möglichkeiten zu nutzen, Städtebaufördermittel beispielsweise dafür zu verwenden, würde das auch keine zusätzlichen Mittel erfordern. Viertens brauchen wir zeitlich befristete Zuschüsse zu den Betriebskosten, die leer stehende Wohnungen verursachen. Das ist zusätzliches Geld, aber es wird nur zeitlich befristet gebraucht. Es ist deshalb nötig, weil das die Hauptkosten sind, die auf leer stehenden Wohnungen liegen. Bei Lichte und richtig betrachtet, entpuppt sich die Kritik, die im Vorfeld an unserem Antrag geäußert wurde, nämlich dass wir nach Subventionen schreien würden, als falsch, weil das, was wir fordern, machbar und realisierbar ist. Die Mark, die Sie heute nicht ausgeben – das sage ich Ihnen voraus –, wird Sie morgen oder übermorgen fünf oder zehn Mark kosten. Es wird auf die öffentliche Hand zurückfallen, wenn Sie jetzt nicht handeln, auch finanziell handeln. Sie ziehen ohne Probleme ein Anti-Stau-Programm aus der Tasche, für das 3,7 Milliarden DM ausgegeben werden sollen. Dafür ist Geld vorhanden, für diese strukturschwachen Regionen aber nicht.

Präsident Wolfgang Thierse:

Kollegin Ostrowski, Sie müssen zum Ende kommen. Sie haben Ihre Redezeit schon deutlich überschritten.

Christine Ostrowski (PDS): Ich komme zum Schluss, Herr Präsident. Meine Damen und Herren, da die Bundesregierung mit ihrer Experten-

kommission, die erst einmal ziemlich lange analysieren soll, keine ausreichenden Maßnahmen einleitet und sie sich bereits geäußert hat, dass es keine Mark gibt, kann ich nur sagen: Das ist unzureichend. Stimmen Sie deshalb, wenn er behandelt wird, unserem Antrag zu. Er enthält die notwendigen Maßnahmen. Glauben Sie unserer Vorausschau. Sie ist zumeist eingetroffen.

(Jörg van Essen [F.D.P.]: Na, na, na!)

Ich darf Sie da nur an das Alt-schuldenhilfe-Gesetz erinnern. Ich bedanke mich.

(Beifall bei der PDS)

Auszüge aus zu Protokoll gegebenen Reden, denn es war Freitag nach Eins:

Dr. Peter Danckert (SPD):

... Die Problemanalyse der PDS zu den strukturschwachen Regionen der neuen Länder ist weitgehend zutreffend. Dies war aber keine hohe Kunst, da die entscheidungserheblichen Umstände allen Beteiligten bekannt sind. ... Keinesfalls kann der Vorschlag der PDS, allein mit finanziellen Mitteln wie zum Beispiel Streichung der Altschulden auf langfristig leerstehende Wohnungen, Bereitstellungen von Krediten und Gewährung von Finanzhilfen an die Wohnungsunternehmen und Kommunen zum Abbau des Leerstandes solche Problemkomplexe anzugehen, als richtige, weil realisierbare Lösung verstanden werden.... Der Vorschlag der PDS, einen Problemkomplex vordergründig durch Finanzhilfe lösen zu wollen, ist aber auch aus einem anderen Grund zum Scheitern verurteilt: Die vergangenen Jahre sollten uns deutlich gezeigt haben, dass die vielen Einzelprogramme wie kommunale Wirtschaftsförderung, Städtebauförderung aber auch die betriebene Sozial-, Jugend- und Wohnungspolitik nicht ausreichend sind. Diese ausschließlich finanziell ausgerichteten Vorsorgemechanismen

haben es allein nicht geschafft, die Abwärtsspirale aufzuhalten.... Uns erscheint es wichtig, Entwicklungsimpulse zu geben und bereits vorhandene Ressourcen in räumlichen Gebieten zu bündeln. Neben der Aktivierung der lokalen Bevölkerung sprechen wir von Synergieeffekten. Deshalb hat die Bundesregierung des Bund-Länder-Programms „Die soziale Stadt“ geschaffen, mit dem neue Wege bei der Fortentwicklung und Neuorientierung der Städtebauförderung eingeschlagen werden... Mit dem Antrag der PDS, der deshalb auch abzulehnen ist, wird wie unter der Kohl-Regierung versucht, für vielschichtige Aktivitätsfelder einseitige Lösungen zu schaffen. Die Entwicklung hat uns gezeigt, dass dies der falsche Weg ist...

Norbert Otto (Erfurt) (CDU/CSU):

Der Antrag, den die PDS-Fraktion heute vorgelegt, ist nur eine abgemilderte Form ihres Antrages zur Aufhebung des Altschuldenhilfegesetzes. Diesen Entwurf hat der Deutsche Bundestag bekanntlich vor einigen Wochen mit großer Mehrheit abgelehnt. Zum Glück, muss man wohl sagen. Im Gewande eines wohlklingenden, aber nichtssagenden „Programms zur nachhaltigen Stadt- und Regionalentwicklung“ versteckt die PDS nun erneut unverhohlenen Forderungen nach einem Totalerlass der Altschulden für die Wohnungsgesellschaften in den neuen Ländern... Natürlich streben auch unsere Ansätze eine urbane und soziale Siedlungsentwicklung an, die zu einer ausgeglicheneren Bewohnerstruktur führt. Natürlich sollen unterschiedliche Wohnwünsche erfüllt werden können und vernachlässigte Wohngebiete aufgewertet werden – sei es durch Umbau, durch Gewerbeansiedlung, sei es auch durch Abriss. Aber das alles muss sich in einem finanziell vernünftigen und machbaren Rahmen abspielen. Sie nennen in Ihrem Entwurf ja noch nicht einmal konkrete Zahlen, wie viel Ihr Programm überhaupt kosten soll.

Und lassen Sie mich noch etwas hierzu sagen: Die in Ihrem Antrag aufgezählten Probleme in den strukturschwachen Gebieten sind doch allseits und seit langem bekannt. ... Die drängenden Probleme der Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften sind doch jetzt aktuell, und sie müssen jetzt so schnell wie möglich gelöst werden. Da sind die blumigen Programme, die Sie in Ihrem Antrag entwerfen, zwar wunderbare Modelle, aber sie sind einfach viel zu langfristig angelegt und viel zu kostspielig! ...

Dr. Karlheinz Gutmacher (F.D.P.):

... Die Wohnungswirtschaft hat Bund und Länder aufgefordert, ein „Standortsicherungsprogramm Ost“ aufzulegen. Die Bundesregierung hat stattdessen eine Expertenkommission „Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern“ in den letzten Tagen vor-gestellt. Allerdings stellt sich für uns Liberale die Frage, warum weder Vertreter des GdW noch der Länder in diesen Kommissionen angemessen vertreten sind. Die Reduzierung von strukturellem Leerstand im Rahmen von Ordnungsmaßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher Missstände wie Abriss von altschulden-belasteten Block- oder Plattenbauten sowie Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung müssen Berücksichtigung finden.

... Die in den neuen Bundesländern angeschlagenen Wohnungsgesellschaften benötigen dringend die Befreiung von DDR-Altschulden, um sich in eine nachhaltige Stadt- und Regionalentwicklung einzubringen.

Franziska Eichstädt-Bohlig (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN):

Die Zahlen, die Bauminister Klimmt diese Woche veröffentlicht hat, sind durchaus alarmierend. Denn sie zeigen, dass es sich nicht um ein Problem einzelner Unternehmen oder

einzelner Regionen handelt, sondern um ein Problem der gesamten ostdeutschen Stadtentwicklung. In den Plattenbausiedlungen wachsen die Leerstände zwar am schnellsten, in absoluten Zahlen sind die Leerstände in kleinen Gebäuden und in den Beständen privater Eigentümer aber noch größer. Es gibt auch massive Leerstände in den Innenstädten und den Altbauquartieren. Deswegen halte ich es auch für falsch, wie Frau Ostrowski das fordert, alle Förderprogramme – egal ob Wohnungs- oder Wirtschaftsförderung – des Bundes, der Länder und der EU auf besonders strukturschwache Regionen zu konzentrieren und dann zu hoffen, die geballten Fördermittel würden den Regionen zu raschem wirtschaftlichem Aufschwung und damit auch zu neuen Bewohnern für die leer stehenden Wohnungen verhelfen. Hier, liebe Frau Ostrowski, schüren Sie vergebliche Hoffnungen. Doch für genauso vergeblich – das möchte ich hier auch sagen – halte ich die Hoffnung, die großen Probleme der ostdeutschen Wohnungswirtschaft und der ostdeutschen Stadtentwicklung könnten ohne Hilfen der öffentlichen Hand – und zwar von Bund, Ländern und Gemeinden – und ohne Konzessionen von Banken und Kreditinstituten gelöst werden. Hier werden alle ihren Beitrag leisten müssen. ...

... Doch sowenig Problemlösungen für Bund, Länder und Gemeinden, Banken und die Wohnungswirtschaft zum Nulltarif zu haben sind, so wenig ist es mit Geld allein getan. Das muss ich auch der PDS sagen. Die Planung der allermeisten Kommunen ist immer noch auf Bevölkerungswachstum ausgerichtet. Da wird die Altstadt erneuert, die Plattenbausiedlungen inklusive Infrastruktur saniert und gleichzeitig drei Neubaugebiete am Stadtrand ausgewiesen – und das in Gemeinden mit Bevölkerungsverlusten zwischen 15 und 20 Prozent. Diese Planungen fördern geradezu das „Leerlaufen“ der bestehenden Siedlungen und millio-

nenschwere Fehlinvestitionen – nicht nur in Wohnungen, sondern auch in die gesamte Infrastruktur von Schulen bis zur Kanalisation. Wenn die Kommunen hier nicht entschieden und hart Prioritäten setzen und ihre Planung endlich an die Bevölkerungsverluste anpassen, wird auch viel Geld vom Staat nicht helfen.

Dr. Christine Lucyga (SPD):

Die ostdeutsche Wohnungswirtschaft hat – zehn Jahre nach Herstellung der deutschen Einheit – immer noch mit besonderen, im Westteil so nicht bekannten Problemen zu kämpfen, die im Grunde teilungsbedingt sind, durch die vereinigungsbedingte Entwicklung aber dann eine eigene Dynamik bekommen haben und durch eine fehlerhafte Initialgesetzgebung der damaligen Bundesregierung noch verschärft wurden. Die Stichworte dazu sind inzwischen auch in diesem Hause so oft gefallen, dass ich sie nicht mehr erläutern muss: .. Wenn Leerstände wachsen, wenn es immer schwieriger wird, die weniger attraktiven Bestände zu vermieten und wenn Finanzierungsprobleme bedrohlich werden, dann dürfen wir die betroffenen Unternehmen selbstverständlich nicht mit ihren Nöten allein lassen, und wir werden dies auch nicht tun. Die Ursachen allerdings sind vielschichtig ... Deshalb müssen die Lösungen auch komplex sein und können nicht allein von der Wohnungspolitik erbracht werden. ...

Einen ersten Schritt hat die neue Bundesregierung unmittelbar nach ihrer Amtsübernahme vor einem Jahr getan und unterhalb der Gesetzesebene, durch Beschluss des Lenkungsausschusses vom März 1999, circa 1 000 Wohnungsunternehmen aus der Privatisierungspflicht entlassen. ... In dieser Woche wurde der Entwurf des 2. ASHÄG ins Kabinett eingebracht und die Expertenkommission „Wohnungswirtschaftliche Strukturen“ .. berufen. ... Um zu gerechten und tragfähigen

Problemlösungen zu kommen, brauchen wir ein pragmatisch orientiertes Herangehen. Aus diesem Grunde hat die Regierung die repräsentativ besetzte Expertenkommission eingesetzt, die in dieser Woche ihre Arbeit aufgenommen hat. Sie soll regional differenzierte und finanzierbare Lösungsvorschläge erarbeiten.

Damit wollen wir diejenigen Kräfte bündeln, die interessiert und in der Lage sind, daran mitzuwirken, dass dauerhaft geholfen werden kann. Bedingt durch die Mehrschichtigkeit der Problematik werden Sachverständige aus verschiedenen Bereichen zu Wort kommen, denn es geht – neben dem rein wohnungswirtschaftlichen

Aspekt – um soziale, um städtebauliche und raumordnerische Gesichtspunkte sowie um Grundsätze einer effizienten Förderpolitik, bei der alle Ebenen – EU, Bund, Länder und Gemeinden – gleichermaßen gefragt sind und die der strukturpolitischen Dimension des gesamten Handlungsfeldes angemessen sind. ...

Christine Ostrowski: „Jetzt muss gehandelt werden!“

Zur ersten Lesung des PDS-Antrages für ein Sonderprogramm für strukturschwache Regionen im Bundestag erklärt die wohnungspolitische Sprecherin der PDS-Fraktion:

Eine Million leerstehende Wohnungen im Osten sind ein dramatisches Alarmzeichen. Der Worte sind genug gewechselt – jetzt muss gehandelt

werden, vor allem mit finanziellen Hilfen. In ihrem Antrag (BT-Drs. 14/2632) schlägt die PDS vor, ein Programm zur nachhaltigen Stadt- und Regionalentwicklung für die besonders strukturschwachen Regionen der neuen Ländern aufzulegen. Eine Expertenkommission, die bis Ende des Jahres die „Lage analysiert“ reicht nicht aus. Auf gute Ratschläge können die Betroffenen verzichten.

Deshalb schlägt PDS in ihrem Programm vor:

- Konzentration der Finanzhilfen und Förderprogramme von Bund, Ländern und EU auf die strukturschwachen Regionen
- Bevorzugte Förderung von Gewerbeansiedlung, Um- und Abbau

von Wohnungen

- Bereitstellung zusätzlicher Bundesmittel
- Erlass bzw. Minderung des Eigenanteils für die betroffenen Kommunen
- Befristete Zuschüsse für Betriebskosten auf leerstehende Wohnungen
- Bundes- und Landesbürgschaften zur Sicherung der Kreditwürdigkeit

Für die Folgen des drastischen Bevölkerungsrückgangs, der hohen Arbeitslosigkeit und des Wohnungsleerstandes können die Kommunen und Wohnungsunternehmen nicht allein einstehen.

Bund und Länder stehen in der politischen Verantwortung.

Neues Deutschland

10. Februar 2000

Ostdeutschland Selbst der Abriss ist zu teuer

PDS-Bundestagsfraktion fordert schnelle Hilfen für Wohnungswirtschaft der neuen Länder

Von Jörg Staude

Die ostdeutsche Wohnungswirtschaft gerät in eine immer prekärere Lage. Mittlerweile reagierte die Bundesregierung darauf. Doch ihre Maßnahmen seien bei weitem nicht ausreichend, stellte die wohnungspolitische Sprecherin der PDS-Bundestagsfraktion, Christine Ostrowski, am Mittwoch in Berlin klar.

Wie die zumeist kommunalen Wohnungsunternehmen unverschuldet, aber sehenden Auges auf einen Konkurs zurutschen, schilderte am Mittwoch an der Seite Ostrowskis der Geschäftsführer der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Wittenberge, Dieter Thara - auch wenn er die Zahlungsunfähigkeit noch Jahre entfernt sieht. Die Stadt im Norden Brandenburgs verlor seit 1989 nicht nur die drei wichtigsten Industriebetriebe mit rund 7000 Arbeitsplätzen, sondern - verursacht durch Abwanderung und die sinkende Geburtenrate - fast jeden Vierten der einst fast 30.000 Einwohner. Von den rund 4150 Wohnungen, die Thara verwaltet, stehen 38 Prozent leer. Wesentlich weniger sind es im sanierten Bereich (20 Prozent), um so mehr dafür in durch Restitutionsansprüche blockierten Wohnungen (78 Prozent).

Aus letzterer Ecke droht den Wittenbergern demnächst das größte Ungemach:

Viele der Häuser gehen nicht an die Alteigentümer zurück, sondern fallen in den Schoß der kommunalen Wohnungsgesellschaften. Bekommt Thara, wie abzu-sehen, den größten Teil zurück, muss er sofort je Quadratmeter Restitutionseigentum 200 Mark an den Erblastentilgungsfonds schätzungsweise neun Millionen Mark. Diese Summe würde die bereits erfolgte teilweise Kappung der Altschulden wieder zunichte machen.

Die rot-grüne Bundesregierung will in der derzeitigen Novellierung des Altschuldenhilfegesetzes die entsprechenden

Forderungen nur noch für Rückübertragungen aufrechterhalten, die bis zum 31.12. 2000 entschieden werden. Thara befürchtet aber, dass die zuständigen Ämter ihre Arbeit bis Jahresende beenden haben. Die Frist Ende 2000 nützt also ihm wie auch den anderen betroffenen Wohnungsunternehmen nichts. Die Ost-Wohnungswirtschaft plädiert deswegen dafür, die Altschulden zum Stichtag Ende 1997 oder 1998 zu kappen. Aus der Sicht von Ostrowski würde das den Bund auch finanziell kaum belasten, da beim Einrichten des Erblastenfonds niemand mit Altschulden-Einnahmen aus Restitutions-eigentum gerechnet habe. Man hatte - fälschlicherweise - angenommen, dass die Häuser an die Alteigentümer zurückgehen.

Selbst, wenn die Altschulden getilgt würden, können die Wittenberger mit den zumeist alten und vernachlässigten Wohnungen kaum etwas anfangen. Eine Sanierung kommt in der Regel so teuer, dass sie über die zu erwartenden Einnahmen - die Mieten, würden schätzungsweise bei 20 Mark je Quadratmeter liegen - nicht zu finanzieren ist. Auch ein Abriss ist für die Wittenberger nicht zu bezahlen: Es handle sich um Ausgaben von rund 300 Mark pro Quadratmeter, bei denen nichts an Refinanzierung zurückfließt. Dafür gibt es auch kein gängiges Förderprogramm.

Auch Ostrowski ist der Ansicht, dass man, um die Wohnungswirtschaft Ost vor dem Konkurs zu retten, nicht nur auf Sanierung, Modernisierung und Rückbau setzen kann, sondern man auch über Abriss reden muss. Dazu sind die laufenden Gesamtbelastungen aus dem Wohnungsleerstand (rund zwei Milliarden Mark jährlich) einfach zu hoch. Und wenn die Wohnungsunternehmen pleite gehen, müssen die finanziell ebenso klammen Ost-Kommunen einspringen, denen dann wiederum das Geld fehlte, um beispielsweise öffentliche Aufträge auszureichen - eine der bekannten »Spiralen nach unten« würde in Gang gesetzt. Dagegen hilft auch das von der Bundesregierung diese Woche verabschiedete 10-Milliarden-Wohnraum-Modernisierungsprogramm wenig; nicht nur weil der gesamte Sanierungsbedarf im Osten bei rund 70 Milliarden Mark liegt. Inzwischen sind auch sanierte Wohnungen in besseren Wohnlagen zunehmend vom

Leerstand bedroht. Als Soforthilfe verlangt Ostrowski deswegen - wie gestern auch Wohnungswirtschaft und Mieterbund Sachsen-Anhalts -, die Altschulden auf leerstehende Wohnungen gänzlich zu erlassen.

Die Bundesregierung setzte unlängst eine Kommission »Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Ländern« ein. Bevor die Kommission aber zu Ergebnissen kommt und der Gesetzgeber reagiert, werden einige Ost-Wohnungsunternehmen offiziell - und nicht nur inoffiziell wie derzeit - pleite sein.

In einem Antrag vom 31. 01. 2000 fordert die PDS ein »Programm zur nachhaltigen Stadt- und Regionalentwicklung und zum Erhalt von Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften in strukturschwachen Regionen der neuen Länder« (Bundestagsdrucksache 14/2632). Die Forderungen im Einzelnen:

- Umgehend ist eine Bund-Länder-Arbeitsgruppe zu bilden, die - unter Beteiligung von Akteuren vor Ort - eine Förderstrategie für besonders strukturschwache Regionen entwickelt. Ziel: die vorhandenen Fördermittel und -Programme im Sinne der Regionen zu bündeln;
- Kommunen und Regionen sollen Finanzhilfen erhalten, um ganzheitliche Stadt- und Regionalentwicklungskonzepte zu erarbeiten;
- Die Altschulden auf langfristig leerstehende Wohnungen sind zu streichen;
- Zum Abbau von Leerstand sollen Wohnungsunternehmen Finanzhilfen bekommen. Mit diesen ist eine urbane und soziale Siedlungsentwicklung und eine ausgeglichene Bewohnerstruktur anzustreben, differenzierte Wohnwünsche, eine Aufwertung von Wohngebieten sowie Rückbau und Abriss sollen ermöglicht werden;
- Der Eigenanteil der Kommunen bei den Hilfen zum Leerstandsabbau soll verringert oder erlassen werden;
- Die Bilanz-Verluste der Wohnungsunternehmen infolge von Rückbau, Abriss und Abwertung müssen gemildert werden;
- Für Betriebskosten leerstehender Wohnungen sollen zeitlich befristete Zuschüsse gewährt werden;
- Die Kreditwürdigkeit von Wohnungsunternehmen ist durch Bundes- und Landesbürgschaften sicher zu stellen.

Handelsblatt

Für viele Wohnungsbaugesellschaften in den neuen Ländern ist der Leerstand zu einem existenz-

Abriss steht im Osten auf der

In Ostdeutschland stehen eine Million Wohnungen leer - verursacht durch eine fatale Kombination von massiver Förderung, lukrativer Abschreibungen und der Sehnsucht der Ostdeutschen ins Grüne. Eine Expertenkommission des Bundesbauministers soll nun Abhilfe schaffen.

Von BARBARA GILLMANN und SILKE KERSTING

HANDELSBLATT, 7.3.2000

STENDAL. „Als wir die letzten Monate allein im Block wohnten, war meine Frau ganz nervös“, erzählt der 82-jährige Oskar Hädrich, „beim kleinsten Geräusch vermutete sie Einbrecher.“ Im Januar zog schließlich auch das Ehepaar Hädrich aus dem 5-Geschosser in der Rosa-Luxemburg-Straße 19 in der Stendaler Plattenbau-Siedlung Stadtsee aus. Im April soll das schäbige, rot-braun-schmutzig-gelb gestreifte Gebäude, dessen drei Haustüren schon zugemauert sind, der Abrissbombe zum Opfer fallen.

Es werden die ersten 40 Wohnungen in der „Platte“ sein, die in Stendal verschwinden. Doch das ist nur der Anfang, sagt Oberbürgermeister Volker Stephan: 3.000 weitere sollen folgen. Denn von insgesamt 13.000 Plattenwohnungen in der sachsen-anhaltinischen Kleinstadt stehen fast 3 355 leer - „und allein heute haben wieder 25 Mieter gekündigt“, sagt der Geschäftsführer der kommunalen Wohnungsbau-gesellschaft SWG, Helmut Swillims.

Solch radikale Pläne sind noch die Ausnahme, doch das Thema steht im Osten auf der Tagesordnung. Während Bundesbauminister Reinhard Klimmt (SPD) die gerade von ihm eingesetzte Expertenkommission zum „Wohnungswirtschaftlichen Strukturwandel in den neuen Ländern“ ermunterte, auch vor dem „Tabu Abriss“ nicht halt zu ma-

chen, sind in Guben, Schwedt und Hoyerswerda schon die ersten Blocks dem Erdboden gleichgemacht worden.

Sehnsucht nach lange vermisstem Eigenheim

Das Thema ist ideologisch belastet. Schließlich gilt „die Platte“ noch immer als „Aufbauleistung der DDR“. Doch von den gut fünf Millionen Mietwohnungen in Ostdeutschland steht eine Million leer - und das seit mindestens einem Jahr. Angesichts der Dimension hat auch die Expertenkommission unter Vorsitz des früheren Leipziger Oberbürgermeisters Hinrich Lehmann-Grube beim ersten Treffen verabredet, nicht länger verschämt von „Rückbau“ zu reden, sondern den offenbar nötigen „Abriss“ auch so zu nennen. „Man wird um Abriss nicht herumkommen“, erklärt Lehmann-Grube...

Verursacht hat den Leerstand eine fatale Kombination von massiver Förderung von Mehrfamilienhäusern und der Sehnsucht der Ostdeutschen nach den lange vermissten Ein- und Zweifamilienhäusern, sagt Harald Simons vom Wirtschaftsforschungsinstitut Empirica, der die Kommission wissenschaftlich unterstützt. Seit 1993 wurden 760.000 Wohnung neu gebaut bei den Mehrfamilienhäusern seien dabei mindestens 15 Mrd. DM »unnötig verbaut« worden.

„Ich bin Bauminister, kein Abrissminister“

Der Rückgang der ostdeutschen Bevölkerung von 18,6 Millionen 1989 auf heute noch 17,3 Millionen sei - entgegen landläufiger Meinung - nicht die Ursache des Leerstandes, sagt Simons. Denn die Gesamtzahl der Haushalte habe in dieser Zeit sogar um 200.000 auf fast 6,9 Millionen zugelegt. Die Erklärung: In der zweiten Hälfte der 70er-Jahre gab es in der DDR einen Babyboom, den so genannten „Honecker-Buckel“. Und diese Kinder haben ab Mitte der 90er-Jahre das Elternhaus verlassen.

In den strukturschwachen Gebieten sind sie jedoch nicht geblieben. Die Folge: In vielen Kommunen ist der Leerstand für die Wohnungsunternehmen zu einem gefährlichen Problem geworden: „In über 70 ostdeutschen Kommunen erreicht oder übersteigt die Leerstandsquote die 15 %-Grenze, die als existenzbedrohend angesehen wird“, heißt es in einem gemeinsamen Arbeitspapier der ostdeutschen Bauministerien, dem Bund und der Kreditanstalt für Wiederaufbau. Städte mit besonderen Strukturproblemen beklagen mittlerweile Wohnungsleerstände bis zu 30 %.

Die gut organisierten kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbauunternehmen rufen nach Hilfe vom Staat. Die jüngste Reform des Altschuldenhilfegesetzes ist ihnen zu wenig ... Der Bundesverband Deutscher Wohnungsunternehmen (GdW) hat bereits nach einem milliardenschweren „Standortsicherungsprogramm Ost“ verlangt - vor allem für Abriss. Städtebaulich ist der Abriss von Platte meist kein Problem - im Gegensatz zu Alt-

bedrohenden Problem geworden

Tagesordnung

bauten in den Innenstädten: Hier würden unschöne Lücken entstehen.

Bislang fördern die ostdeutschen Länder vor allem Sanierung und die Verbesserung des „Wohnumfeldes“, also Grünanlagen, Jugendclubs oder Altenheime. Abriss möchte sich niemand auf die Fahne schreiben: „Ich bin Bauminister und kein Abrissminister“, pflegt etwa Magdeburgs Ressortchef Jürgen Heyer zu sagen. Nur sein Brandenburger Kollege hat bereits 1,5 Mill. DM für Abriss in Guben und Schwedt lokergemacht.

Auch von den Gläubiger-Banken seien nur schwer die Genehmigungen zum Abriss zu bekommen, berichtet der Stendaler Swillims. Denn dann müssten sie ihre Forderungen endgültig abschreiben.

Bis zum Herbst sollen die 16 Experten „finanzierbare Lösungen“ finden. Den Forderungen der Wohnungswirtschaft nach sofortigen Finanzhilfen erteilte Klimmt eine Absage. Zu Recht, meint Lehmann-Grube: Vielleicht sei es damit getan, dass „das bereits in gewaltigem Umfang fließende Geld anders gesteuert wird“.

Experten sollen bis zum Herbst eine Lösung finden

Leerstand ist keinesfalls ein spezielles Problem der Platte, sagt Simons von Empirica. Nach den amtlichen Zahlen steht auch von den Mehrfamilienhäusern aus der Vorkriegszeit gut ein Drittel leer und die gehören mehrheitlich Privatpersonen. Unterm Strich dürften Privateigentümer sogar deutlich stärker betroffen sein als Gesellschaften. Bei der Besetzung der Expertenkommission sind sie jedoch „geflossentlich übersehen worden“, wie es der

Sprecher des Zentralverbandes Haus und Grund Deutschland formuliert. Vielleicht, weil sie bisher keine staatliche Hilfe verlangten.

Zumindest ein Teil der Privateigentümer betrachtet das Überangebot als sein eigenes Problem: „Wir haben die Marktwirtschaft gewollt, jetzt müssen wir auch ihre Folgen tragen“, sagt der Vize-Chef der sächsischen Haus- und Wohnungseigentümer, Roland Hergert. Natürlich sei der Leerstand durch falsche Förderung entstanden, trotzdem: nach der Bau- und Modernisierungssubvention nun den Abriss zu fördern, wäre geradezu „albern“, meint er - „ein Rückfall in DDR-Zeiten“. Auch die Wohnungsgesellschaften, die vielerorts ein Monopol hätten, müssten sich dem Markt stellen. Das würde für viele das Aus bedeuten, mahnt drohend der GdW. Kommunalen und Privaten stünden „Bilanzverluste von mehreren Milliarden DM“ ins Haus.

Auch die Stendaler sehen sich außer Stande, ihr Problem allein zu lösen: Für den Abriss, die weitere Sanierung und die Verschönerung der tristen Außenanlagen brauchen sie in den nächsten 10 bis 15 Jahren bis zu 300 Mill. DM, kalkuliert der Oberbürgermeister. Die Wohnungsgesellschaften selbst könnten „gerade mal die nötigsten Instandhaltungen zahlen“ und die Stadt habe pro Jahr nicht mehr als 2 Mill. DM übrig. Selbst mit einer Bürgschaft kann Stephan nicht dienen: Seit die Kommune eine 80-Mill.-DM-Bürgschaft für das neue Klärwerk unterschrieben hat, „genehmigt uns das Land keine weitere“, stellt das Stadtoberhaupt trocken fest, stellvertretend für viele andere.

„Viel geholfen wäre schon, wenn der Bund den Wohnungsbaugesellschaften die Altschulden aus DDR-Zeiten erlas-

sen würden“, meint Stephan: Allein die SWG, die in Stendal mit knapp 7.400 Wohnungen 40 Mill. DM Umsatz macht, hat rund 65 Mill. DM Altschulden und zahlt dafür jährlich fast 5 Mill. DM Zins und Tilgung. Aber das ist nicht alles: Die Kredite, die sein Vorgänger nach der Vereinigung für Sanierungen aufgenommen hat, belaufen sich inzwischen auf rund 90 Mill. DM, berichtet Swillims.

„2020 wird der Leerstand auch im Westen akut“

Ob nun die Altschulden das eigentliche Problem sind, oder vielleicht doch die Kredite aus der Zeit nach 1990 - auch diese Frage sollen die Experten dem Bundesbauminister beantworten. Kommen sie zu dem Schluss, dass die behauptete Not der Wohnungsgesellschaften durch sorgloses Wirtschaften in den 90ern entstanden ist, wäre der Bund aus dem Schneider - zumindest moralisch. Die Investitionen in die Sanierung seien zumindest teilweise betriebswirtschaftlich falsch gewesen, kritisiert Simons. Oft seien nur Küchen und Bäder erneuert und die Fassade gestrichen worden. Dafür seien die Mieter vielerorts nicht bereit, statt rund fünf Mark Kaltmiete pro qm in der unsanierten Platte acht bis neun Mark im sanierten Nachbarblock zu zahlen. „Inzwischen leben die Ostdeutschen lieber im sanierten Altbau“, heißt es bei der SWG in Stendal.

Und so schließt sich der (Teufels-)Kreis für die Gesellschaften.

Die niedrigen Mieten reichen nicht aus, um die Verschönerung auf hohem Niveau zu finanzieren, und ohne deutliche Qualitätsverbesserung ziehen immer mehr Mieter aus. „In den alten Ländern interessiert unser Problem sowieso keinen“, sagt der Stendaler Geschäftsführer Swillims. Das dürfte sich ändern, meint Simons: „Spätestens 2020 wird der Leerstand auch im Westen akut.“

Neues Deutschland 24. Februar 2000

Wohnen Der Leerstand ist das Ost-Problem

Bund lehnt direkte Finanzhilfen vorerst ab

Von Jörg Staude

Eine Entlastung der ostdeutschen Wohnungsunternehmen um einen dreistelligen Millionen-Betrag verspricht das Bundeskabinett mit der gestern beschlossenen Novelle zum Altschuldenhilfegesetz.

Neben dem Vorziehen der 15-Prozent-Privatisierungsaufgabe von 2003 auf Ende 1999 zieht die Novelle zum 31.12. 1999 auch einen Schlussstrich bei der »Negativ-Restitution«. Dabei handelt es sich um Wohnraum, der nach der Wende von Alteigentümern beansprucht wurde, und also resümiert werden sollte. In vielen Fällen entschieden die Vermögensämter aber »negativ« oder die Alteigentümer entschieden sich - eben auf Grund der desolaten Marktlage das Eigentum erst gar nicht anzunehmen. So oder so belastet die »Negativ«-Restitution die kommunalen Wohnungsunternehmen, vor allem weil nun auch für diesen Wohnraum Altschulden zu berappen sind. Der in der Novelle festgelegte Stichtag 31. 12. 1999 für die Altschulden-Lasten aus der »Negativ«-Restitution ist aus Sicht der Wohnungswirtschaft viel zu spät. Viele Restitutions-Wohnungen sind nämlich bereits in den Jahren 1996 bis 1998 an die Kommunen zurückgefallen - nach Angaben des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft (GdW) etwa 150 000. Die Entscheidungen über 200 000 weitere stünden noch aus, so der GdW. Der Verband, der mehr als 700 ostdeutsche Wohnungsunternehmen vertritt, hatte sich deshalb für einen früheren Schlussstrich bei der Negativ-Restitution ein-

gesetzt.

Wegen des späten Termins fällt die Entlastung hier relativ gering aus. Ähnliches gilt für die auslaufende Privatisierungspflicht. Nahezu drei Viertel der Privatisierungsaufgabe, die insgesamt 360 000 Wohnungen umfasst habe, hätte die Ost-Wohnungswirtschaft erfüllt, attestiert auch Bundesbauminister Reinhard Klimmt (SPD). Das Ende der Verkaufspflicht nützt nur noch rund der Hälfte der rund 700 GdW-Unternehmen im Osten, die andere Hälfte hat schon einen entsprechenden »Schlussbescheid« der bundeseigenen Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) in der Tasche. Der bedeutet nicht, dass die Altschulden völlig erlassen werden, sondern dass pro Quadratmeter Wohnraum »nur noch« Altschulden in Höhe von 150 Mark zu bezahlen sind. Wie diese bezahlt werden sollen, wenn die Wohnungen leer stehen, ist völlig unklar.

Außerdem wird den Unternehmen kein genereller Freibrief ausgestellt. Klimmt will durch die KfW prüfen lassen, ob sich die Unternehmen auch »intensiv genug« um die Privatisierung bemüht hätten. Nur solche Unternehmen, die das Nichterfüllen der 15-Prozent-Quote nicht zu vertreten hätten, würden von der Verkaufspflicht befreit - der Betrieb kann sich auch davon »freikaufen«. Für den Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) - mit 1,3 Millionen Wohnungen der größte Ost-Verband - sind diese Prüf- und Freikaufregeln »völlig realitätsfremd«. Nur ein »endgültiger und uneingeschränkter Schlussstrich bei der Privatisierung« gebe den Unternehmen eine Chance, erklärte BBU-Vorstand Ludwig Burkhardt. Für ihn ist die Privatisierung »tot«. Das Problem sei eben nicht der Verkauf von

Wohnungen, sondern der extrem hohe Leerstand.

Etwa die Hälfte der derzeit im Osten leer stehenden Wohnungen ist dauerhaft nicht zu vermieten, schätzt die grüne Bundestagsabgeordnete Franziska Eichstädt-Bohlig. Das betreffe nicht nur Plattenbauten, sondern auch »innerstädtische Wohnungsbestände, kleine Gebäude und Hochhäuser.« Die Leerstände privater Eigentümer seien dabei mit 33 Prozent sogar noch höher als die der kommunalen mit 24 Prozent, resümiert Eichstädt-Bohlig. Sie hält »finanzielle Hilfen von Bund, Ländern und Gemeinden« für die Wohnungsfirmen für unabdingbar.

Klimmt wie auch der Ost-Beauftragte der Bundesregierung, Rolf Schwanitz (SPD), lehnen derzeit jedoch weitere »Subventionen« für die Ost-Wohnungswirtschaft ab. Bei der Vorstellung ihrer Kommission, die die Wohnungslage Ost analysieren soll, sinnierten Klimmt und Schwanitz allerdings, dass zwischen dem zunehmenden Leerstand einerseits und der fortgesetzten Förderung des Wohnungsneubaus andererseits schon ein »Widerspruch« bestehe. Vorschläge, die bisherigen Förderprogramme auch für die Leerstands-bekämpfung zu öffnen, gibt es schon - allerdings von der PDS. Sie will außerdem mit Bundes- und Landesbürgschaften die Kreditwürdigkeit der Wohnungsunternehmen sichern.

Nach Informationen der PDS-Bundestagsabgeordneten Christine Ostrowski musste beispielsweise die ohnehin finanzschwache Stadt Hoyerswerda (Sachsen) mit einem 50-Millionen-Kredit für ihr hoch verschuldetes städtisches Wohnungsunternehmen bürgen. Wenn Klimmt sich weigere, die politisch verschuldete Deformation des Ost-Wohnungsmarktes auch durch Finanzhilfen wieder ins Gleichgewicht zu bringen, ruiniere er die Kommunen und Regionen gleich mit, mahnt Ostrowski. Die Kommission von Klimmt und Schwanitz will im Herbst ihre Analyse vorlegen - sofern die Wohnungswirtschaft bis dahin durchhält.

Die Tageszeitung
junge Welt

Freitag, 25. Februar 2000

Christine Ostrowski:

Wohnungsunternehmen Ost vor der Pleite?

Christine Ostrowski ist Mitglied des Deutschen Bundestages und wohnungspolitische Sprecherin der PDS-Fraktion

Im Osten zeichnet sich eine Katastrophe für viele kommunale Wohnungsunternehmen ab. Leerstand, Mietausfälle und permanenter Schuldendienst. Jetzt scheint auch die Bundesregierung aufgewacht zu sein. Ist demnächst Besserung in Sicht?

Ja und nein. Das Kabinett hat eine Novelle des Altschuldenhilfegesetzes verabschiedet. Damit werden einige der Wohnungsunternehmen, die einen hohen Leerstand zu verzeichnen haben, zumindest von den Altschulden entlastet. Aber die Problematik der Wohnungsgesellschaften im Osten ist deutlich dramatischer, und diese kleinen Korrekturen im Rahmen der Novelle des Altschuldenhilfegesetzes reichen nicht aus, um diese Situation zu entkräften.

Statt dem Herumdoktern an den Symptomen des Problems fordern Sie grundlegende politische Maßnahmen?

Richtig, wir brauchen besonders in den strukturschwachen Ost-Regionen ein komplexes Herangehen. Es bedarf unter anderem eines Programms zum Abriß und zum Rückbau von Wohnungen, denn in vielen Regionen wanderten Teile der Bevölkerung ab, weil die Arbeitsplätze wegfielen. Erforderlich sind auch konsequente Maßnahmen zur Entwicklung der Wohnungen dieser Regionen, zur Stadtentwicklung. Das wiederum übersteigt die finanzielle Kraft der Wohnungsunternehmen und der Kommunen. Aber Bauminister Klimmt hat bereits verkündet, daß es keine müde Mark von der Bundesregierung dafür gibt.

Kein Geld für kommunale Wohnungsunternehmen, aber weitere Eigenheimförderung?

So ist es. Selbstverständlich sind leerstehende Wohnungen teuer. Darauf liegen Modernisierungsdarlehen, Altschulden, Bewirtschaftungskosten, Betriebskosten etc. - das macht viel aus für ein Woh-

nungsunternehmen. Außerdem kostet Rückbau Geld, im Durchschnitt 300 bis 400 Mark pro Quadratmeter. Das ist Geld ohne Renditeaussichten. Von Wohnungsverbänden wird verkündet, daß beispielsweise in Brandenburg fünf Unternehmen faktisch Konkurs sind. Man merkt davon bloß nichts, weil die Kommunen die Bürgschaften übernehmen.

Die Kommunen sind selbst meist hoch verschuldet, die Wohnungsunternehmen stehen kurz vor der Pleite, aber den Städten und Gemeinden bleibt keine Alternative, als die Wohnungsgesellschaften zu stützen - was ist das Ende vom Lied?

Daß die Schuldenlast, der faktische Bankrott sozusagen, lange Zeit unbemerkt bleibt, sich erst vom Wohnungsunternehmen auf die Kommune verschiebt und dann am Ende Land und Bund dafür einstehen müssen, d.h. die öffentliche Hand. Letztlich wird alles noch viel teurer, weil ein tatsächlicher Bankrott politisch kaum zu verantworten wäre. Irgendwann wird also die öffentliche Hand eintreten müssen. Dann werden aus einer Mark, die man vielleicht heute zahlen müßte, fünf oder zehn. Die Kosten werden sich erhöhen, und die Lage verschärft sich weiter. Dieser Sache kann man nicht ihren Lauf lassen.

Die PDS-Fraktion hat einen Antrag in den Bundestag eingebracht, der heute diskutiert und besprochen wird. Was sind denn die Knackpunkte daran?

Dabei geht es um ein Sonderprogramm für die strukturschwachen Regionen Ostdeutschlands. In diesem Programm fordern wir erstens den Einsatz einer sofortigen Bund/Länderarbeitsgruppe unter Beteiligung Betroffener vor Ort, wie sie jetzt auch Klimmt einsetzen will. Allerdings soll dessen Truppe ein ganzes Jahr lang »muddeln«, um erst mal eine Analyse zu machen. Das halten wir für völlig verfehlt, weil es Analysen gibt. Man muß handeln.

Wir haben zweitens vorgeschlagen, daß vorhandene Fördermittel gebündelt in diesen Regionen eingesetzt werden, EU,

Bund, Land, Kommune, also alles, was an Geld vorhanden ist, muß eingesetzt werden.

Drittens wollen wir, daß aus diesen Fördermitteln Rückbau förderfähig gemacht wird. Da weigert sich die Bundesregierung bis heute.

Welche Gebiete und Kommunen sind besonders betroffen?

Ich kenne die Wohnungsgesellschaft im sächsischen Hoyerswerda. Die drückt eine Kreditlast von etwa 250 Millionen Mark. Die Gesellschaft braucht aber Darlehen, um zu wirtschaften. Die Banken geben kaum noch welche. Die Stadt Hoyerswerda ist mit einer Bürgschaft von 50 Millionen Mark eingesprungen. Nun ist aber Hoyerswerda genau solch eine Region, wo es ganz schlecht steht. Die Stadt hat einen dramatischen Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. Dort gibt es überhaupt keine Aussicht auf einen selbsttragenden Wirtschaftsaufschwung. Ein Viertel der Bewohner ist nach 1990 abgewandert. Aber selbst in großen boomenden Ballungszentren ist der Leerstand angewachsen. In Dresden zum Beispiel oder Leipzig. Aber dort gab es zusätzlich auch eine völlig verfehlt und überzogene Förderung des Neubaus. Die Besserverdienenden zogen einfach ins Umland.

Nochmals zu den Altschulden. Es kursieren immer wieder Vermutungen, daß diese bloß erfunden worden sind, den Wohnungsbaugesellschaften übergeholfen, damit man die steuerliche Förderung von Neubauten im Osten gegenfinanzieren konnte. Eine Umverteilung zugunsten westdeutscher Besserverdienender?

Ich will das nicht völlig von der Hand weisen, kann das allerdings nicht konkret nachweisen. Das Problem hält man sehr gezielt im dunkeln: Was haben die Banken da verdient, welche Banken betrifft das? Allerdings, wenn man die Summen sieht, könnte man schon zu dem genannten Schluß kommen. Die Altschulden beliefen sich auf etwa 30 Milliarden Mark, und was an Steuermindereinnahmen der Öffentlichen Hand durch diese Abschreibungen entstand, lag ja in der gleichen Größenordnung.

**Interview:
Klaus Fischer**

AHG - die unendliche Geschichte

PDS ohne Mehrheit bei Altschuldenhilfe

Mit großer Mehrheit hat es der Bundestag am 21. Januar abgelehnt, das Altschuldenhilfe-Gesetz mit der Folge aufzuheben, dass abgegebene Schuldanerkenntnisse sowie hierüber

abgeschlossene Kreditverträge unwirksam wären und bereits abgeführte Erlösanteile zurückerstattet werden. Dies hatte die PDS in einem Gesetzentwurf (14/568) verlangt. Auf Beschlussempfehlung des Verkehrs- und Bauausschusses (14/2317) wies das Parlament die Initiative mit der Begründung zurück, zwar sei in Bezug auf die Privatisierungsverpflichtungen im Altschuldenhilfe-Gesetz angesichts der Schwierigkeiten vieler Wohnungsunternehmen in

den neuen Ländern Handeln notwendig. Der Vorstoß der PDS sei allerdings nicht geeignet. Eine rückwirkende Aufhebung des Gesetzes mit einer Rückabwicklung der Schuldanerkenntnis, Kreditverträge und Teilerlösabführungen erscheine völlig illusionär. Dadurch, so die Mehrheit, würden viele neue Probleme entstehen, die eine Befriedung der Situation verhinderten.

Blickpunkt Bundestag 01/2000

»Aus virtuellen wurde reelle Schulden«

Aus der Debatte des Bundestags am 21.1.2000

Zweite und dritte Beratung des von den Abgeordneten Christine Ostrowski, Dr. Christa Luft, Gerhard Jüttemann, weiteren Abgeordneten und der Fraktion der PDS eingebrachten Entwurfs eines Gesetzes zur Aufhebung des Altschuldenhilfe-Gesetzes (Altschuldenhilfe-Aufhebungsgesetz) – Drucksache 14/568 –

Christine Ostrowski (PDS):

Frau Präsidentin! Meine Damen und Herren! In der Wohnungspolitik zeigen sich die Folgen politischer Weichenstellungen erst Jahre später. Sind die einmal vorgenommenen Weichenstellungen falsch und kommt es zu negativen Folgen, dann sind diese nur schwer oder kaum rückgängig zu machen. Das Altschuldenhilfe-

Gesetz ist ein Musterbeispiel falscher politischer Weichenstellungen.

(Beifall bei der PDS)

Voraus ging die politische Entscheidung, Schulden der Planwirtschaft zu Schulden der Marktwirtschaft zu machen. Aus virtuellen wurde reelle Schulden. Das Gesetz wurde in totaler Verkennung der realen Lage beschlossen, zum Beispiel unter der Illusion, dass alle Mieter ihre Wohnung kaufen würden und kaufen könnten, unter einer Falscheinschätzung der Bevölkerungsbewegungen, obwohl schon damals klar war, dass die Industriezentren und Arbeitsplätze nicht zu halten sind, dass die Bevölkerung der Arbeit hinterher wandern wird und dass ein dauerhafter Wohnungsleerstand entstehen wird, sowie unter der Falscheinschätzung der Entwicklung der Restitutionsen und anderer Dinge. Ich muss feststellen: Die Einzigen, die die Lage auf den Punkt real betrachtet haben, waren wir in unserer Fraktion.

(Dr.-Ing. Dietmar Kansy [CDU/CSU]: Die hat das hinterlassen!)

Herr Dr. Kansy, hätten Sie damals auf uns gehört und wären Sie unseren

Argumenten gefolgt, stünden Sie heute nicht vor diesem Scherbenhaufen.

(Beifall bei der PDS – Dr.-Ing. Dietmar Kansy [CDU/CSU]: Brandstifter als Feuerwehrmann!)

Es ist ja so: Weil ein undurchdachtes Gesetz beschlossen worden ist, stehen wir heute vor einem Scherbenhaufen. Ihr Ziel, 100 Prozent aller zwangszuprivatisierenden Wohnungen an Mieter zu veräußern, ist eben nicht erreicht worden. Nur ein Drittel der Wohnungen wurde von Mietern gekauft. Zwei Drittel gingen an Zwischenerwerber, die diese Wohnungen zu Dumpingpreisen erworben haben, die sich durch Steuergeschenke eine goldene Nase verdienen konnten – ich denke an die daraus folgenden Mindereinnahmen des Bundes: zweistellige Milliardenbeträge jedes Jahr – und die im Übrigen bis heute die 40 Prozent des Bestandes, den sie erworben haben, nicht an Mieter weiterveräußert haben. Darüber schweigen alle. Teure Steuergeschenke wurden auch an solche Zwischenerwerber gemacht, die unseriös sind, allen voran Aubis, die von zwei CDU-Politikern gegründet wurde und zu Katastrophen in Cottbus, Görlitz, Leipzig, Zittau

usw. führte. Zu den Scherbenhaufen zählt auch die akute finanzielle Notlage von Wohnungsunternehmen, insbesondere kleineren in strukturschwachen Regionen, ebenfalls wegen des Altschuldenhilfe-Gesetzes mit seinen finanziellen Belastungen. Fazit ist: Nichts, aber auch gar nichts vom eigentlichen Ziel ist am Ende erreicht worden. Da hilft es auch nicht, das Loblied von der Entwicklung der Investitionsfähigkeit durch dieses Gesetz zu singen. Meine Damen und Herren, hätte die Politik uns damals die Schulden gestrichen, wären ostdeutsche Wohnungsunternehmen ohne Schulden in die deutsche Einheit gegangen. Das hätte ihre Investitionsfähigkeit gestärkt!

(Beifall bei der PDS)

Die Forderungen nach einem Schlussstrich sind unüberhörbar geworden – zu Recht. Die Frage ist, was man unter einem Schlussstrich versteht. Manche verstehen darunter, den Termin einfach vorzuziehen, aber alle Sanktionen bleiben erhalten. Wir nicht! Wir sagen bei einem Schlussstrich: wenn schon, denn schon. Dann wollen wir das Gesetz aufheben. Aufheben heißt nun wiederum, dass man dann schon der Logik des Gesetzes folgen muss. Die Logik hieß: Anerkenntnisse der Schulden, Kreditverträge schließen, und erst dann erfolgen die Teilentlastung und die Zwangsprivatisierung. Also beantragen wir Aufhebung der Schuldanerkennnisse und der Kreditverträge. Sie werden unwirksam, weitere Verpflichtungen zur Kredittilgung und Zinszahlung entfallen, und die abgeführten Erlöse werden in die Unternehmen zurückgeführt. Ich kenne Ihre Argumente schon, Herr Danckert; ich denke, Sie werden mir nachher sagen, wenn wir das durchführen würden, würden natürlich dem Bund Milliarden an Schulden erwachsen. Das ist völlig klar. Aber meine Damen und Herren von der CDU/CSU, das ist eben die Konsequenz aus einem undurchdachten Gesetz. Wer ein Gesetz macht und nicht gleichzeitig

auch die Variante seines Scheiterns mitbedenkt, wer sich nicht bemüht, grundsätzlich möglichst nur solche Gesetze zu machen, die nach menschlichem Ermessen im Leben nicht scheitern, der handelt als Politiker unverantwortlich,

(Beifall bei der PDS – Zuruf von der CDU/CSU: Sie haben 30 Milliarden verschuldet, dazu schweigen Sie!)

und der muss sich auch mit den Folgen auseinander setzen und kann sie auf gar keinen Fall jenen anlasten, die sie klar benennen, wie wir zum Beispiel. Er darf sie auf gar keinen Fall jenen, wie den Wohnungsunternehmen, die darunter zu leiden haben, anlasten.

Meine Damen und Herren, lassen Sie mich noch ein Wort zu der Verteilung der Rollen sagen. Die CDU/CSU hat sich fünf Jahre lang mit Händen und Füßen gegen eine wirkliche und grundsätzliche Novelle zum Altschuldenhilfe-Gesetz gewehrt. Sie haben das Gesetz hochgelobt, bis zuletzt, und erst jetzt, wo Sie in der Opposition sind, kommen Sie plötzlich mit einem Antrag zu einer Novelle. Die SPD hat fünf Jahre lang das Gesetz kritisiert, dass es nur so raucht. Sie würden heute noch rote Ohren kriegen, wenn ich Ihnen Ihre Originalsätze vorlesen würde, aber Sie haben es bis heute nicht fertig gebracht, eine Novelle auf den Tisch zu legen. Dazu muss ich zum Abschluss wiederum sagen: Es tut mir wirklich Leid, aber die einzigen, die konsequent bei ihrer Position geblieben sind und die unermüdlich, seit das Altschuldenhilfe-Gesetz existiert, an diesem Gesetz gearbeitet haben und Vorschläge gemacht haben, das sind wir. Da wir schon wissen, dass Sie diesen Antrag ablehnen werden –... denn wir sind ja bei allen Visionen auch Realisten –, haben wir schon einen Zweiten, der das Altschuldenhilfe-Gesetz in weiteren Teilpunkten ändern wird. Danke schön.

(Beifall bei der PDS)

Dr. Peter Danckert (SPD):

... Frau Ostrowski, Sie haben völlig Recht: In meiner Erwiderung muss ich deutlich machen, dass der Scherbenhaufen, über den Sie hier geredet haben, auch sehr viel mit dem zu tun hat, was in der Vergangenheit, vor allem der Vorvergangenheit der DDR-Geschichte, durch Sie mitverantwortet worden ist. Das ist gar keine Frage.

(Beifall bei der SPD und der CDU/CSU)

Bei dieser Ausgangslage kann man sich natürlich Gedanken darüber machen, wie man alles handhabt, wie man mit einem Federstrich alle Schulden streicht und dann von vorne anfängt. Aber die Situation ist leider eine andere. ... Ich muss sagen, ich bin schon sehr verwundert, wenn Sie an dieser Stelle ignorieren, dass noch am 22. Dezember 1999 das Bundesverfassungsgericht seine Rechtsauffassung zu diesen Verträgen mitgeteilt hat, indem es in einem Nichtannahmebeschluss eine Verfassungsbeschwerde einer Berliner Wohnungsbaugenossenschaft zurückgewiesen hat. Man kann dazu unterschiedlicher Meinung sein ... aber wir stehen ja nun einmal auf dem Boden eines Rechtsstaates und müssen zur Kenntnis nehmen, was dieses Parlament beschließt und was das Bundesverfassungsgericht in mehreren Entscheidungen zu dieser Problematik gesagt hat. ... Nun sagen Sie: Wir haben das immer gesagt; wir wollten immer, dass es zu einer sozusagen generell anderen Regelung kommt. Sie schlagen heute eine solche vor. Das ist, vorsichtig formuliert, ein „Geniestreich“, den Sie hier versuchen.

(Beifall der Abg. Christine Ostrowski [PDS])

Es ist aber kein Geniestreich in der Weise, wie Sie es meinen. ... Wenn Sie in Ihrem Gesetzentwurf davon

sprechen, dass die Schuldanerkenntnisse und die Kreditverträge aufgehoben werden sollen, gewissermaßen auf Null geführt werden sollen, beinhaltet das eine verfassungsrechtliche Problematik, die Sie offensichtlich überhaupt nicht bedacht haben. Wenn Sie weiter fordern, dass ein Verzicht auf Kredittilgung und Zinszahlung erfolgen solle, dann bedeutet das ... auch – das haben Sie selber angedeutet – ein Volumen zwischen 25 und 27 Milliarden DM, was von der öffentlichen Hand, sozusagen über unseren Haushalt, geregelt werden müsste. ... Wir sehen natürlich auch die Notwendigkeit, dass hier etwas getan werden muss. Ich bin sehr dankbar, dass der zuständige Bundesminister heute in einer Pressemeldung mitgeteilt hat, dass die Novelle auf den Weg gebracht worden ist. ... es kann meines Erachtens nicht sinnvoll sein, dass wir den Schlussbescheid vorziehen und dann eine Debatte darüber anfangen, was sozusagen an Privatisierungsmöglichkeiten gegeben war. ... Ich meine auch, dass sich die anstehenden negativen Restitutionsverfahren nicht noch weiter auf die Privatisierungspflicht auswirken dürfen. ... Ich persönlich will mich dafür einsetzen, weil ich wie Sie die Lage vor Ort kenne und weiß, wie desolat die Situation ist. ...

(Beifall bei der SPD sowie bei Abgeordneten des BÜNDNISSES 90/DIE GRÜNEN)

Dr.-Ing. Dietmar Kansy (CDU/CSU):

... Frau Kollegin Ostrowski, Ihre Schlussbemerkung war sehr schön. In Wirklichkeit aber haben Sie seitens der PDS Ihren Gesetzentwurf nicht ernst genommen, sonst hätten Sie nicht drei Monate später einen Änderungsantrag eingebracht, der statt dieser Luftnummer wenigstens im Bereich des Diskutierbaren gewesen ist. ... Dennoch bin ich sehr dankbar, dass wir – wenn auch am

Freitagmittag – über das Thema „Altschulden“, sprechen; denn dieses Thema hat tatsächlich allerhöchste Priorität. Warum? Der Deutsche Bundestag hat 1996 das Altschuldenhilfe-Gesetz geändert und hat – daran werden Sie sich alle erinnern – die so genannte Abflachung der Erlösabführungsstaffel vorgenommen, was die Fortsetzung der Mieterprivatisierung ermöglicht hat. Diese ist zugegebenermaßen in einem wesentlich geringeren Umfang bei dem tatsächlichen Mieter angekommen als bei dem Zwischenerwerber. Die Wohnungswirtschaft wurde aber um die Hälfte ihrer Altschulden entlastet, die Eigentumsquote wurde sichtbar gesteigert... In den letzten Jahren hat sich dramatisch etwas geändert ... Die zögerliche Wirtschaftsentwicklung, erhebliche Neubautätigkeit und ein spürbarer Bevölkerungsrückgang haben dazu geführt, dass manche Wohnungsunternehmen, und zwar insbesondere in strukturschwachen Regionen, einen erheblichen Wohnungsleerstand zu verzeichnen haben ... Die Hauptstoßrichtung muss sein, nicht die alten Grundsatzdebatten zu führen, sondern den Unternehmen mit einem hohen strukturellen Leerstand sowie mit besonderen Belastungen ... zu helfen ... dass ihnen eine weitere Teilentlastung von den Altschulden gewährt wird. Die CDU/CSU-Bundestagsfraktion hat im Übrigen im letzten Jahr einen Antrag im Deutschen Bundestag eingebracht, der eine schnelle Novellierung des Altschuldenhilfe-Gesetzes fordert. ... Seit mehr als einem Jahr wird diskutiert, versprochen und werden Lösungen zwischen Bund und Ländern gesucht. Es gibt Koalitionsankündigungen und Regierungserklärungen zu diesem Thema. Ich bin dankbar, dass die Bundesregierung offensichtlich jetzt bereit ist – auch wenn es fast eineinhalb Jahre gedauert hat – zu handeln. Es ist auch allerhöchste Zeit. Wir sind der Auffassung, dass auch Unternehmen, die ihre Privatisierungspflicht nicht erfüllt haben, der Hilfe bedürfen.

Ihnen sollte die Möglichkeit eingeräumt werden, sich durch eine Zahlung an den Erblastentilgungsfonds in der Höhe der gesetzlich geregelten Erlösabführung bei Erfüllung der Privatisierungsaufgabe von der Privatisierungsverpflichtung freizukaufen, um der Rückzahlung des gewährten Teilentlastungsbetrages zu entgehen.... Es muss insbesondere Unternehmen in Gebieten mit hohem strukturellem Leerstand sowie besonderen Belastungen durch negative Restitutionsfälle schnell und wirksam dadurch geholfen werden, dass ihnen eine weitere Teilentlastung für die Altschulden gewährt wird. Dies ist die im Antrag der CDU/CSU-Bundestagsfraktion formulierte Position. Sie ist seriös und machbar – im Gegensatz zu der finanzpolitisch nicht zu verantwortenden Forderung der PDS nach Ziehung eines Schlussstrichs unter das Altschuldenhilfe-Gesetz. Vielen Dank.

(Beifall bei der CDU/CSU und der F.D.P.)

Franziska Eichstädt-Bohlig (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)

... Liebe Kollegin Ostrowski, ich halte es für verwirrend, dass Sie am 17. März 1999 einen Gesetzentwurf eingebracht haben, um dann am 9. Juni 1999, also noch nicht einmal ein Vierteljahr später, einen Änderungsantrag zum Altschuldenhilfe-Gesetz vorzulegen. Ich erwarte von Ihnen schon, dass Sie Ihre eigenen Anträge so ernst nehmen, dass sich letztlich nicht herausstellt, dass es Schaufensteranträge sind, die nur für die öffentliche Meinung und für Ihre Wähler gedacht sind. Anträge sollten hier ernsthaft erörtert werden. ... Der Gesetzentwurf ist in dieser Form einfach nicht diskutabel und nicht verhandelbar, zum einen weil er eine im Jahre 2000 wirklich nicht mehr machbare Rückabwicklung erfordert

und zum anderen weil wir das ganze Kreditvolumen, das dahinter steckt, nicht aufbringen können. Von daher tut es mir Leid. Dies zu sagen ist mir deswegen besonders wichtig, weil ich die Politik, die Sie so gerne pflegen, nämlich Teilen der Bevölkerung im Osten immer wieder das Gefühl zu geben, man könnte sie vor den Realitäten, die sich in den letzten zehn Jahren entwickelt haben, abschirmen, für politisch äußerst fragwürdig halte. Ich werbe bei Ihnen ernsthaft dafür, das nicht weiter zum politischen Prinzip zu erheben. Sie und Ihre Wähler sollten sich mit den Realitäten auseinander setzen.

(Beifall beim BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, bei der SPD, der CDU/CSU und der F.D.P.)

Vizepräsidentin Dr. Antje Vollmer: Gestatten Sie eine Zwischenfrage der Kollegin Ostrowski?

...

Christine Ostrowski (PDS): Frau Kollegin Eichstädt-Bohlig, Sie haben uns fehlenden Realismus vorgeworfen. Können Sie sich vielleicht erinnern, dass es hier bei Einbringung unseres Gesetzentwurfes eine Debatte gab, in der alle Fraktionen – ... Sie können es im Protokoll nachlesen – einheitlich gesagt haben, sie würden den Gesetzentwurf gar nicht weiterverfolgen und sie würden ihn ablehnen?

Das heißt, wir wussten schon bei der Einbringung, wie Sie sich verhalten werden. Können Sie sich daran erinnern?

Franziska Eichstädt-Bohlig (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN): Ich kann mich sehr wohl daran erinnern. Die Frage ist nur, welche Konsequenzen Sie daraus nicht gezogen haben. ...

Zum einen muss ich ganz deutlich sagen: Herr Kansy, dass die Erkenntnis, wir hätten beim Altschuldenhilfegesetz Änderungsbedarf, 1999 bei Ihnen gewachsen ist, finde ich sehr gut. Wenn ich daran denke, welch

intensive Diskussionen wir zwischen 1994 und 1998 hatten, dann wünsche ich mir, Sie hätten daraus eher Lehren gezogen. ... Alle anderen Fraktionen haben intensiv um das Ganze gerungen. ...

(Dr.-Ing. Dietmar Kansy [CDU/CSU]: Was haben Sie in den letzten anderthalb Jahren gemacht, wenn es so dringend ist?)

... Als Erstes hat die neue Regierung das gemacht, was schon vorher längst nötig war: Sie hat sich sofort untergesetzlich um die Befreiung für diejenigen Gesellschaften bemüht

(Dr.-Ing. Dietmar Kansy [CDU/CSU]: Das habe ich doch gesagt!)

... Wir haben es – im Wege der berühmten 40- Prozent-Formel – sofort umgesetzt: Wenn Leerstand, Bevölkerungsrückgang und Arbeitslosigkeit zusammenkommen, können Wohnungsunternehmen von der Privatisierungspflicht befreit werden. Auf dieser Grundlage sind inzwischen die Hälfte der Unternehmen befreit worden. 1 000 Wohnungsunternehmen haben davon Gebrauch gemacht. ... Ein weiterer Punkt betrifft das, was jetzt im Referententwurf in der Abstimmung mit den Ländern ist. Dazu wird es im März einen Kabinettsbeschluss geben, über den wir im April beraten können... Ich glaube ..., wir können das in der Anhörung gemeinsam erörtern, ... nämlich dass eine Teilentlastung bereits zum 31. Dezember 2000 möglich wird statt erst Ende 2003 und dass schon zu diesem Zeitpunkt die Möglichkeit einer Ablöse für all die Gesellschaften besteht, die ihre Privatisierungspflicht noch nicht erfüllt haben und sich nicht nach dieser untergesetzlichen Regelung befreien lassen können. Als Letztes sollten wir einen Schlussstrich unter die Schuldenprobleme im Zusammenhang mit den negativen Restitutions ziehen. ...

Dr. Karlheinz Guttmacher (F.D.P.):

... Über den Erfolg der Privatisierung entscheidet die Kreditanstalt für Wiederaufbau durch einen Schlussbescheid am Ende der **Privatisierungspflicht**. Derzeit ist der Termin auf das Jahr 2003 festgelegt. Noch im Februar ... hat der Bundestag in einer Entschließung auch den so genannten schwierigen Fällen Rechnung getragen und die Bundesregierung aufgefordert, im Lenkungsausschuss darauf hinzuwirken, dass vor allem kleinere Wohnungsunternehmen und – genossenschaften auf Antrag eine vorgezogene Bestätigung erhalten können... Eine Anerkennung des Nicht-vertreten-Müssens der Privatisierungsaufgabe sollte dabei nach Auffassung der F.D.P. unter weitaus moderateren Gesichtspunkten erfolgen...

(Beifall bei der F.D.P.)

Es ist zu berücksichtigen, dass es bereits heute bei Kommunen und Genossenschaften zu Härtefällen kommt, da nicht selten 15 Prozent des Wohnungsbestandes privatisiert sind, jedoch die damit einhergehenden 15 Prozent der Gesamtwohnfläche bei weitem noch nicht erreicht wurden. Ebenso müssen die Reduzierung von strukturellem Leerstand im Rahmen von Ordnungsmaßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher Missstände wie Rückbau von altschuldenbelasteten Block- und Plattenbauten sowie Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung Berücksichtigung finden.

(Beifall bei der F.D.P.)

Der Rückbau sollte sowohl mit Städtebaufördermitteln als auch durch Befreiung von den Altschulden für die Wohnfläche des abgerissenen Objektes unterstützt werden. ... Meine Fraktion ist für den Schlusstermin 31. Dezember 2000 für die Abführung von Erlösen aus § 5 des AHG. ...

Deutscher Bundestag

Drucksache 14/2804

14. Wahlperiode

Antrag der Abgeordneten Christine Ostrowski, Heidemarie Ehlert, Gerhard Jüttemann, Dr. Christa Luft, Dr. Uwe-Jens Rössel, Dr. Gregor Gysi und der Fraktion der PDS
Antrag auf Änderung des Altschuldenhilfegesetzes

Aufhebung der Privatisierungspflicht und der Sanktionen bei Nichterfüllung

Der Bundestag wolle beschließen:

Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf, in den Gesetzentwurf zur Änderung des Altschuldenhilfe-Gesetzes (AHG) folgende Inhalte aufzunehmen:

1. Festlegung des Schlusstermins 31.12. 1999 für die Privatisierung von Wohnungen .
Die Privatisierungspflicht wird damit endgültig beendet und für die Wohnungsunternehmen in den neuen Ländern unverzüglich Rechtssicherheit hergestellt.
2. Befreiung der Wohnungsunternehmen von Altschulden, für die nach der Beantragung der Teilentlastung (1.1.1993) durch Vermögenszuordnung in das Eigentum des Unternehmens übergegangenen, ehemals restitutionsbehafteten Objekte und Erteilung des Schlußbescheides der Kreditanstalt für Wiederaufbau ohne Änderung der Teilentlastungsbeträge für diese Unternehmen.
3. Aufhebung der gemäß Altschuldenhilfegesetz § 5 Absatz (3) und (4) drohenden Sanktionen bei Nichterfüllung der Veräußerungspflicht.

Berlin, den 23. Februar 2000

Christine Ostrowski,
Heidemarie Ehlert,
Gerhard Jüttemann,
Dr. Christa Luft,
Dr. Uwe-Jens Rössel,
Dr. Gregor Gysi und Fraktion

Begründung

Die Novellierung des Altschuldenhilfegesetzes ist seit mehreren Jahren überfällig. Zwar haben inzwischen rund 800 der betroffenen Wohnungsunternehmen einen Schlußbescheid erhalten, doch für die Problemfälle kann die durch den Lenkungsausschuß bereits sanktionierte und durch die KfW praktizierte Auslegung des AHG keine befriedigende Lösung bringen. Es bedarf nach Auffassung der PDS-Fraktion gesetzlich klar geregelter Tatbestände, die den betreffenden Wohnungsunternehmen weitere erfolglose Privatisierungsversuche ersparen und ihnen Rechts- Sicherheit und finanzielle Sicherheit verschaffen. Ansonsten würden die erfolglosen, jedoch Jahr für Jahr nachweispflichtigen Privatisierungsanstrengungen die knappen Mittel der Wohnungsunternehmen fruchtlos binden. Auch ein Vorziehen des Schlußtermins allein ändert an der verbleibenden Unsicherheit hinsichtlich der finanziellen Konsequenzen aus dem Altschuldenhilfegesetz nichts, wenn er nicht die finanziellen Belastungen von den Unternehmen nimmt, die mit der Erlösabführung verbunden sind. Die Einführung einer sogenannten Ablöseregelung bei Nichterfüllung der Privatisierungsaufgabe schafft gerade für Unternehmen in strukturschwachen Regionen keine Erleichterung, sondern eine unüberwindbare Hürde.

Die PDS hat auch in dieser Legislatur bereits zwei Anträge zum Altschuldenhilfegesetz in den Bundestag eingebracht. Der erste, vom März 1999 (Drs. 14/568), forderte die Aufhebung des AHG und damit die Entlastung der Wohnungsunternehmen in den neuen Ländern von Altschulden und Erlösabführungen. Da es für diesen generellen Aufhebungsantrag keine Mehrheiten im Bundestag gab, hat die PDS im Juni 1999 Änderungen des Altschuldenhilfegesetzes im Antrag (Drs. 14/1123) vorgeschlagen, die u. a. vorsehen,

- die Erfüllung der Privatisierungsaufgabe bei 5 % Mieterprivatisierung zu bestätigen,
- einen Sanierungs-Fonds aus den bisher abgeführten Erlösen zu bilden sowie den Wohnungsunternehmen die Erlösabführung zu erlassen, wenn die Mittel nachweislich für die Sanierung der Bestände eingesetzt werden;
- Schlussbescheide über die Erfüllung umgehend zu erteilen.

Da der angekündigte Entwurf der Bundesregierung zur Novellierung des Altschuldenhilfegesetzes noch immer unzureichende Lösungen enthält, ergänzt die PDS mit einem erneuten Antrag ihre Vorschläge.

Zu 1.

Die Privatisierungspflicht ist endgültig aufzuheben. Den Wohnungsunternehmen sind weitere Privatisierungsanstrengungen und die entsprechenden Erlösabführungen nicht mehr zuzumuten.

Zu 2.

Die mit der Rücknahme von Althausbeständen nach Negativrestitution verbundenen wirtschaftlichen Lasten – denen sich auch Alteigentümer nicht gewachsen zeigten – können im Fall der Negativrestitution die Wohnungsunternehmen über Gebühr belasten, da sie zusätzlich sowohl die Privatisierungsquote, den Kapitaleinsatz für Altschulden und Modernisierungskredite erhöhen, als auch die Erlösabführungen an den Erblastentilgungsfonds erhöhen. Durch die Rücknahme einer großen Anzahl Althäuser wird bei manchen Wohnungsunternehmen die durch das Altschuldenhilfegesetz bislang gewährte Teilentlastung von den Altschulden erheblich reduziert oder zum Teil ganz aufgezehrt.

Zu 3.

Die wirtschaftliche Lage vieler Wohnungsunternehmen, auch die etlicher Zwischenerwerber, hat sich, auch aufgrund der zunehmenden Belastung durch die erforderliche Sanierung der problematischen Restbestände, erheblich zugespitzt. Schon heute ist deshalb absehbar, dass ein Teil der Unternehmen die Privatisierungspflicht als auch die Abführung der Erlösanteile nicht erfüllen kann. Ihnen droht nach § 5 AHG, Absatz (3) die Aufhebung der Teilentlastung von den Altschulden mit der Konsequenz, der Gesamtübernahme der Altschulden und ihrer Tilgung einschließlich der Rückerstattung des bisher gewährleisteten Teilentlastungsbetrages und der vom Erblastentilgungsfonds gezahlten Zinsen. Dies wird die betroffenen Unternehmen in ihrer Existenz bedrohen. Da dies, mit allen schwerwiegenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen für die entsprechenden Kommunen und Regionen nicht Absicht oder Folge eines Gesetzes sein kann, ergibt sich dringender gesetzlicher Handlungsbedarf.

Gesetzesentwurf
Anlage 1 zur Kabinettsvorlage
der Bundesregierung
des BMVBW vom

E N T W U R F

eines Zweiten Gesetzes zur Änderung des Altschuldenhilfe-Gesetzes

(Zweites Altschuldenhilfe-Änderungsgesetz)
(Vorblatt)

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 Schlußstrich 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

2. 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.

Vollzugsaufwand

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 Vollzugsaufwand deutlich reduziert und der Vollzug des Gesetzes erheblich verkürzt.

E. Sonstige Kosten

Keine

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 2 a eingefügt:

„(2 a) 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 Absatzes 2 a 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:

- 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 § 22 a 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 „Nichtvertretenmüssen“, 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 anmeldebelasteten 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 anmeldebelastete Wohnungsbestände nach Ablehnung oder Rücknahme der Anträge nach dem Vermögensgesetz beim derzeit verfügbaren berechtigten 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 Einnahmeausfälle 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 Ablöseregulierung 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 anmeldebelastete Wohnungsbestände die Höhe der Teilentlastung nicht mehr beeinflussen, haben, bezogen auf Haushaltsansatz und mittelfristige Finanzplanung, keine Auswirkungen auf den Erblastentilgungsfond.

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 anmeldebelasteten 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 nach dem 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 Einnahmeausfälle 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 Absatz 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 Erblastentilgungsfond ab dem 31. Dezember 1999 entfallen, dies ist aber durch die erhebliche Verwaltungsvereinfachung infolge des einheitlichen Termins und die im Saldo weit überwiegende 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 2 a neu).

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

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

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

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

Zu Buchstabe d (Absatz 2 a - neu -)

Absatz 2 a führt eine Ablöseregulation 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 Ablösebetrag von 200 DM je m² der Wohnfläche, die zur Erfüllung der Verpflichtung noch veräußert werden müßte.

Die Wohnungsunternehmen sollen die Ablöseregulation 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 2 a (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.

Suchergebnis

Wir hätten gern die „richtige“ Drucksache, nicht nur den Entwurf des BMVBW abgedruckt. Doch leider arbeitet der Bundesrat ziemlich langsam; wie folgende Kopie der Internetseite zeigt:

BundesratAHG
Suchergebnis (Fundstellennachweise): Treffer Nr. 1 von 1

Zweites Gesetz zur Änderung des
Altschuldenhilfe-Gesetzes (Zweites
Altschuldenhilfe-Änderungsgesetz -
2.AHÄndG)
GESTA-Sachgruppe:
Verkehr, Bau- und Wohnungswesen
GESTA-Ordnungsnummer:

J015
Initiative:
Regierungsvorlage
Zustimmungsbedürftig durch Bundesrat: Nein laut BRg

Bezug: Altschuldenhilfe-Gesetz (= Art. 40 Gesetz zur Umsetzung des Föderalen Konsolidierungsprogramms-FKPG), Bundesgesetzblatt Teil I 1993, Nr. 30 S. 944 (s. GESTA 12. WP 1-D49)
Siehe auch J005 und J008

Inhalt:
Altschuldenhilfe-Gesetz:
- Änderung der §§ 4, 5 und 12
Altschuldenhilfe-Gesetz:
Verkürzung des für die Privatisierungspflicht der Wohnungsunternehmen maßgebenden Zeitraums nach § 5 Abs. 1 vom 31.12.2003 auf den 31.12.1999,
- Einräumung der Möglichkeit die Privatisierungspflicht durch

Zahlungen an den Erblastentilgungsfonds abzulösen, - Vereinfachungen und Erleichterungen im Bereich der Teilentlastung. Den öffentlichen Haushalten entstehen keine Mehr- sondern tendenzielle Minderausgaben. Die Einnahmen des Erblastentilgungsfonds dürften geringfügig sein.

Gang der Gesetzgebung (BT = Bundestag; BR = Bundesrat): BR -

Gesetzentwurf Bundesregierung
25.02.2000 Drucksache Bitte nicht klicken 129/00

Bundesrats-Drucksachen sind zur Zeit generell noch nicht verfügbar. Die Links wurden jedoch aus Gründen der Wirtschaftlichkeit bereits vollständig in der Datenbank angelegt. Wir bitten um Ihr Verständnis.

Verband Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Lentzeallee 107 14195 Berlin

Frau Prof. Dr. Christa Luft MdB
Deutscher Bundestag
Platz der Republik
11011 Berlin

29. Februar 2000

Gesetzentwurf der Bundesregierung für ein Zweites Altschuldenhilfe-Änderungsgesetz

Sehr geehrte Frau Professor Luft,

die Bundesregierung hat am 23. Februar 2000 den Entwurf eines Zweiten Altschuldenhilfe-Änderungsgesetzes verabschiedet. Dieser Entwurf kann aus folgenden Gründen in keiner Weise befriedigen: Der Gesetzentwurf ist keine Schlußstrichregelung hinsichtlich der Privatisierungsverpflichtung, weil die Erteilung des Schlußbescheides weiterhin vom Vertreten- oder Nichtvertretenmüssen abhängig gemacht wird. Dabei kann unseres Erachtens diese Bedingung für den Schlußstrich überhaupt keine Rolle mehr spielen, da die Nichterfüllung der Privatisierung in erster Linie in einer Verschlechterung der Marktverhältnisse und deshalb grundsätzlich nicht in subjektivem Unvermögen der Unternehmen, sondern in einer objektiven Unmöglichkeit begründet ist. Im übrigen gibt es für die Frage des Nichtvertretenmüssens bisher und offenkundig auch weiterhin keine verlässlichen, präzise definierten Kriterien, deren Anwendung auch einer gerichtlichen Überprüfung standhielte.

Angesichts der objektiven Unmöglichkeit weiterer Privatisierungen ist auch eine Freikaufregelung völlig fehl am Platze. Die Unternehmen verfügen nicht über die entsprechenden finanziellen Mittel, um

sich von der Privatisierungsverpflichtung freikaufen zu können. Der im Gesetzentwurf genannte Freikaufbetrag von 200 DM je m² Wohnfläche, ist - gemessen an der wirtschaftlichen Lage der Wohnungsunternehmen - völlig realitätsfremd.

Hinzu kommt, daß diese Regelung in letzter Konsequenz die Unternehmen in eine nötigungsähnliche Situation bringt. Im Streitfall wäre nämlich eine klärende Entscheidung der Gerichte in der Frage, ob die Nichterfüllung der Privatisierungsverpflichtung vom Unternehmen nicht zu vertreten ist, nicht bis zum 31. Dezember 2003 Entscheidung über die Inanspruchnahme der Freikaufregelung müßte aber bis zu diesem Zeitpunkt getroffen sein. Wir möchten in diesem Zusammenhang darauf aufmerksam machen, daß sich unsere Position in der Frage der Schlußbescheiderteilung und des Freikaufs fundamental von der des GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V. unterscheidet. Um eine spürbare Entlastung der Unternehmen zu erreichen, muß hinsichtlich der Negativrestitution ein früherer Stichtag gewählt werden als der im Gesetzentwurf vorgesehene 31. Dezember 1999. Der überwiegende Teil der Negativrestitutionen ist in den Jahren 1998 und 1999 erfolgt, so daß es bei einem Festhalten an diesem Stichtag bei den erheblichen wirtschaftlichen Belastungen für die Wohnungsunternehmen verbleiben würde. Wir haben konkrete Beispiele, in denen der Fortbestand von Unternehmen durch den hohen Anteil an Wohnungen aus der Negativrestitution gefährdet ist. Wir halten es schließlich für dringend erforderlich, nehmen mit hohem Wohnungsleerstand in strukturschwachen Kommunen eine Regelung zur weiteren Altschuldenentlastung in das Gesetz mit aufzunehmen. Wir verweisen hierzu auf den Entwurf eines neuen § 4a AHG der neuen Länder, der im Zuge der parlamentarischen Beratung des Gesetzentwurfes unbedingt mit aufgegriffen werden muß. Als Anlage übersenden wir Ihnen unsere ausführlich Stellungnahme zum Gesetzentwurf. Für ein Gespräch in der Sache wären wir Ihnen dankbar und stehen dafür jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Ludwig Burkhardt

Uneingeschränkter Schlußstrich bei der Wohnungsprivatisierung:

Beschluß der Bundesregierung gefährdet die Wohnungs- unternehmen

Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU), der mit 1,3 Millionen Wohnungen der größte ostdeutsche Verband der Wohnungswirtschaft ist, setzt seine Kritik an dem Beschluß der Bundesregierung hinsichtlich der Privatisierungspflicht von Wohnun-

gen gemäß Altschuldenhilfe-Gesetz fort. Danach können nur Wohnungsunternehmen, die das Nichterfüllen der Privatisierungsquote von 15 Prozent nicht zu vertreten hätten, von weiteren Privatisierungen befreit werden. Zudem soll den Unternehmen ein Freikauf von der Privatisierung angeboten werden.

BBU-Vorstandsmitglied Ludwig Burkhardt wies diese Regelungen als völlig realitätsfremd zurück. Vor allem die Freikaufregelung sei ein Hohn für alle ostdeutschen Wohnungsunternehmen, da ein wie auch immer bemessener Freikauf von der Privatisierungspflicht völlig an der wirtschaftlichen Realität der Wohnungsunternehmen in den neuen Ländern vorbeigehe. „Nur ein endgültiger und uneingeschränkter Schlußstrich bei der Privatisierung gibt den Wohnungsunternehmen die Chance, ihr langfristiges Überleben am Markt sowie Tausende von Arbeitsplätzen im heimischen

Handwerk zu sichern,“ mahnte Burkhardt. Zu einem wirklichen Schlußstrich gehöre auch, daß dieser eben nicht von der Frage des „Vertretenmüssens“ abhängen dürfe. „Die Privatisierung ist tot“, so Burkhardt. Angesichts der Marktlage sei ein Festhalten an der Privatisierungsverpflichtung wirtschaftlich und politisch unsinnig, da die Wohnungsmärkte in den neuen Ländern sich in den letzten Jahren dramatisch zu Lasten der Privatisierungsmöglichkeiten verändert haben. Das Problem sei nicht der Verkauf von Wohnungen, sondern der extrem hohe Leerstand. So standen nach einer ersten Hochrechnung des BBU Ende 1999 im Land Brandenburg rund 43.000 Wohnungen leer. Das sind über 10 Prozent des Gesamtwohnungsbestandes aller Brandenburger Mitgliedsunternehmen. 1998 hatte die Leerstandsquote noch 8,6 Prozent betragen. Allerdings weisen einzelne Unternehmen sogar Leerstandsquoten von über

30 Prozent auf. Statt der erhofften Erleichterungen bei der Privatisierung habe der Bund mit seinem Beschluß den Unternehmen lediglich „Steine statt Brot“ gegeben. Schmerzlich vermißt Burkardt darüber hinaus eine Regelung über eine zusätzliche Altschuldenentlastung für Wohnungsunternehmen in strukturschwachen

Gebieten mit hohem Leerstand. Eine weitergehende Entlastung von den Altschulden sei für viele Wohnungsunternehmen in den ehemaligen Industrieregionen Ostdeutschlands schlicht „überlebenswichtig“.

06.03.2000

Dr. Claus Wedemeier, Pressereferent

Leerstehende Wohnungen der BBU-Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg

**insgesamt / in Prozent vom
Wohnungsbestand**

am 31.12.1998: 38.344 / 8,6

am 31.12.1999: 43.000 / 10,1

Klimmt: Novelle des Altschulden- hilfe-Gesetz vom Kabinett verabschiedet

Stärkung der Investitionskraft der Wohnungsunternehmen in den neuen Bundesländern

„Der Aufbau Ost hat für die Bundesregierung höchste Priorität. Der Ausbau der städtischen Infrastruktur und ein funktionierender Wohnungsmarkt spielen dabei eine wichtige Rolle. Das Kabinett hat deshalb heute die Novelle zum Altschuldenhilfe-Gesetz verabschiedet. Die Bundesregierung wird damit die Investitionskraft der Wohnungswirtschaft verbessern und hilft außerdem, Arbeitsplätze zu schaffen und zu sichern“, erklärte der Minister für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Reinhard Klimmt.

Es bestehe dringend Handlungsbedarf. Eine einseitige Wohnungs- und Industrieansiedlungspolitik der ehemaligen DDR, eine sehr starke steuerliche Förderung in den Jahren nach der Wiedervereinigung einerseits sowie hohe Arbeitslosigkeit und

starker Bevölkerungsrückgang andererseits hätten zu hohem Wohnungsleerstand in den neuen Ländern geführt, so Klimmt weiter. Die Auflagen zur Privatisierung nach dem Altschuldenhilfe-Gesetz könnten deshalb von der ostdeutschen Wohnungswirtschaft immer weniger erfüllt werden. Dabei sei unbestritten, dass die ostdeutsche Wohnungswirtschaft mit Hilfe des Altschuldenhilfe-Gesetzes viel geleistet habe. Nahezu drei Viertel der Privatisierungsaufgabe, die insgesamt rund 360 000 Wohnungen umfasse, seien erfüllt. Investitionen in Höhe von etwa 80 Mrd. DM seien initiiert worden, betonte der Minister.

Klimmt: „Die Bundesregierung hat unmittelbar nach Übernahme der Regierungsverantwortung gehandelt. Wohnungsunternehmen in Gebieten mit besonders hohem Leerstand, hoher Arbeitslosigkeit und starkem Bevölkerungsrückgang wurden von der Privatisierungspflicht befreit“.

Diese Entscheidungen seien richtig gewesen, wie das Ergebnis zeige: Etwa 1200 von 2000 Wohnungsunternehmen in den neuen Ländern hätten inzwischen Schlussbescheide erhalten. Dies bedeute Investitionssicherheit und weniger Verwaltungsaufwand. Diese Erleichterungen seien ein erster Schritt zur Einlösung des Versprechens aus der Koalitionsvereinbarung gewesen, die Fehler der alten Bundesregierung im Altschuldenhilfe-Gesetz zu korrigieren.

„Die endgültige Korrektur nehmen wir jetzt mit der Novelle vor“, so

Minister Klimmt. „Wir werden den Endtermin der Privatisierungsaufgabe von 2003 rückwirkend auf Ende 1999 vorziehen. Dies hilft den pflichtbewussten Unternehmen, die ihre Privatisierungsaufgaben wegen der Schwierigkeiten am Immobilienmarkt nicht mehr erfüllen können. Sie erhalten nun 4 Jahre früher den Schlussbescheid.“

Wohnungsunternehmen, die ihre Privatisierungsverpflichtung bisher nicht erfüllt hätten, könnten zudem ersatzweise Zahlungen an den Erblastentilgungsfonds vornehmen, die sich an einer fiktiven Erlösabführung wie bei der Privatisierung berechneten.

Darüber hinaus solle es Rechtssicherheit für Wohnungsunternehmen geben, die noch von Rückgabeanträgen von Alteigentümern behaftet sind. Wenn solche Wohnungen endgültig Eigentum der Wohnungsunternehmen würden, solle das ab Ende 1999 keine Auswirkungen mehr auf die Höhe ihrer Teilentschuldung haben. Dies bedeute eine erhebliche finanzielle Entlastung, betonte Klimmt.

Die Rechts- und Planungssicherheit der Unternehmen sei somit endlich gewährleistet. Profitieren würden hiervon auch die Mieter über eine weitere Verbesserung der Wohnqualität sowie die örtliche Bauwirtschaft, unterstrich der Minister.

Berlin, 23. Februar

GdW zur AHG-Novelle: Novelle des Altschulden- hilfe-Gesetzes ist positiv Nachbesserung bei Negativrestitution notwendig

Berlin - Am heutigen Tage hat das Bundeskabinett die Novelle des Altschuldenhilfe-Gesetzes als Gesetzentwurf beschlossen. Der GdW begrüßt diesen lange überfälligen Schritt.

Die Anstrengungen der ostdeutschen Wohnungsunternehmen, bis zum 31.12.2003 15 % ihres Wohnungsbestandes privatisieren zu müssen, waren flächendeckend zum Erliegen gekommen. Angesichts weiterhin dramatisch hoher Arbeitslosigkeit und wachsender Leerstände konnte das ursprüngliche Privatisierungsziel nicht mehr erreicht werden. Mit dem Schlußstrich zum 31.12.1999 unter die Privatisierungsaufgabe erhalten die Unternehmen die nötige Sicherheit über die dauerhafte Gewährung der

Altschuldenhilfe. Sie können sich nun den anstehenden Herausforderungen mit aller Kraft widmen: Der weiteren Modernisierung und Sanierung ihrer Wohnungsbestände, der Gestaltung des Wohnumfelds, sozialen Aufgaben und dem Kampf gegen Leerstände.

Bei zwei Aspekten hofft der GdW allerdings auf Nachbesserungen im Zuge des weiteren Gesetzgebungsverfahrens in Bundestag und Bundesrat:

Eine immer steigende Zahl ehemals restitutionsbehafteter Wohnungen wird von den Behörden den Wohnungsunternehmen zugesprochen bzw. die Alteigentümer ziehen ihre Anträge zurück. 1997 waren es bereits 36 %, 1998 44 %, im letzten Jahr wahrscheinlich über 50 %, die den Unternehmen zugefallen sind. Alteigentümer sehen für diese maroden Wohnungen keine angemessene wirtschaftliche Verwertungsmöglichkeit. Die Wohnungsunternehmen stehen vor dem gleichen Problem, bei ihnen kommen allerdings Zahlungsverpflichtungen an den Erblastentilgungsfonds hinzu, d.h. sie müssen rückwirkend 150 DM/m² einschließlich Zinsen ab 1995 nachzahlen. Abgesehen von den aufgelaufenen Zinsen und Tilgungsbeträgen, die leicht den Verkehrswert der Wohnungen übersteigen, tragen die

Wohnungsunternehmen erhebliche Belastungen für die mehrheitlich leerstehenden und oftmals baufälligen Gebäude. Der GdW hat deshalb vehement gefordert, diese Fälle von „Negativrestitution“ von den Altschulden auszunehmen.

Die Bundesregierung ist dem nur insofern gefolgt, als ehemals restitutionsbehaftete Objekte, die nach dem 31.12.1999 in das Eigentum der Unternehmen übergehen, nicht mehr berücksichtigt werden sollen. Dies ist im Vergleich zum ursprünglichen Referentenentwurf zwar ein Erfolg, geht aber an den Notwendigkeiten vorbei. Wir erwarten daher, daß im Gesetzgebungsverfahren der Stichtag noch weiter vorverlegt und daß für besonders betroffene Wohnungsunternehmen eine Härtefallregelung eingeführt wird.

Wir bedauern sehr, daß im jetzigen Entwurf die Streichung der Altschulden auf dauerhaft leerstehenden Wohnungen nicht enthalten ist. Dies wäre ein positives Signal und eine nachhaltige Hilfe, um Konkurse von Unternehmen in strukturschwachen Regionen zu verhindern.

Berlin, 23. 02. 2000

Christine Ostrowski: AHG-Novelle des Kabinetts ist die schlechteste aller diskutierten Vorlagen

Anlässlich der Einbringung des dritten Antrages der PDS zur Änderung des Altschuldenhilfegesetzes in dieser Legislatur erklärt die wohnungspoliti-

sche Sprecherin der PDS-Fraktion, Christine Ostrowski:

Der vom Bundeskabinett vorgelegte Entwurf einer Novelle des Altschuldenhilfegesetzes ist die schlechteste von allen momentan zur Diskussion stehenden Vorlagen. Besonders die Freikaufsregelung, die Nichtberücksichtigung der Negativrestitution und das Fortbestehen der Sanktionen bei Nichterfüllung der Privatisierungspflicht missachten in eklatanter Weise die schwierige Lage der ostdeutschen Wohnungsunternehmen. Deshalb macht die PDS mit ihrem dritten Antrag allein in dieser Wahlperiode seit 1998 zum Altschuldenhilfegesetz erneut politischen

Druck. Sie fordert:

1. Endgültiger Schlusstrich unter die Privatisierung zum Stichtag 31.12.99 ohne weitere Erlösabführungen
2. Streichung der Altschulden auf leerstehende Wohnungen
3. Befreiung der Wohnungsunternehmen von Altschulden die ihnen durch Ablehnung der Restitution seit 1993 zugefallen sind
4. Wegfall der Sanktionen bei Nichterfüllung der Privatisierungspflicht. Nach den letzten Erfahrung bin ich guten Mutes, dass die Bundesregierung die eine oder andere Anregung der PDS im Laufe des Gesetzgebungsverfahrens noch berücksichtigen wird.

CDU/CSU-Antrag:

Wohnungs- wirtschaft eine Teilentlastung gewähren

(vb) Im Interesse einer weiterhin funktions- und investitionsfähigen Wohnungswirtschaft in den neuen Bundesländern soll die Bundesregierung „umgehend“ einen Gesetzentwurf zur Novellierung des Alt-

schuldenhilfegesetzes vorlegen. Dies verlangt die CDU/CSU in einem Antrag (14/1954). Einer der Eckpunkte einer solchen Initiative müsse sein, so die Union, den Schlusstermin für die Erfüllung der Privatisierungsaufgabe um drei Jahre auf den 31. Dezember 2000 vorzuziehen. Dies bedeute eine wesentliche Verbesserung der Planungs- und Rechtsicherheit für die Wohnungsunternehmen. Die Abgeordneten plädieren zudem dafür, eine Freikaufsregelung für Unternehmen einzuführen, welche ihre Privatisierungsverpflichtung in von ihnen zu vertretender Weise zu diesem Stichtag nicht erfüllt haben. Dies könnte durch eine Zahlung an

den Erblastentilgungsfonds in Höhe der gesetzlich geregelten Erlösabführung bei Erfüllen der Privatisierungsaufgabe geschehen, um der Rückzahlung des gewährten Teilentlastungsbetrages zu entgehen.

Zur Begründung ihres Vorstoßes verweist die Union darauf, die Rahmenbedingungen für wohnungswirtschaftliches Handeln hätten sich gegenüber dem Inkrafttreten des Altschuldenhilfe-Gesetzes vor gut sechs Jahren „teilweise erheblich verschlechtert“. Die Folgen seien deutliche Mieteinnahmenverluste für die betroffenen Unternehmen.

aus: *Blickpunkt Bundestag* 10 / 99

**Gesetzentwurf:**

Mittelbare Belegung für Sozial- wohnungen ermöglichen

Die CDU/CSU will die mittelbare Belegung von Sozialmietwohnungen ermöglichen, um dem Problem „einseitiger Strukturen“ in bestimm-

ten Wohngebieten entgegenzuwirken.

Da unter anderem auch die Wohnungswirtschaft eine Erweiterung der gesetzlichen Handlungsinstrumente angeregt habe, hat die Union jetzt einen entsprechenden Gesetzentwurf zur „Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes und des Altschuldenhilfe-Gesetzes“ (14/2763) vorgelegt.

Ein Investor soll in Zukunft beim Bau neuer Mietwohnungen Wohnungsbauförderungsmittel erhalten, während die Mietpreis- und Belegungsbindungen aber nicht nur für die neuen Wohnungen, sondern auch für ungebundene, bereits im Besitz des Investors befindliche Mietwohnungen vereinbart werden können. Das Ziel der Förderung einer nachhaltigen Entwicklung in Stadtteilen mit besonderen sozialen, wirtschaftlichen und städtebaulichen

Problemen mache diesen Schritt erforderlich, so die Abgeordneten.

Im von den Parlamentariern vorgelegten Gesetzentwurf ist eine solche Möglichkeit des nachträglichen Bindungsüberganges auch für bestehende Sozialmietwohnungen vorgesehen. Zusätzlich will die Union das Altschuldenhilfe-Gesetz dahingehend ändern, dass die mittelbare Belegung auch für Wohnungsunternehmen, die Altschuldenhilfe in Anspruch nehmen, ermöglicht wird. Zur Begründung heißt es, wegen der Bedeutung dieses Instruments bei der Bekämpfung „sozialer Brennpunkte“ und zur Flankierung des Bund/Länder/Kommunen-Programms „Soziale Stadt“ könne nicht mehr auf die von der Bundesregierung angekündigte Gesetzesinitiative zur Änderung des Wohnungsbaurechts gewartet werden, die Angaben der CDU/CSU zufolge erst im Jahre 2002 Wirkung hätte.



Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Christine Ostrowski und der Fraktion der PDS – Drucksache 14/2635 –

Zu Ergebnissen und Wirkungen des Altschuldenhilfe-Gesetzes

1. Wie hoch ist die Anzahl der Wohnungsunternehmen in den neuen Bundesländern, die Altschuldenhilfe in Anspruch genommen haben?

2 079, darunter 1 358 Kommunen mit eigenem Wohnungsbestand, in der Regel unter 500 Wohnungen

2. Wie hoch ist die Anzahl der Wohnungen, die auf Grundlage dieses Gesetzes bis Ende 1999 veräußert wurden (bitte detailliert nach Soll- und Ist-Stand der Privatisierungsaufgabe sowie nach den entsprechenden Erwerbergruppen – Mieter, Genossenschaften, Zwischenerwerber, Sonstige – aufführen)?

Privatisierungsverpflichtung gemäß AHG 362 148 Wohnungen Verkäufe bis Ende 1999 (einschließlich Plandaten) 275 392 Wohnungen

Seit der getrennten Erfassung von Erwerbergruppen ab 1994 wurden 64 882 Wohnungen direkt an Mieter, 126 072 Wohnungen in Form der mieter-nahen Privatisierung an Zwischenerwerber und Genossenschaften und 39 876 Wohnungen an Dritte veräußert.

3. Wie hoch sind die Anzahl und der Anteil der Wohnungsunternehmen, die die Pflicht zur Privatisierung von 15 Prozent ihres Wohnungsbestandes bis Ende 1999 vollständig erfüllt haben?

a) Wie viele Wohnungsunternehmen

davon konnten ihre Privatisierungsaufgabe ausschließlich durch Veräußerungen an Mieter erfüllen?

b) Wie hoch ist die Anzahl der Wohnungsunternehmen, die mindestens fünf Prozent ihrer Privatisierungsaufgabe an Mieter erfüllen konnten?

Bis Ende 1999 hat die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) bei 838 Wohnungsunternehmen die vollständige Erfüllung der Privatisierungspflicht festgestellt und einen Schlussbescheid erteilt. Angaben zu a) und b) liegen nicht vor.

4. Wie hoch sind die Anzahl und der Anteil der Wohnungsunternehmen, die bis Ende 1999 den Antrag auf Nichtvertretenmüssen der Privatisierungspflicht gestellt haben, bewilligt bekommen haben? Wie hoch war darunter der Anteil von Unternehmen mit bis zu 500 Wohnungen?

Einen Antrag auf Nichtvertretenmüssen einer Nichterfüllung der Privatisierungspflicht haben bis Ende 1999 326 Wohnungsunternehmen gestellt. Das sind 15,7 % aller Empfänger von Teilentlastung gemäß AHG. 196 Anträge hat die KfW bisher positiv beschieden, 23 werden noch bearbeitet. Bei 107 Antragstellern lagen die vom Lenkungsausschuss für Unternehmen in strukturschwachen Regionen empfohlenen Kriterien für eine Bestätigung des Nichtvertretenmüssens – Summe der Prozentsätze von Bevölkerungsrückgang, Arbeitslosenquote und Wohnungsleerstand ergibt 40 oder bei einer Leerstandsquote von mindestens 10 % beträgt entweder die Arbeitslosenquote mindestens 20 % oder der Bevölkerungsrückgang seit 1990 mindestens 10 % – nicht vor.

Der Wohnungsbestand der Antragsteller auf Nichtvertretenmüssen wird im Rahmen dieser von der KfW geson-

dert geführten Statistik nicht erfasst.

5. Wie hoch war im Durchschnitt der Erfüllungsstand der Privatisierungsaufgabe bei jenen Unternehmen, die das Nichtvertretenmüssen beantragt und bewilligt bekommen haben?

Unternehmen, deren Anträge auf Nichtvertretenmüssen positiv beschieden werden konnten, haben im Durchschnitt ihre Privatisierungsaufgabe zu rd. 6 % erfüllt.

6. Wie hoch waren die Anzahl und der Anteil von Wohnungsunternehmen mit einem Wohnungsbestand von weniger als 500 Wohnungen, die aufgrund ihres Antrages keine Bewilligung des Nichtvertretenmüssens bei Nichterfüllung der Privatisierungsaufgabe erhielten?

Angaben liegen nicht vor.

7. Was waren maßgebliche Gründe für die Nichtanerkennung des Nichtvertretenmüssens?

Es wird auf die Antwort zu Frage 4 verwiesen.

8. Wie viele von den die Altschuldenhilfe in Anspruch nehmenden Wohnungsunternehmen erhielten bis Ende 1999 Schlussbescheide der Kreditanstalt für Wiederaufbau aufgrund von vollständiger Erfüllung der Privatisierungsaufgabe und Abführung der entsprechenden Erlösanteile; eines Antrages und Bestätigung des Nichtvertretenmüssens?

Es wird auf die Antworten zu Fragen 3 und 4 verwiesen.

9. Wie viele Wohnungen werden entsprechend der Privatisierungsaufgabe des Altschuldenhilfe-Gesetzes nach Kenntnis bzw. Schätzung der Bundesregierung von den Wohnungsunternehmen der neuen Länder noch zu veräußern sein, nachdem alle Anträge auf Nicht-

vertreten müssen abgearbeitet sein werden?

Vor Abschluss der Antragsbearbeitung lässt sich diese Frage nicht beantworten.

10. Wie viele Unternehmen, die Altschuldenhilfe in Anspruch genommen haben, haben noch keinerlei Privatisierung realisiert bzw. ihre Privatisierungsaufgabe unter 5 Prozent erfüllt?

11. Wie hoch ist der Anteil von Unternehmen mit weniger als 500 Wohnungen, die noch keinerlei Privatisierung vorgenommen haben bzw. ihre Privatisierungsaufgabe mit weniger als 5 Prozent erfüllt haben?

Eine Beantwortung dieser beiden Fragen ist nicht möglich, da einerseits im Datenbestand der KfW nur die

Veräußerungen erfasst werden, die von den Unternehmen im Rahmen ihrer jährlichen Berichterstattung angegeben wurden und die nach Prüfung durch die KfW auf die Privatisierungsquote angerechnet werden konnten. In einer Reihe von Fällen konnte die Anrechnung aufgrund fehlender Unterlagen noch nicht erfolgen oder die Prüfung dauert noch an.

12. In wie vielen Fällen und bei wie vielen Wohnungsunternehmen mussten aufgrund von Negativrestitution die Privatisierungsaufgaben nachträglich verändert werden?

Nach § 4 Abs. 4 AHG ist die Berechnung der Teilentlastung und der Privatisierungsaufgabe zugrunde liegende Wohnfläche bei bestandskräftigen Entscheidungen nach dem

Vermögensgesetz zu korrigieren. Dies führt bei Restitutionsobjekten der Baujahre vor 1949 und Entscheidungen für den Verbleib des Objekts beim Unternehmen zur Erhöhung der Privatisierungsverpflichtung; bei Restitutionsobjekten der Baujahre nach 1949 und Entscheidungen gegen den Verbleib des Objekts beim Unternehmen dagegen zu einer Minderung der Privatisierungsaufgabe. Diese Fälle überlagern sich im Zeitablauf und bei den betroffenen Unternehmen. Eine Auswertung über unternehmensbezogene saldierte Ergebnisse liegt nicht vor.

13. Wie hoch beziffert sich im Mittel die Veränderung der Privatisierungsaufgabe aufgrund von Negativrestitution?

Es wird auf die Antwort zu Frage 12 verwiesen.

Ostdeutscher Immobilien- riesen mit ernsthaften Problemen

Von Hendrik Lasch, Dresden

Der ostdeutsche Immobilienriesen Aubis kämpft mit wirtschaftlichen Problemen. PDS-Experten befürchten einen drohenden Konkurs und warnen vor weiterer Unterstützung aus Steuermitteln.

Ende Oktober '99 fielen die Mieter am Görlitzer Ostring aus allen Wolken. „Einstellung der Versorgung – Fernwärme“, war ein Aushang überschrieben, den die Stadtwerke in den Häusern angebracht hatten.

Grund für die drakonische Maßnahme war, dass „die für die Abnahme-stellen fälligen Zahlungen nicht erfolgten...“ Den fast 1000 betroffenen Mietern in 25 Neubaublocks, die ihre Betriebskosten regelmäßig überwiesen hatten und daher um so erboster über den Zahlungsrückstand waren, wurde empfohlen, dem Hausverwalter auf die Pelle zu rücken: der Aubitec Hausverwaltung am Berliner Kronprinzendamm.

Der angedrohte Heizungsausfall, der selbst einen sächsischen Staatssekretär auf den Plan rief, gehörte zu den jüngsten Anzeichen ernsthafter wirtschaftlicher Probleme bei der Aubis-Gruppe, eines verschachtelten Konglomerats von etwa 20 Unternehmen, zu dem auch Aubitec gehört. Aubis war ab 1995 in großem Maßstab als so genannter „Zwischenerwerber“, von Plattenbau-Wohnungen aufgetreten, zu deren Privatisierung die ostdeutschen Wohnungsbau-gesellschaften im Rahmen des Altschuldenhilfegesetzes verpflichtet

waren. Die Firmengruppe, deren Geschäftsführer der Ex-CDU-Bundestagsabgeordnete Christian Nerling und der ehemalige Berliner CDU-Landesgeschäftsführer Klaus-Hermann Wienhold sind, erwarb in atemberaubendem Tempo hunderte Häuser zwischen Plauen und Schwerin. Als zeitweiliger Besitzer von 16 000 Wohnungen avancierte sie zum größten Immobilienbesitzer im Osten.

Die Freude am Rekord war von kurzer Dauer. Branchenkenner vermuten, dass sich Aubis in finanzieller Hinsicht völlig überhoben hatte. Der geschätzte Kaufpreis für die Wohnungen lag bei 500 Millionen Mark; für die fälligen Sanierungen müssen mindestens noch einmal eine Milliarde Mark aufgewendet werden. Zwar können Zwischenerwerber 40 Prozent der Sanierungskosten steuerlich absetzen. Doch kaum eine der Aubis-Firmen verfügt über ein Kapital von mehr als 50 000 Mark. Um überhaupt ins Geschäft einsteigen zu können, war man also auf großzü-

gige Kredite angewiesen. Diese kamen ab 1996 offenbar überwiegend von der Berliner Hyp, einer Tochter der Bankgesellschaft Berlin, deren damaliger Vorstandssprecher der dortige CDU-Fraktionschef Klaus Landowsky war. Insider sahen die Aubis-Chefs als Strohmänner der Banken.

Mit der Zinszahlung geriet Aubis schon 1997 in Schwierigkeiten. Gleichzeitig fehlten Millionenbeträge, um den Kaufpreis für Wohnungen in Zittau, Brandenburg und Görlitz begleichen zu können. Die Verkäufer warteten auf Beträge zwischen 20 und 40 Millionen, während Aubis weiter Mieten einstrich. Um aus der Misere zu kommen, stieß Aubis im September 1997 ein Viertel der Wohnungen ab. Käufer waren vor allem die Bavaria Objekt- und Baubetreuung sowie die Immobilien- und Baumanagement GmbH – beides Töchter der Bankgesellschaft Berlin.

Weit reichte der Erlös nicht. Seit letztem Jahr häufen sich die Probleme. Neben den Görlitzer Aubis-Mietern klagten auch die Bewohner von 2000 Wohnungen in Cottbus, die monatelang hinter Gerüsten wohnten, weil Handwerker wegen unbezahlter Rechnungen abzogen. Die PDS-Bundestagsabgeordnete Christine Ostrowski vermutet nun, dass Aubis de facto Pleite ist.

Intern spricht Aubis inzwischen davon, nach „großen wirtschaftlichen Problemen“, und monatelangen Rückständen bei der Zahlung von Gehältern eine Lösung gefunden zu haben. Am 21. Januar ist laut einer Hausmitteilung ein Vertrag in Kraft getreten, mit dem Aubis das „Nießbrauchrecht“, an seinen Beständen in Brandenburg, Cottbus, Halle, Leipzig, Markneukirchen, Plauen, Schmalkalden und Schwerin übertragen habe. Bei derartigen Konstruktionen werden das Eigentum etwa an

einer Immobilie von dessen Nutzung getrennt. Die Gestaltungsmöglichkeiten variieren und sind im konkreten Fall nicht bekannt. Ostrowski befürchtet jedoch, dass erneut Möglichkeiten gefunden wurden, um steuerliche Vergünstigungen in Anspruch zu nehmen, und warnt vor einer weiteren Unterstützung der Aubis-Gruppe mit Steuermitteln.

An wen das Nießbrauchrecht abgetreten wurde, ist unklar. Auffällig ist, dass die erwähnte Hausmitteilung von dem früheren Berliner Hyp-Mitarbeiter Jost Hieronymus unterzeichnet ist. Dieser hat auch die Einzelvertretungsverfügung in einer Aktiengesellschaft, die unter dem Dach von Aubis am 20. Januar gegründet wurde – einen Tag vor der Abtretung des Nießbrauchs. Damit, vermuten Insider, gehört Aubis endgültig den Banken.

aus: Neues Deutschland

Wohnungsbestände der AUBIS

Quelle: „Konkurs in der Platte“ – mdr-Umschau

Ort	Zahl
Schwerin	815
Brandenburg	589
Weißwasser	847
Cottbus	3023
Plauen	582
Schmalkalden	320
Halle	943
Leipzig	4489
Görlitz	1299

Können Sie sich noch erinnern, dass die Zwischenerwerber verpflichtet waren, ein Drittel ihrer erworbenen Wohnungen an die Mieter weiter zu veräußern? Können Sie sich denken, warum niemand in der Politik an diese Ver-

pfligung erinnert? Natürlich könne Sie es sich denken: weil dieser Pflicht kaum ein Zwischenerwerber nachgekommen ist!

ChristO

Die Wohngeldreform

Die Inhalte der Wohngeldnovelle

1. Änderung des Wohngeldgesetzes zum 1.1. 2000

Ab 1.1. 2000 entfällt der Festkostenbetrag in Höhe von 282 Mio. DM pro Jahr, den der Bund bisher vorab von der von den alten Ländern zu tragenden Hälfte der Wohngeldkosten übernommen hatte.

Für die neuen Länder gilt ab Jahresbeginn 2000 eine Überleitungsregelung für den in der Regel zwölfmonatigen Bewilligungszeitraum des Wohngeldes. Damit wird sichergestellt, daß es nicht aus verfahrensrechtlichen Gründen zu vorübergehenden Wohngeldverschlechterungen betroffener Empfänger kommt.

2. Änderung des Wohngeldgesetzes zum 1.1. 2001

Allgemeine Leistungsverbesserungen

Zum 1.1. 2001 treten die Leistungsverbesserungen beim allgemeinen Wohngeld (bisheriges Tabellenwohngeld) in Kraft. Dies geschieht im wesentlichen durch 2 Maßnahmen:

Zum einen werden die Miethöchstbeträge, bis zu denen die Miete bei der Berechnung des Wohngeldes anerkannt wird, um ca. 20 % angehoben. Dabei werden die Höchstbeträge für ältere Wohnungen, deren Mieten seit 1990 stärker angestiegen sind als die

Mieten für neuere Wohnungen, deutlicher angehoben. Zugleich wird die Höchstbetragstabelle strukturell vereinfacht, indem Baualtersklassen zusammengelegt und Ausstattungsmerkmale reduziert werden.

Zum anderen werden die Werte in den geltenden Wohngeldtabellen bzw. die der Wohngeldformel zugrunde liegenden Tabellenwerte angehoben. Dadurch ergibt sich für die Betroffenen - bei gleicher Miete und gleichem Einkommen - ein höherer Wohngeldanspruch. Zugleich können Haushalte, die bisher wegen ihres Einkommens nicht (mehr) wohngeldberechtigt waren, erstmals oder wieder wohngeldberechtigt werden.

Durch die Leistungsverbesserungen erhalten Berechtigte, die schon bisher Wohngeldempfänger sind, ein um durchschnittlich 85 DM höheres monatliches Wohngeld. Dies entspricht ca. 50 % mehr Wohngeld als bisher.

Familienfreundliche Verbesserungen

Die der Wohngeldformel bzw. den Wohngeldtabellen zugrunde liegende Struktur bewirkt, daß größere Haushalte wie Familien mit Kindern stärker durch das Wohngeld entlastet werden als kleinere Haushalte. Die Leistungsverbesserungen kommen also in besonderem Maße Familien mit Kindern zugute.

Die Familienfreundlichkeit der Wohngeldnovelle zeigt sich auch in der Anhebung der Abzugsbeträge bei Unterhaltszahlungen: eine hierdurch bewirkte Verringerung des wohngeldrechtlich maßgeblichen Einkommens führt zu einem höheren Wohngeldanspruch.

Wiederherstellung des Gleichgewichts zwischen allgemeinem Wohngeld (bisheriges Tabellenwohngeld) und besonderem Mietzuschuß (bisheriges Pauschalwohngeld).

Seit 1990/1991 erhalten Sozialhilfeempfänger Wohngeld in der Regel als einen bestimmten Prozentsatz ihrer Miete (bundesweit im Durchschnitt ca. 48 %). Eine Einkommensermittlung sowie eine Differenzierung nach Haushaltsgröße findet nicht statt. Das Wohngeld wird auch nicht durch Miethöchstbeträge begrenzt, vielmehr steigt der Wohngeldanspruch mit steigender Miete dynamisch an.

Zur Beseitigung der dadurch zwischen Tabellen- und Pauschalwohngeld entstandenen, verfassungswidrigen Schieflage wird mit der Wohngeldnovelle das Gleichgewicht zwischen allgemeinem und besonderem Wohngeld wiederhergestellt. Hierzu wird bei den bisherigen Pauschalwohngeldempfängern vor allem die Geltung der Miethöchstbeträge mit ihrer familienfreundlichen Differenzierung nach Haushaltsgröße eingeführt. Für die betroffenen Sozialhilfeempfänger treten hierdurch keine Verschlechterungen ein, da nicht vom Wohngeld abgedeckte Mietbestandteile durch die ergänzende Sozialhilfe aufgefangen werden. Das Pauschalwohngeld bleibt insbesondere dadurch vereinfacht, daß weiterhin anstelle einer aufwendigen individuellen Einkommensermittlung ein gesetzlich normiertes Einkommen für die Wohngeldermittlung zugrunde gelegt wird.

Vereinheitlichung des Wohngeldes Ost und West

In den neuen Ländern gelten noch bis Ende 2000 befristete Sonderregelungen, mit denen der inzwischen erfolgte Übergang in das Vergleichsmietensystem weiterhin sozial abgedeckt wird. Mit den allgemeinen Leistungsverbesserungen der Wohngeldnovelle wird das durch die

Die Wohngeldreform

Sonderregelungen bestimmte hohe Wohngeldniveau in den neuen Ländern im Durchschnitt aufrecht erhalten. Auch in den neuen Ländern erhalten Familien mit Kindern ab 2001 deutlich mehr Wohngeld.

Rechts- und Verwaltungsvereinfachungen

Mit der Wohngeldnovelle wird insbesondere eine Angleichung der Einkommensermittlungsvorschriften an das Wohnungsbaurecht erreicht. Auch im Wohngeldrecht geht die Einkommensermittlung zukünftig vom steuerrechtlichen Einkommensbegriff aus. Damit einher gehen zahlreiche Rechtsvereinfachungen, wie z. B. bei der Einkommensermittlung für Empfänger

von BAföG-Leistungen. Hierdurch und durch weitere Verwaltungsvereinfachungen, wie z. B. der Möglichkeit der Zurückstellung eines Wohngeldbescheides bei zu erwartenden vorrangigen Sozialleistungen, wird der Verwaltungsvollzug des Wohngeldes spürbar erleichtert. Eine Verringerung des Verwaltungsaufwandes tritt auch dadurch ein, daß aufgrund der allgemeinen Leistungsverbesserungen des Wohngeldes ca. 170 000 Sozialhilfeempfänger von der Sozialhilfe unabhängig werden.

5. Änderung des Wohngeldgesetzes zum 1.1.2002

Zum 1.1. 2002 wird das Wohngeld auf den Euro umgestellt. Dies ist

schon bei der Konzeption der zum 1.1. 2001 in Kraft tretenden Wohngeldformel berücksichtigt worden, indem die Formel auf Euro ausgerichtet ist. Dies ermöglicht es, ab 2002 in den Wohngeldtabellen glatte Euro-Beträge auszuweisen. Um ab 2002 keine Änderungen in der Wohngeldhöhe für betroffene Empfänger zu verursachen, wurden die glatten Euro-Werte für das Übergangsjahr 2001 in „krumme“ DM-Beträge zurückgerechnet. **Der** hierdurch für ein Jahr entstehende zusätzliche Verwaltungsaufwand ist gegenüber den auf Dauer angelegten glatten Euro-Werten ab 2002 vertretbar.

*Quelle: Bundesministerium für
Verkehr, Bau- und Wohnungswesen
25.1.2000*

Mieterbund-Präsidentin Anke Fuchs:

Wohngeld wird zum 1.1.2001 erhöht

Kompromiß im Vermittlungsausschuß beschlossen

Das ist kurz vor Weihnachten endlich eine gute Nachricht für Mieter: Ab 1.1.2001 wird das Tabellenwohngeld erhöht. Mit den zusätzlich zur Verfügung stehenden 1,4 Milliarden DM wird sich der Kreis der Wohngeldbezieher erhöhen und insbesondere Familien mit Kindern werden ein deutlich höheres Wohn-

geld bekommen als bisher, erklärte Mieterbund-Präsidentin Anke Fuchs, nachdem der Vermittlungsausschuß am späten Abend des 15. Dezember 1999 Einigung erzielt hatte.

Nachdem der Deutsche Bundestag die von der Bundesregierung vorgeschlagene Wohngeldreform Mitte November beschlossen hatte, war bis zuletzt zwischen Bund und Ländern streitig, wer die Kosten für das sogenannte pauschalierte Wohngeld für Sozialhilfeempfänger zahlen muß. An diesem Streit drohte auch die Erhöhung des Tabellenwohngeldes zu scheitern. Der im Vermittlungsausschuß jetzt gefundene Kompromiß sieht vor, daß es beim pauschalierten Wohngeld bei der bisherigen Regelung bleibt, wonach Bund und Länder jeweils die Hälfte der Kosten tragen müssen. Das Tabellenwohngeld wird ab 1.1.2001 um 1,4 Milliarden DM erhöht, auch hier teilen sich Bund und Länder die Kosten.

Die Erhöhung des seit 1990 unveränderten Tabellenwohngeldes war längst überfällig. Wir haben die Erhöhung seit Jahren gefordert. In dieser Zeit hat es keinen Bauminister gegeben, der nicht eine Wohngeldreform angekündigt und versprochen hätte. Alle Versprechungen wurden aber von der alten Bundesregierung gebrochen. Jetzt folgen den Ankündigungen auch Taten, freut sich die Präsidentin des Deutschen Mieterbundes. Wohngeldempfänger in Westdeutschland werden etwa 80 DM mehr Wohngeld im Monat erhalten, für Familien mit Kindern, die heute schon durchschnittlich 40 Prozent ihres Einkommens für die Wohnungsmiete zahlen müssen, kann die Entlastung bis zu 150 DM betragen. Für Mieter in Ostdeutschland sind die drohenden Nachteile durch Auslaufen von Wohngeldsonderregelungen verhindert worden.

Quelle: DMB - Aktuell

Soziale Stadt - nicht nur vier Wände



**Aus: Wohnungswirtschaftliche
Informationen
WI 10/2000-03-18**

Die soziale Stadt - ein neuer Ansatz in der Städtebaupolitik des Bundes

Auftaktveranstaltung des Deutschen Instituts für Urbanistik

... Der Bundesminister für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Reinhard Klimmt, und die Bundesministerin für Familie, Senioren, Frauen und Jugend, Christine Bergmann, stellten anlässlich der bundesweiten Starterkonferenz „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - die soziale Stadt“ den neuen Ansatz in der Städtebaupolitik des Bundes vor. Mit diesem Städtebauförderungsprogramm begegne die Bundesregierung veränderten Wohn- und Lebensbedingungen in Teilen unserer Städte, so Klimmt. Immer stärker zeigten

sich in benachteiligten Wohnquartieren soziale Probleme, häufig bedingt durch Arbeits- und Perspektivlosigkeit, insbesondere unter den Jugendlichen, durch Schwierigkeiten im nachbarschaftlichen Zusammenleben, nicht selten in Verbindung mit Mängeln der Wohnungs- und Wohnumfeldqualität. Bergmann unterstrich, dass insbesondere Jugendliche in sozialen Brennpunkten nicht im sozialen Abseits stehen dürften, sondern in die Gesellschaft integriert werden müssten.

Die Bundesregierung stelle hohe Erwartungen an das neue Förderungsprogramm „Die soziale Stadt,“ betonte Reinhard Klimmt. Trotz angespannter Haushaltslage habe die Bundesregierung dafür Bundesfinanzhilfen in Höhe von jährlich 100 Mio. DM bereitgestellt. Mit den Komplementärmitteln der Länder und Gemeinden stünden jährlich 300 Mio. DM, weitgehend für Maßnahmen im investiven Bereich, zur Verfügung. Mit den ergänzenden Mitteln von Ländern und Gemeinden stünden bis 2005 1,5 Mrd. DM für die Umsetzung des Programms bereit.

Das Programm zielen - über die klassische Städtebauförderung hinaus - auf eine Verbesserung der Lebenssituation durch eine aktive und integrative Stadtentwicklungspolitik, erklärte Klimmt. Dahinter stehe eine neue Förderphilosophie. In einem umfassenden Handlungs- und Förderansatz sollten Ressourcen und die beteiligten Ressorts gebündelt werden, wie zum Beispiel der Ausbildungs- und Beschäftigungsförderung, der Qualifizierung von Jugendlichen, der Verbesserung der sozialen Infrastruktur oder weitere Maßnahmen im Bereich der Familien- und Jugendpolitik. Bisher unkoordinierte Programme verschie-

denster Teilbereiche und Gebietskörperschaften sollten sinnvoll und effizient miteinander verknüpft werden.

Vernetzung ist auch das Stichwort beim Programm „Entwicklung und Chancen junger Menschen in sozialen Brennpunkten“, das das Bundesjugendministerium ergänzend aufgelegt hat. Eine Vielzahl von jugendpolitischen Maßnahmen und Strukturen werden zu einem Gesamtpaket zusammengefasst, um so Lücken im Angebotsnetz zu schließen. Es gehe darum, so Bergmann, die sozialräumlichen Perspektiven stärker in den Blick zu nehmen und einen ganzheitlichen Hilfesatz von Jugendhilfe, Schule, Arbeitsverwaltung, Stadtplanung, der Sozial-, der Gesundheits- und Kulturpolitik zu entwickeln.

Die Programmmittel könnten nicht alle Maßnahmen des integrierten Handlungsansatzes abdecken, unterstrich Klimmt. Dazu bedürfe es der Bündelung mit Programmen aus anderen Politikbereichen. „Wir haben ein Programm gestartet, für dessen Erfolg nicht in erster Linie die Höhe der Finanzhilfen entscheidend sein wird. Das Programm lebt von der Bereitschaft aller Akteure, den Entwicklungsprozess im Stadtteil kooperativ mitzugestalten. Die Aktivierung von Eigeninitiative, von Selbsthilfepotentialen, die Entwicklung eines gemeinsamen Bewusstseins und die Festigung von nachbarschaftlichen Netzen sind zentrale Elemente des Programms,“ so der Minister. Beispielhafte Ansätze zur Bewältigung gegenwärtiger und zukünftiger Probleme der Stadtentwicklung werden auch Gegenstand der Weltkonferenz URBAN 21 sein, die vom 4. bis 6. Juli 2000 in Berlin stattfindet.

Die Gebiete des Programmjahrs 1999 Voraussetzung für den Einsatz von Mitteln der Städtebauförderung - und das gilt damit auch für das Programm „Soziale Stadt“ - ist die Ausweisung von Gebieten. Bis Ende 1999 haben die Länder insgesamt 161 Gebiete in 125 Städten und Gemeinden für das Programm „Soziale Stadt“ gemeldet; etwa ein Viertel dieser Gebiete liegt in den neuen Bundesländern.

Zwei Quartierstypen zeichnen sich als Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf ab: zum einen verdichtete - häufig zu größeren Teilen gründer-

zeitliche - Altbauquartiere und zum anderen Neubausiedlungen vor allem der sechziger bis achtziger Jahre. Das spiegelte sich bereits in der Gebietskulisse beim Bewerbungsverfahren zum Forschungsfeld „Stadtteile mit Entwicklungspriorität“ im Experimentellen Wohnungs- und Städtebau 1998 wider und findet bei den Gebieten der „Sozialen Stadt“ des Programmjahrs 1999 Bestätigung.

Eine erste und noch vorläufige Auswertung der Angaben des Gebietstyps bezogen auf das Alter der Bebauung zeigt die große Bedeutung von Neu-

bausiedlungen; sie machen gut die Hälfte aller für das Programm angemeldeten Quartiere aus. Deutlicher noch wird ihre Dominanz in den neuen Bundesländern; dort handelt es sich bei fast 70 % der Programmgebiete um Groß- und Plattenbausiedlungen. Altbaugebiete bilden sowohl in den alten als auch in den neuen Bundesländern einen Anteil von gut einem Viertel. Hinsichtlich des Baualters gemischte Gebiete spielen dagegen vor allem in den alten Bundesländern eine Rolle: Sie machen etwa 20% der westlichen, aber nur 5% der östlichen Stadtteile aus. ...

Programmjahr 1999: Beteiligte Städte und Programmgebiete nach alten und neuen Bundesländern

Land	Beteiligte Städte			Gebiete		
	Gesamt	alte BL	neue BL	gesamt	alte BL	neue BL
Baden-Württemberg	4	4		4	4	
Bayern	20	20		23	23	
Berlin	1	1		15	10	5
Brandenburg	8		8	8		8
Bremen	2	2		11	11	
Hamburg	1	1		4	4	
Hessen	14	14		15	15	
Mecklenburg-Vorpommern	6		6	7		7
Niedersachsen	9	9		9	9	
Nordrhein-Westfalen	21	21		26	26	
Rheinland-Pfalz	5	5		5	5	
Saarland	9	9		9	9	
Sachsen	6		6	6		6
Sachsen-Anhalt	8		8	9		9
Schleswig-Holstein	5	5		6	6	
Thüringen	4		4	4		4
gesamt	123	91	32	161	122	39

Kommentar:

Sie brauchen dringend Geld. Und zwar jetzt und sofort und am besten 100 Millionen. „Kein Problem“, sagt Ihr Freund, „ich stelle Dir 100 Millionen zur Verfügung“. Sie freuen sich ganz toll und machen eine Juchzer: „Hurra, 100 Millionen, ich bin gerettet!“ „Gemach, gemach“, dämpft der Freund Ihren Freudentaumel. „Die 100 Mille kriegst Du schon, aber nicht auf einmal. Nein, ich teile sie Dir schön zu. Im ersten Jahr kriegst du was, im zweiten kriegst Du wieder was, im dritten auch,

dann im vierten und schließlich im fünften den Rest.“ Sie machen ein langes Gesicht. „Ach. Sooo ist das?“ Ja, so ist das. Und wenn Reinhard Klimmt behauptet, die Bundesregierung stelle für die „soziale Stadt“ jährlich Finanzhilfen in Höhe von 100 Mio. DM bereit, dann lügt er zwar nicht direkt, die Wahrheit sagt er aber auch nicht. Denn die 100 Bundes-Millionen sind die Summe, auf die sich der Bund insgesamt für fünf Jahre verpflichtet. Und nur ein Teil davon kann jedes Jahr abgerufen werden. Länder und Kommunen verpflichten sich darüber hinaus zu je

weiteren 100 Millionen – anders kommen sie nämlich an das Geld des Bundes gar nicht heran - so dass der Verpflichtungsrahmen insgesamt 300 Millionen beträgt. Aber auch von diesen Ländergeldern und jenen der Kommunen kann wiederum nur mit jedes Jahr ein Teil abgerufen werden. Warum Klimmt nicht die ganze Wahrheit sagt? Weil es viel besser klingt, wenn die Zeitungen titeln: Für die soziale Stadt stehen jährlich 300 Millionen zur Verfügung!

ChristO

100 Millionen jährlich für soziale Stadt: Falschaussage!

Ostrowski: Klimmt ist Inkompetent

*Zur Ankündigung von Bundes-
bauminister Klimmt, der Bund stelle
jährlich 100 Mio. DM für die soziale
Stadt bereit, erklärt die wohnungspo-
litische Sprecherin **Christine
Ostrowski**:*

„Die Behauptung von Bundes-
bauminister Klimmt, der Bund stelle
den Ländern jährlich 100 Millionen
an Finanzhilfen für die soziale Stadt
bereit, ist schlichtweg falsch.

Richtig ist, dass 100 Millionen für 16
Bundesländer auf fünf Jahren verteilt
zur Auszahlung kommen.

So bleiben von den von ach so breiten
Kuchen z.B. für Sachsen gerade mal
6,7 Millionen übrig, wiederum
verteilt über 5 Jahre.

Letztendes reduziert sich die „großar-
tige“ sächsische Finanzhilfe des
Bundes für die soziale Stadt in

diesem Jahr auf die kümmerliche
Summe von rund 1 Million Mark.

Das ist ein Fliegendreck angesichts
zusammenbrechender
Wohnstrukturen in Städten wie
Hoyerswerda, Bautzen, Görlitz und
angesichts ansteigender sozialer
Brennpunkte.

Wenn ich Bundesminister Klimmt
nicht unterstelle, dass er lügt, bleibt
nur übrig:

Klimmt ist inkompetent!“

*Presseerklärung
Dresden, 01. 03. 2000*

Quartiers- management- Zauberformel von morgen?

Soziale „Problemquartiere“
möglichst nicht entstehen zu
lassen, mit den Anwohnern
gemeinsam arbeiten - das ist
eine Aufgabe, die auch vor Ort
gelöst werden muss. Ansätze
kann das Quartiermanagement
bieten - doch auch das ist kein
Allheilmittel.

von Kris Kaufmann

Das städtische Leben kennt viele
Probleme. Zu ihnen gehören Wohn-
quartiere in Plattenbauweise errichtet
und klassische Altbauquartier, die
beide zunehmend mit Segregations-
erscheinungen zu kämpfen haben.
Polarisierungstendenzen unter der
städtischen Bevölkerung lassen sich
kaum verleugnen.

Der Prozess einer Stigmatisierung
bestimmter Quartiere durch teilweise
inkorrekte Pressearbeit hat längst
eingesetzt. Im Fokus der Öffentlich-

keit steht vor allem die Abwertung
von Plattenbaugebieten am Stadtrand.
In jenen Wohngebieten mit „negativer
Sozialentwicklung,“ stimmt das
Innenimage der Anwohner positiv,
wird jedoch durch das Außenimage
langsam überlagert und zeigt, neben
einer flächendeckenden Bevölke-
rungsabnahme, erste Anzeichen einer
sozialen Erosion und beängstigende
Leerstandsquoten.

Für die Öffentlichkeitsarbeit in diesen
Gebieten muß es deswegen in näch-
ster Zeit heißen: Nicht all jene Krite-
rien akribisch aufzulisten, die ein Pro-
blemgebiet treffend beschreiben und
es dadurch erst zu einem machen,
sondern dem Quartier eine faire und
reale Chance geben, sich revitalisi-
eren und entwickeln zu können.

Eine Strategie hierbei kann das
Quartiersmanagement sein.
Der Begriff des Quartiersmanagement
ist nicht ganz neu auf Thesen- und
Strategiepapieren, in den Köpfen von
Politikern, Stadtplanern und Sozialar-
beitern, doch zu einer wirklichen
Definition kam es in den letzten
Jahren nicht.

Seine Ziele sind vielfältig und
vielschichtig, würden viele Seiten

füllen. Zwei wichtige Aspekte sind
unter anderem

- das Außen- und Innenimage eines
Quartiers zu verbessern und eine die
Selbstidentifikation der Bürger zu
steigern.
- die Entwicklung einer
zukunftsbeständigen und dialogorien-
tierten Funktionsvielfalt voranzu-
treiben, sowie eine Stärkung und
Bündelung von Kreativität der
unterschiedlichen wirtschaftlichen,
sozialen und kulturellen lokalen
Akteure in Netzwerken zu vereinen.

Richtig ist, dass das Quartiers-
management als neue Chance einer
neuen Planungspolitik betrachtet
werden kann: weg von sturköpfiger
Einzelzielverfolgung - hin zu einem
handlungs- und akteursorientierten
Management. Hierbei wird eine
kontinuierliche Vernetzung der
Akteure einer Quartiers (Vertreter aus
Politik und Verwaltung, Haus- und
Grundeigentümer, Dienstleister,
Handel, Gastronomie, Kreditinsti-
tuten und sozialen Dienste) angestrebt,
um Synergieeffekte im Quartier zu
entwickeln, um wirtschaftliche und
soziale Beziehungen im Quartier
anzuregen. Eine der wichtigsten und
gleichzeitig theoretischsten Säulen ist
die Integration von Anwohnern in die
Planungsprozesse.

Als Konzepte zum Erfolg können eine Sensibilisierung der Entscheidungsträger für die Entwicklung des Quartiers sein. Hierbei muß ein Problembewußtsein entwickelt werden und eine beschleunigte Entscheidungsvorbereitung durch Konsensbildung, ein Erfahrungs- und Ideenaustausch vorangetrieben werden.

Kurzfristiges Ziel muss es sein, eine Verbesserung der Lebensqualität für die Bewohner des Quartiers zu verfolgen und gleichzeitig ihre soziale und wirtschaftliche Lage zu stärken. Dies bedeutet aber auch, daß Dinge nicht allein aus der typischen sozialen Sicht gesehen werden dürfen. Quartiersmanagement ist weder ein reines Kriseninstrument, noch darf es sich als reines Stadtplanungsinstrument verstehen. Es ist ein neuer Ansatz, der zwischen beiden Instrumenten vermittelt, der als Chance begriffen werden sollte, ohne daß kurzfristig wahre Wunder erwartet werden dürfen. Es ist ein Experiment, was neue Wege geht, daß Kommunikation anregen will, die es in der traditionellen Planung nicht gab.

Die im Quartier agierenden Interessengruppen müssen begreifen, daß sie alle „in einem Boot sitzen,“. Stimmt das Wohnumfeld nicht, ziehen Personen weg, fehlt die überlebenswichtige Kaufkraft den Einzelhändler, bleiben Kneipen leer und werden Kultureinrichtungen nicht

mehr genutzt - Eine down-grading-Spirale, die von Folgeeffekten bewegt wird.

Es muß durch eine gemeinsame Planung, Koordination und Kooperation der Akteure und Bewohner eines Quartiers ein Interessenausgleich geschaffen und sich gleichzeitig an den Problemen des Einzelnen orientiert werden. Es muß umgedacht und sich verdeutlicht werden, daß gemeinsame Ziele auch Ziele des Einzelnen sein können.

Doch es müssen auch neue Strategien gefunden werden, um das lokale Gewerbe zu stabilisieren oder gar weiterzuentwickeln. Denn wirtschaftliche Stabilität und Kontinuität sind der Lebensatem eines Stadtteils. Genau dies darf nicht erst erkannt werden, wenn sich das Quartier schon längst zum Problemgebiet entwickelt hat. Den Quartiersmanagern muß bewußt sein, daß der ökonomische Kuchen nicht unendlich teilbar ist und was in der Theorie sehr farbenfroh erscheint, ernüchtert in der Realität.

Es muß eine Orientierung auf das durch Prioritäten, Handlungszwänge und Ressourcen des Quartiers ausgerichtete Ideenwerkstatt entstehen. Alle anzugreifende Vorhaben und Strategien sollten auf personelle, räumliche, sozio-ökonomische und finanzielle Ressourcen im Quartier, die bereits vorhanden sind, zurückgreifen. Wichtig ist, sich die Frage zu

stellen: „Was will ich erreichen?“, und sich im gleichen Atemzuge konkrete Bezugspunkte suchen, auf die langfristig hingearbeitet werden kann. Die angestrebte Entwicklung muß als Angebot für die im Stadtteil lebenden Bürger begriffen werden (Eigenverantwortung, Gedankenaustausch und Interesse hervorrufen) und sich an Bedürfnissen der dort Lebenden orientieren. Denn Quartiersmanagement sollte nicht für, sondern mit den Anwohnern gestattet werden. Aber bereits hier stößt man schnell in der Realität auf Probleme. Es ist richtig, daß Möglichkeiten einer Bürgerbeteiligungen gesucht werden, doch die Bürger sind eher lethargisch und in der Mehrzahl leider desinteressiert. Der Leitsatz, Betroffene müssen zu Beteiligten werden stößt, oft auf kein großes Gegeninteresse.

Begreifen wir das sich entwickelnde und sich mehr und mehr etablierende Quartiersmanagement als eine neue und weitreichende Chance, nachhaltige Wege in der Entwicklung zu lebendigen und lebenswürdigen Stadtteilen zu finden. Gleichzeitig aber auch, und dies mag eine kleine persönliche Zukunftsvision sein, etwas, was die Diskussion um eine ressortübergreifende Mittelvergabe vorantreiben könnte und gerade durch seine zukünftigen Erfolge die deutsche Fördertopfpolitik positiv verändern hilft. Ich bin optimistisch.

*Kris Kaufmann (23) ist
PDS-Stadträtin in Dresden*

Neues zum Mietrecht

Bundesjustizministerium: Eckpunkte zur Mietrechtsreform

Berlin - Am 1. Januar legte das Bundesjustizministerium das folgende Eckpunktepapier vor:

I. Unser Mietrecht muß modernisiert werden

1. Millionen Menschen sind als Mieter auf gute und bezahlbare Wohnungen angewiesen. Für Millionen Vermieter gehören die Erträge aus Wohnungsvermietung zur Sicherung ihres Lebensstandards. Die Wohnungswirtschaft insgesamt ist ein bedeutender Wirtschaftsfaktor in der Bundesrepublik Deutschland. Ein modernes Mietrecht muß das berücksichtigen und den unterschiedlichen Anforderungen entsprechen.

2. Das tut das geltende Mietrecht nicht in ausreichendem Maß. Einige der heute geltenden Regelungen sind veraltet und unverständlich; andere berücksichtigen zu wenig, daß sich die schutzwürdigen Interessen von Mietern und Vermietern verändert haben und nicht mehr in der Lage sind, die notwendige ausgewogene Balance von Rechten und Pflichten herzustellen. Ökologische Erfordernisse spielen bisher kaum eine Rolle. Zudem bleibt zu wenig Raum für eigenverantwortliche Vertragsgestaltung.

Deshalb werden wir das Mietrecht modernisieren.

3. Unser modernes Mietrecht wird - den gerechten Interessenausgleich zwischen Mietern und Vermietern

sichern; die Leitgedanken dafür sind die Garantie des Eigentums in seiner sozialen Verpflichtung, die Verantwortung der Mieter und die partnerschaftliche Kooperation zwischen Vermietern und Mietern;

- verständliche und klare Regelungen enthalten, damit Mieter und Vermieter ihre Rechte und Pflichten unmittelbar aus dem Gesetz ablesen können.

Das bedeutet:

* Verständlich formulierte Vorschriften,
* keine Überregulierung von Einzelfällen,

4. übersichtliche Gliederung in folgender Weise:

- allgemeine Vorschriften,
- Mietverhältnisse über Wohnraum,
- andere Mietverhältnisse, z. B. über Grundstücke und bewegliche Sachen.

5. Gliederung des Wohnraummietrechts nach dem typischen Ablauf eines Mietverhältnisses in

- allgemeine Vorschriften
- Miete
- Vereinbarungen über die Miete
- Regelung der Miethöhe
- Beendigung des Mietverhältnisses
- Wechsel der Vertragsparteien

6. Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen.

II. Im einzelnen sehen wir folgende Änderungen vor:

- Mehr Rechtssicherheit und Eigenverantwortung für Mieter und Vermieter bei der Regelung der Miethöhe durch

1. Stärkung des Vergleichsmietensystems: Grundlage soll regelmäßig der wissenschaftlich erstellte und von der Gemeinde anerkannte Mietspiegel sein;
2. einheitliche Absenkung der Kappungsgrenze von heute 50 % auf 20%;
3. Absenkung des umlagefähigen Anteils an den Modernisierungs-

kosten von 11 % auf 9%, Vereinfachung der Modernisierungsmitteilung, Erweiterung der Umlagefähigkeit von Kosten der Energieeinsparung;

4. Abschaffung der Möglichkeit, die Miete wegen gestiegener Kapitalkosten zu erhöhen;

5. Vereinfachung des Tatbestands der Ordnungswidrigkeit bei überhöhtem Mietpreis (§5 Wirtschaftsstrafgesetz) Die Unterscheidung zwischen Alt- und Neubauten bei der Berücksichtigung laufender Aufwendungen wird gestrichen;

6. zeitlich unbeschränkte Zulassung der Staffel- und der Indexmiete. Dabei soll die Indexmiete durch Anknüpfung an den Preisindex für die Lebenshaltung transparenter gemacht werden.

- Mietberechnung

Das neue Mietrecht wird das Prinzip der Netto-Miete bei der Mietberechnung stärken und damit für Transparenz und erhöhte Abrechnungssicherheit sorgen. Dabei soll die verbrauchsabhängige Abrechnungsweise zu einer gerechteren Verteilung der Belastungen führen und zugleich tendenziell die Nebenkosten senken, sowie ökologiebewußtes Verhalten belohnen und damit fördern.

- Mietverhältnis

Wir erweitern das Eintritts- und Fortsetzungsrecht in bestehende Mietverhältnisse auf Personen, die mit dem Mieter in „einem auf Dauer angelegten Haushalt“ leben, also in einer Haushaltsgemeinschaft, in der sie mit dem Mieter dauerhaft besonders eng verbunden sind.

- Neue gesellschaftliche Entwicklungen

Das modernisierte Mietrecht muß neuen gesellschaftlichen Entwicklungen Rechnung tragen. Deshalb

werden

1. die Kündigungsfristen, an die der Mieter gebunden ist, auf 5 Monate verkürzt, um besonderen Problemen gerecht zu werden, die etwa mit einem Arbeitsplatzwechsel oder mit dem Wechsel in ein Altenoder Pflegeheim verbunden sein können. Die entsprechende Abkürzung der Kündigungsfrist, wenn der Vermieter kündigt, kann grundsätzlich erwogen werden, wenn sich im Zuge der Gesetzesberatungen dafür ein tatsächlicher Bedarf ergeben sollte;

2. das Kündigungsrecht des Vermieters gegenüber denjenigen Erben

erleichtert, die nicht selbst in der Wohnung leben;

3. der Kündigungsschutz für die eigenbedarfs- und die Verwertungskündigung nach der Umwandlung einer Miet- in eine Eigentumswohnung bundeseinheitlich auf eine Sperrfrist von 5 Jahren festgelegt. Daneben sollen die Bundesländer für Gebiete mit besonders angespannter Wohnungslage die Möglichkeit haben, diese Sperrfrist individuell auf bis zu 10 Jahre auszudehnen. In solchen Fällen kann der Vermieter jedoch bereits nach 5 Jahren kündigen, wenn der dem Mieter vergleich-

baren Ersatz in der Nähe nachweist und ihm die Kosten für den Umzug angemessen erstattet.

4. Das moderne soziale Mietrecht betont die Vertragsfreiheit stets dort, wo Mieter und Vermieter ihre Interessen selbst ausgewogen vertreten können. Deshalb soll es künftig einen einfach zu handhabenden Zeitmietvertrag geben, der die zunehmende Mobilität in unserer Gesellschaft berücksichtigt und den Interessen von Mietern und Vermietern Rechnung trägt, die sich nur auf die überschaubare Zeit des vereinbarten Mietverhältnisses binden wollen.

GdW kritisiert unausgewogene Vorschläge bei der Mietrechtsreform

Niedrigere Modernisierungsumlage gefährdet Investitionen in den neuen Ländern

Berlin - Investitionen in den Wohnungsbau müssen auch in Zukunft rentabel bleiben. Angesichts konkurrierender Anlagemöglichkeiten, z.B. auf den internationalen Kapitalmärkten, und weiter sinkender Fördermöglichkeiten, dürfen die rechtlichen Rahmenbedingungen nicht zu Lasten der unternehmerischen Wohnungswirtschaft verschoben werden. Dies gilt insbesondere für die jüngsten Vorschläge zur Reform des Mietrechts, also die Bundesratsinitiative von Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen und das sogenannte „Eckpunkte-Papier“ aus dem Bundesjustiz- und dem Bundesbauministerium.

Beiden Vorschlägen gemein ist der Einstieg in eine neue, völlig überflüs-

sige Preisregulierung, die angesichts der größtenteils entspannten Wohnungsmärkte an der Realität vorbeigeht.

Kritikpunkt Nr. 1 sind die Kappungsgrenzen nach § 2 Miethöhegesetz (MHG), die in der Länderinitiative von zur Zeit 30 % auf 20 %, beim Eckpunktepapier auf 15-20 % sinken sollen.

GdW-Präsident Jürgen Steinert:

„Kappungsgrenzen jeglicher Art führen immer zu einem Eingriff des Staates bei der Bildung angemessener Marktpreise. Wer die Marktmechanismen neu außer Kraft setzt, ohne den potentiellen Investoren entsprechenden Ausgleich in der staatlichen Förderung anzubieten - und davon ist Deutschland bei der heutigen Haushaltslage weit entfernt -, erreicht nur eines: eine Zurückhaltung der Investoren bei Neubau, Sanierung und Modernisierung und damit eine unnötige, künstliche Verknappung des Angebots mit entsprechend negativen Folgen für die Mieter, die Beschäftigungspolitik und den Arbeitsmarkt. Die Gesetzentwürfe ignorieren völlig, daß erst ein umfangreicher und gut instandgesetzter Wohnungsbestand der beste Mieterschutz ist.“

Kritikpunkt Nr. 2 sind Passagen im Länderantrag, daß Wohnungen aus dem eigenen Bestand zur Begründung der „ortsüblichen Vergleichsmiete“ im Mieterhöhungsverfahren nicht mehr herangezogen werden sollen, obwohl dies das wesentliche Begründungsmittel ist, wenn Mietspiegel nicht vorhanden oder veraltet sind. Gerade für kommunale Wohnungsunternehmen in den neuen Ländern ist es oft gar nicht möglich, vergleichbare Wohnungen anderer Vermieter zu finden.

Kritikpunkt Nr 3 ist die geplante Neuregelung der Modernisierungsumlage (bisher § 3 Miethöhegesetz), mit der die modernisierungsbedingte Mieterhöhung begrenzt werden soll. Das Eckpunktepapier der beiden Bundesministerien schlägt sogar vor, die Umlage auf 9% zu reduzieren! Dieser Vorstoß wird gerade die ostdeutsche Wohnungswirtschaft in ihrer Investitionsfähigkeit schwer treffen, da die Umlage von Modernisierungskosten faktisch die einzige Möglichkeit ist, Mieterhöhungen überhaupt noch durchzusetzen.

Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen wollen zwar die 11%ige Umlage beibehalten, spätere und vom Vermieter nicht zu verantwortende Kostensteigerungen aber unberücksichtigt lassen. Allein maßgeblich soll

das Ankündigungsschreiben des Vermieters sein.

GdW-Präsident Jürgen Steinert:

„Es bedeutet eine einseitige Belastung des Vermieters, wenn ihm die Möglichkeit genommen wird, höhere als bei Planung der Modernisierung erwartete Kosten umzulegen. Gerade Modernisierungskosten lassen sich nicht so klar planen, daß Kostenüberschreitungen ausgeschlossen werden können. Im Werkvertragsrecht, das zwischen den Vermietern und den von ihnen beauftragten Handwerkern gilt, sind nach der Rechtsprechung Abweichungen bis zu 30 % der von den Bauhandwerkern veranschlagten Kosten vom Auftraggeber hinzunehmen. Die vom Entwurf vorgeschlagene Regelung schneidet diese Möglichkeit ab und zwingt damit, den Vermieter auf sinnvolle und insbesondere in den neuen Ländern auch dringend erforderliche Modernisierungen zu verzichten, so lange die Wohnung bewohnt ist. Dies kann nicht im Interesse der Mieter sein.“

Im Zusammenhang mit der Modernisierungsumlage sollten nach Ansicht des GdW außerdem energieeinsparende Maßnahmen unterstützt

werden. Nach einem Rechtsentscheid des OLG Karlsruhe dürfen der Berechnung der Mieterhöhung nach dem derzeitigen § 3 MHG nur die Kosten zugrunde gelegt werden, die dem nachhaltigen Energieeinsparungseffekt entsprechen. Dieser wird danach berechnet, welche Einsparungen im Folgejahr erwartet werden können. Damit ist nur ein Bruchteil der tatsächlichen Kosten gedeckt. Ökologisch und volkswirtschaftlich sinnvolle und erwünschte Energieeinsparmaßnahmen werden behindert.

Kritikpunkt Nr. 4 sind die unzureichenden Sanktionsmöglichkeiten bei „Störmieter“. Beide Gesetzesinitiativen wollen sich dieses heiklen, für die Wohnungsunternehmen aber umso wichtigeren Themas nicht annehmen.

GdW-Präsident Jürgen Steinert:

„Die Studie »Überforderte Nachbarschaften« hat es deutlich gezeigt: Einige wenige Störmieter zerstören den sozialen Frieden in einer Reihe unserer Wohnsiedlungen so nachhaltig, daß immer mehr Mieter in ihrer Nachbarschaft ausziehen und als soziale Stabilisatoren ausfallen. Die Folge ist, daß bestimmte Häuser oder

ganze Quartiere mit einem sehr schlechten Image regelrecht stigmatisiert werden.“

Die Vermieter sollten durch eine Novellierung des § 554 a BGB (bisherige Fassung) ein durchgreifenderes Kündigungsrecht zugunsten der Mieter erhalten, die durch einen störenden Mieter in ihren Wohnungen unerträglich beeinträchtigt werden. Der GdW macht sich deshalb für eine Umzugskündigung stark, um den Umzug in eine andere Wohnung zu erzwingen.

Der Gesetzgeber sollte im übrigen die Sonderrolle der Wohnungsgenossenschaften bedenken, d.h. es sollte den Wohnungsgenossenschaften ein Sonderrecht eingeräumt werden, dem Mieter zu kündigen, der nicht bereit ist, eine Mitgliedschaft der Genossenschaft zu erwerben.

Der GdW erinnert abschließend an die Zusage der Bundesregierung und an die entsprechenden Passagen aus der Koalitionsvereinbarung, ein vereinfachtes, faires und ausgewogenes Mietrecht zu schaffen. Die Vorschläge müssen deshalb in diesem Sinne überarbeitet werden.

Die historische Entwicklung des Mietrechts

1. Phase:

1950:

Erstes Wohnungsbaugesetz: Marktmieten für frei finanzierte Neubauwohnungen

1953:

Wohnraumbewirtschaftungsgesetz: Zuteilung des Wohnraums nach der persönlichen und volkswirtschaftlichen Dringlichkeit der Wohnbedürfnisse (bspw. Nähe der

Arbeitsstätte)

· Ausnahme des nach der Währungsreform fertiggestellten Wohnraums von der Bewirtschaftung
1955:

Erstes Bundesmietengesetz:

weitere Ausnahmen von der Preisbindung

1960:

Stufenweiser Abbau der Wohnungszwangswirtschaft (Abbaugesetz): Ende der Wohnraumbewirtschaftung bis 1965

stufenweiser Abbau der Preisbindungen für Altbauwohnungen · statt Aufhebungsklage freies Kündigungsrecht des Vermieters (Auslaufen des Mieterschutzgesetzes für 1965 angekündigt) Widerspruchs-

möglichkeit des Mieters mit Sozialklausel (§ 556a BGB) ·

Gericht wägt soziale Härte ab gegen 'Belange des Vermieters' (seit 1967 'berechtigte Interessen')

2. Phase:

1971:

Härtefallgrund der Nicht-Beschaffbarkeit angemessenen Ersatzwohnraums in

§ 556a BGB eingefügt

Erstes Wohnraumkündigungsschutzgesetz: Kündigungsrecht des Vermieters nur bei berechtigtem Interesse (nach Artikel 1 § 1 Abs. 2, später § 564b BGB: Eigenbedarf, angemessene wirtschaftliche Verwertung, Vertragsverletzungen des Mieters)

Widerspruch des Mieters mit Sozialklausel möglich · ortsübliche Vergleichsmiete wieder in das Preisrecht eingeführt

3. Phase:

1974:

Zweites Wohnraumkündigungsschutzgesetz: Regelungen von 1971 als Dauerrecht (Gesetz zur Regelung der Miethöhe MHRG) · Angabe von Begründungsmitteln für Mieterhöhungen (nach § 2 Abs. 2 MHRG Mietspiegel, Gutachten, drei Vergleichswohnungen) Elemente der Kostenmiete eingeführt: Modernisierungszuschlag (nach § 3 MHRG mit 14 vH der Kosten auf die Jahresmiete) und Kapitalkostenumlage (§ 5 MHRG)

1978:

Modernisierungs- und Energiespargesetz: Senkung des Modernisierungszuschlags auf 11 vH (§ 3 MHRG)

1982:

Gesetz zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen: drei Jahre zeitlicher Rückbezug der Vergleichsmiete Zulässigkeit von Staffeleinverträgen (§ 10 Abs. 2 MHRG) · 30 vH-Kappungsgrenze für Mieterhöhungen im Bestand

1988:

Ende der Wohnungsgemeinnützigkeit · Vergleichsmiete für die nicht preisgebundenen Wohnungen der ehemals gemeinnützigen Unternehmen, für diese Wohnungen zeitlich befristet Kappungsgrenzen von jährlich 5 vH durch Länderverordnungen

1990:

Regelungen und Absichtserklärungen des Einigungsvertrags über die ostdeutschen Mieten: § 11 in das MHRG eingefügt ·

Marktsplattung: keine Preisbindung für neu errichteten und rekonstruierten Wohnraum · Modernisierungszuschlag auch für preisgebundenen Wohnraum

Ermächtigung der Bundesregierung zur schrittweisen Anpassung der gebundenen Mieten, zur rascheren Anpassung der Neu-

vertragsmieten sowie zur Einführung einer Instandsetzungsumlage

Absichtserklärung: Überführung aller ostdeutschen Mieten in das Vergleichsmietensystem, Anpassung der preisgebundenen Mieten nur im Rahmen von Einkommenserhöhungen

1991:

Erste Grundmietenverordnung für den preisgebundenen ostdeutschen Wohnraum: Erhöhung der Grundmieten zum 1.10.1990 ·

Differenzierung nach grundlegenden Ausstattungsmerkmalen sowie nach der Gemeindegröße

1992:

Zweite Grundmietenverordnung: Erhöhung der ostdeutschen Grundmieten zum 1.1.1993 · Differenzierung nach grundlegenden Ausstattungsmerkmalen sowie nach der baulichen Beschaffenheit · Instandsetzungsumlage auf freiwilliger Basis

1993:

Viertes Mietrechtsänderungsgesetz: engere Kappungsgrenzen für Wohnungen bis Baujahr 1980 vier Jahre zeitlicher Rückbezug der Vergleichsmiete · Indexmiete eingeführt (§ 10a MHRG)

1995:

Mietenüberleitungsgesetz für den preisgebundenen ostdeutschen Wohnraum: Erhöhung der Grundmieten zum 1.8.1995 und zum 1.1.1997 um 15 bzw. 5 vH · Differenzierung nach grundlegenden Ausstattungsmerkmalen, nach der Beschaffenheit sowie nach der Gemeindegröße

Wegfall der Preisbindungen zum 1.1.1998 bzw. nach der Übergangsvorschrift zum 1.7.1997 · bei Neuabschlüssen Erhöhungsmöglichkeit um weitere 15 vH · Einbeziehung der gebundenen Mieten in die ersten ostdeutschen Mietspiegel · Kappung des Modernisierungszuschlags auf drei Mark pro Quadratmeter

Quelle: Übersicht von Prof. Kofner, Hochschule für Technik, Wirtschaft und Sozialwesen Zittau / Görlitz

Erläuternder Text:

Kontinuierliche Liberalisierungsschritte zum Abbau der Wohnungszwangswirtschaft haben in der Bundesrepublik Deutschland die Entwicklung bis 1970 gekennzeichnet (Phase I: 'Überführung der Wohnungsmärkte in die Soziale Marktwirtschaft'). Während für frei finanzierte Neubauwohnungen bereits 1950 wieder Marktmieten zugelassen wurden, zog sich der Abbau der Preisbindungen für die Altbauwohnungen bis in die 70er Jahre hin. Als Folge blieben die Märkte für lange Zeit gespalten. Mit dem 'Abbaugesetz' von 1960 wurde im Grundsatz ein freies Kündigungsrecht geschaffen. Kündigungen waren immer dann durchsetzbar, wenn der Mieter sich nicht auf eine besondere Härte berufen konnte. Damit konnten die Vermieter Mietzinserhöhungen mittels Änderungskündigungen durchsetzen.

Eben diese Möglichkeit war der Anlaß für die Einführung des Vergleichsmietensystems. Die sozialliberale Koalition hat das Mietrecht mit diesem Schritt grundlegend reformiert (Phase II). Die Vergleichsmiete ist eine nach bestimmten Vorschriften zu ermittelnde marktorientierte Referenzmiete für Mieterhöhungen im Bestand. Im Zusammenhang mit ihrer Einführung wurde das freie Kündigungsrecht der Vermieter wieder abgeschafft. Die Reform des Kündigungsrechts griff auf die Konstruktion des Änderungsgesetzes von 1928 zurück. Kündigungen waren fortan nur bei einem berechtigten Interesse des Vermieters zulässig. Der Kündigungsschutz war mithin nicht länger auf die Härtefälle beschränkt. In der praktischen Umsetzung hat die Vergleichsmiete mietbegrenzend und marktsplattend gewirkt. Die Wohnungspolitik hat darauf mit vielen Ergänzungen und Änderungen des Mietrechts reagiert.

Die Gesetzgebung hat den einheitlichen marktorientierten Reformschritt

des Ersten Wohnraumkündigungsschutzgesetzes mit zusätzlichen Mietbegrenzungen, systemwidrigen Umlageregelungen und gänzlich neuen Vertragsmodellen (Staffel- und Indexmiete) seit 1974 soweit perforiert, daß die Preisordnung des Wohnungsmarktes zu einem planlosen Nebeneinander nicht abgestimmter Regelungen degeneriert ist (Phase III: 'Vergleichsmiete: Ausweitung des Geltungsbereichs - stete Aufweichung des Prinzips'). Die Wohnungspolitik ist offenbar mit den Wirkungen des Vergleichsmietensystems nicht zufrieden, doch bringt sie nicht die Entschlossenheit für eine grundlegende Revision des Mietrechts auf. Die Gesetzgebung hat sich auf eine abschüssige Bahn des zunehmenden Interventionismus begeben. Die Maßnahmen zur Ausweitung des Anwendungsbereichs des Vergleichsmietensystems auf nicht preisgebundene Wohnungen der ehemals gemeinnützigen Unternehmen, auf die ehemals preisgebundenen ostdeutschen Wohnungsbestände, sowie in letzter Zeit auch auf die Bestände des Sozialen Wohnungsbaus können daher nur mit Einschränkungen als Schritte zu einer freiheitlicheren Ordnung des Wohnungsmarktes bezeichnet werden.

Eine große Herausforderung für die Wohnungspolitik war die von Anfang an beabsichtigte Überführung der DDR-Mieten in das

Vergleichsmietensystem. Die aus der DDR übernommenen unzureichend differenzierten Höchstmieten wie auch der immense Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf haben die Realisierung dieses Vorhabens erheblich erschwert. In der DDR waren die Mieten nur mit symbolisch niedrigen Werten angesetzt worden. Anpassungsmöglichkeiten im Zeitablauf waren nicht vorgesehen. Eine Differenzierung der Mieten wurde allein nach (drei) Baujahrgruppen vorgenommen. Innerhalb der einzelnen Gruppen waren die Mieten jedoch völlig unbeweglich. Für Altbauten galt bis zuletzt die 1936 eingefrorene Miete in Höhe von 0,35 Mark pro Quadratmeter. Die Kaltmieten für die beiden jüngeren Baujahrgruppen lagen im Jahr 1989 bei 0,80 und 1,25 Mark pro Quadratmeter.

Der von der DDR hinterlassene nutzbare Wohnungsbestand ist mit den beiden Grundmietenverordnungen und später dem Mietenüberleitungsgesetz vorübergehend einer nur in Ostdeutschland geltenden besonderen Preisbindung unterworfen worden. Lediglich Wohnungen, die nach dem Stichtag 2.10.1990 entweder neu errichtet oder in unbewohnbaren Häusern rekonstruiert worden waren, waren von der Mietpreisbindung ausgenommen worden. Für diese Wohnungen konnten innerhalb der gesetzlichen

Grenzen (Mietpreisüberhöhung bzw. Mietwucher) die Mieten frei vereinbart werden.

Mit den beiden Grundmietenverordnungen für die Anpassung der gebundenen ostdeutschen Mieten wurden nicht nur die Grundmieten für diese Wohnungen erhöht, sondern in engen Grenzen auch nach Zustand (Instandhaltungsgrad), Ausstattung und Gemeindegröße differenzierte Mieterhöhungen zugelassen. So konnte etwa die Mieterhöhung aus der Zweiten Grundmietenverordnung nur bei einem guten Zustand der Daches, der Fenster und der Außenwände in vollem Umfang geltend gemacht werden. Daraus ergaben sich begrenzte Anreize zu Sanierungen an den Wohnungen mit erheblichen baulichen Schäden.

Mit dem Mietenüberleitungsgesetz sind für die preisgebundenen Wohnungen weitere Mieterhöhungen ermöglicht worden. Über diese Mieterhöhungen hinaus konnten nach der Übergangsvorschrift für Neuvertragsmieten bis zum 30.06.1997 bei einer Wiedervermietung (einmalig) nochmals um bis zu 15 vH höhere Mieten abgeschlossen werden. Der Gesetzgeber wollte mit diesen Regelungen weitere Anreize zu Instandsetzungsmaßnahmen geben und eine weitere Spreizung der Mieten zur Vorbereitung der Einführung des Vergleichsmietensystems erreichen.

Ökologisches Bauen



Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten

Christine Ostrowski und der Fraktion der PDS
– Drucksache 14/2643 –

Förderung des kosten- und flächensparenden Wohnungsbaus

In der Unterrichtung durch die Bundesregierung vom 29. August 1995 „über den Bericht der Kommission zur Kostensenkung und Verringerung von Vorschriften im Wohnungsbau „Mehr Wohnungen für weniger Geld“ (Drucksache 13/2247) bekannte sich die Bundesregierung auf der Grundlage der Empfehlungen der Kommission zu Leitlinien und Handlungsfeldern, um deutliche Kostensenkungen im Wohnungsbau zu erreichen.

1. Wie und mit welchen konkreten Maßnahmen wurden seither durch die Bundesregierung die Möglichkeiten zur Kostensenkung im Wohnungsbau befördert; insbesondere hinsichtlich

– des Abbaus kostentreibender Reglementierungen,
– der Schaffung von Anreizen zum kostengünstigen Bauen,
– der Stärkung des Wettbewerbs,
– der Nutzung des Baurechts,
– einer die Kostensenkung unterstützende Wohnungsbauförderung,
– des öffentlichen Bau- und Auftragswesens und der Wettbewerbe des Bundes,
– der Honorarordnung für Architekten- und Ingenieurleistungen, und welche Ergebnisse wurden dabei erreicht?

Die Bundesregierung hat in den zurückliegenden Jahren das kosten- und flächensparende Bauen durch zahlreiche Maßnahmen, Informationen, Gespräche und Diskussionen mit Wirtschaft und Verbänden sowie Beratungsrunden vorangetrieben. Die Grundsätze des kosten- und flächensparenden Bauens wurden und werden zudem soweit als möglich bei allen wichtigen Gesetzen und Vorhaben, etwa dem Baugesetzbuch oder aber bei der geplanten Reform des sozialen Wohnungsbaus beachtet. Wichtig sind insbesondere auch die beiden letzten Novellen der Handwerksordnung, vor allem die weitere Zusammenfassung von Baugewerken sowie die geplante gesetzliche Klarstellung, dass Akustik- und Trockenbau keine wesentliche Tätigkeit eines Gewerbes der Anlage A der Handwerksordnung ist. Zur Beantwortung der in der Anfrage angesprochenen Einzelaspekte wird auf die Antworten zu den Fragen 12 bis 16 verwiesen.

2. Welche Maßnahmen wurden seither in der Zusammenarbeit der Bundesregierung mit den für das Bauordnungsrecht und die Durchführung der Wohnungsbauförderung zuständigen Länder sowie den für die Bauleitplanung und Erschließung von Bauland zuständigen Gemeinden eingeleitet und durchgeführt, um das Bauen mit kostengünstigen Lösungen zu unterstützen?

Welche Ergebnisse wurden dabei erreicht?

Im Bauordnungsrecht haben die Länder im Rahmen der Novellierungen ihrer Landesbauordnungen wichtige Schritte zur Beschleunigung und Vereinfachung der Baugenehmigungsverfahren insbesondere durch weitgehende Freistel-

lung von Wohnbauvorhaben unternommen. Dies kann als Beitrag zur Kostensenkung gewertet werden. Darüber hinaus beraten die Länder zurzeit Vereinheitlichungen im Bereich des konstruktiven baulichen Brandschutzes, die auch dem Holzbau zugute kommen. Die Bundesregierung hat hierzu im Rahmen der Bauministerkonferenz wichtige Anregungen und Impulse gegeben.

3. Welche konkreten Maßnahmen und Schritte wurden seither eingeleitet und durchgeführt, um die Kooperation zwischen staatlichen Stellen und der Bau- und Wohnungswirtschaft sowie anderen gesellschaftlichen Gruppen mit hohem Interesse am kostengünstigen Wohnungsbau zu verstärken? Welche Ergebnisse wurden insbesondere durch die Tätigkeit des Koordinierungsausschusses „Baukosten-senkung“ erzielt?

Um die Bedeutung des kosten- und flächensparenden Bauens als Beitrag zur Stärkung des Arbeitsmarktes weiter auszubauen hat die Bundesregierung zu sammen mit den Tarifpartnern der Bauwirtschaft im Rahmen der Gespräche zum Bündnis für Arbeit das Thema kosten- und flächensparendes Bauen aufgegriffen. Die Bundesregierung ist davon überzeugt, dass ein solch wichtiges Thema nur gemeinsam mit der Wirtschaft weiter bewegt werden kann. Auch deswegen hat die Bundesregierung, z. B. zusammen mit den Verbänden der Bausparkassen einen Reihenhausbauwettbewerb durchgeführt, um für den nutzerfreundlichen, kostengünstigen und flächensparenden Reihenhausbau zu werben und architektonisch gelungene Beispiele auszuzeichnen. Darüber hinaus wurde in Gesprächen mit den großen Verbänden der

Bauwirtschaft, der Baugewerkschaft, den Bausparkassen und Verbraucherverbänden das Thema kosten- und flächensparendes Bauen wiederholt erörtert (s. a. Drucksache 14/2449). Schließlich wurde in Zusammenarbeit mit den Verbänden der Bausparkassen und einzelnen Mitgliedern des Bundesverbandes Deutscher Fertigbau über die Möglichkeiten kosten- und flächensparendes Bauens informiert.

Zum Koordinierungsausschuss siehe Antwort zu Frage 19.

4. Welche Forschungsvorhaben und Pilotprojekte zur Weiterentwicklung von kostensenkenden Bauformen, Bauverfahren und Baustoffen wurden durch die Bundesregierung seither unterstützt, auf welche Weise wurden deren Ergebnisse einer breiten Öffentlichkeit zugänglich gemacht und welche Auswirkungen hatten die Forschungsvorhaben und Pilotprojekte auf die Kostensenkung im Wohnungsbau?

Die Bauforschungen, die das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen gemäß § 91 Abs. 1 des II. Wohnungsbaugesetzes fördert, sind wegen der Zweckbindung des Wohnungsbaugesetzes auf Fragen der Baukostendämpfung und Rationalisierung des Bauprozesses im Wohnungsbau ausgerichtet. Im Vordergrund stehen innovative Beiträge zur Senkung der Kosten im Wohnungsbau sowie innovative Fragen bei der Instandsetzung und Modernisierung der Altbausubstanz.

Die Ergebnisse der Forschungsarbeiten werden – sofern nicht durch das Ministerium selbst – durch den Fraunhofer Informationsverlag „Raum und Bau“ Stuttgart veröffentlicht bzw. in der Buchreihe „Bauforschung für die Praxis“, wenn hierfür ein breiteres Interesse der Fachöffentlichkeit ermittelt wird. Die Berichte erreichen Auflagenhöhen bis zu 8000 Stück. Seit 1993 wurden im Buchhandel ca. 46 Berichte veröffent-

fentlicht.

Neben der praxisbezogenen Bauforschungsförderung des BMVBW unterstützt das Bundesministerium für Bildung und Forschung über die Förderinitiative „Bauforschung und Bautechnik“ die Grundlagenforschung mit dem Ziel, dass insbesondere kleinere und mittlere Unternehmen im Baubereich Innovationen im Wohnungsbau in Angriff nehmen können. Durch diese Forschung sollen innovative Techniken und Verfahren entwickelt werden, die einen spürbaren Beitrag zum kostengünstigen Bauen und zur Erhöhung der Attraktivität der Bauarbeit leisten. Im Rahmen der Ressortforschung laufen seit 1999 die Arbeiten an zwei Gutachten zu den Baukosten, die durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen initiiert wurden. Ein Gutachten beschäftigt sich mit den Kosten für Hausanschlüsse und das Kostensenkungspotential, das andere mit den „Baukosten und Bauhandwerk im internationalen Vergleich“. Beide Projekte sind noch nicht abgeschlossen, so dass über Endergebnisse derzeit noch nicht informiert werden kann. Darüber hinaus unterstützt das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen ein Forschungsprojekt zum „Ausbau aus einer Hand“.

5. Welche Ergebnisse zeitigte die seinerzeit festgelegte umfassende Aufklärungsarbeit zur Erhöhung von Kostenbewusstsein und Markttransparenz, die im Rahmen einer Öffentlichkeitskampagne bei Anbietern und Bauherren das Interesse am kostenbewussten Bauen stärken sollte, um die Marktchancen für preisgünstige Bau- und Wohnformen vor allem auch im Eigenheimbereich zu erhöhen, und welche Ergebnisse wurden insbesondere hinsichtlich einer breiteren Anwendung und Akzeptanz von einfach auszuführenden Haus- und Grundrisskonzepten, der Verringerung von Ansprüchen an Material und Ausstattung sowie der Anwendung industriell vorgefer-

tigter Bauteile unter Beibehaltung einer guten Wohnqualität erzielt?

Durch die Informationspolitik der vergangenen Jahre wurde eine breite Öffentlichkeit für das Thema kosten- und flächensparendes Bauen interessiert. Insgesamt ist es gelungen, die Entwicklung eines kostensparenden Marktsegments anzustoßen. Dies bedarf jedoch weiterer Verbreitung. Befragungen belegen die gestiegene Akzeptanz kostengünstiger Bauformen bei den Verbrauchern, während gleichzeitig eine kontinuierliche Zunahme kostengünstiger Angebote zu beobachten ist. So sind gut 80 % der Bauwilligen bereit, Ausstattungsstandards zu reduzieren, wenn sie sich so schneller ein Eigenheim leisten können.

Das Angebot an kosten- und flächensparenden Haustypen ist gewachsen, die Akzeptanz gestiegen. Marktanbieter und Baufinanzierer berichten, dass der Trend zum kosten- und flächensparenden Bauen steigt. Die Marktübersichten der Arbeitsgemeinschaft der Verbraucherverbände spiegeln den wachsenden Markt wider. Auch einzelne von Bundesländern herausgegebene Übersichten, so von Baden-Württemberg oder Schleswig-Holstein verdeutlichen die vielfältigen Möglichkeiten des kosten- und flächensparenden Bauens.

6. Welche Konversions- und andere bundeseigenen Flächen hat der Bund seither als Bauland für den sozialen Wohnungsbau und für den Eigenheimbau junger Familien mit Kindern unter Anwendung der Verbilligungsgrundsätze, u. a. auch durch Erbbaurecht, angeboten und in welchem Maße und in welchem Umfang wurde dadurch das Angebot an preisgünstigem Wohnbauland vergrößert?

Der Bund hat bereits vor der Veröffentlichung des Berichts der Kommission zur Kostensenkung und Verringerung von Vorschriften im Woh-

nungsbau „Mehr Wohnungen für weniger Geld“ vom 29. August 1995 (Drucksache 13/2247) bundeseigene Grundstücke u. a. als Bauland für den sozialen Wohnungsbau verbilligt veräußert. Dazu verweise ich auf Abschnitt IV 2. Absatz Satz 1 des genannten Berichts. Grundlage der Verbilligungen waren entsprechende Haushaltsvermerke.

Seit dem 1. Oktober 1990 bis zum 31. Dezember 1999 wurden insgesamt nahezu 885 ha bundeseigene Flächen zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus veräußert. Die Fläche umfasst rd. 805 ha unbebaute und bebaute Grundstücke, rd. 65 ha mit frei gewordenen Geschosswohnungen alliierter Streitkräfte und außerdem etwa 15 ha bebaute und unbebaute Grundstücke, die vorzugsweise Familien mit Kindern angeboten und an diesen Personenkreis veräußert wurden, wobei ebenfalls überwiegend Sozialwohnungen entstanden sind. Zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus sind bei Veräußerungen bundeseigener Grundstücke bisher insgesamt rd. 660 Mio. DM an Preisnachlässen gewährt worden. Im Wege der Erbbaurechtsbestellung konnten insgesamt rd. 60 Verträge mit privaten Nutzern zur Schaffung von selbstgenutztem Wohnraum im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus (unter Absenkung des Erbbauzinses) abgeschlossen werden.

Der Umfang des Angebots an preisgünstigem Wohnbauland durch den Bund hängt nicht in erster Linie von der Menge der für eine Vermarktung zur Verfügung stehenden Konversionsflächen, sondern von der planerischen Ausweisung bisher militärisch genutzter Grundstücke durch die Gemeinden ab.

7. Welche Ergebnisse wurden auf der Grundlage eines Bundesbodenschutzgesetzes hinsichtlich verbindlicher Vorgaben und Bodenwerte erzielt?

Die Bundesregierung hat eine Bundesbodenschutz- und Altlasten-

verordnung mit Zustimmung des Bundesrates erlassen. Sie ist am 17. Juli. 99 in Kraft getreten. Der Vollzug obliegt den Ländern. Ein direkter Zusammenhang mit dem kosten- und flächensparenden Bauen ist nicht erkennbar.

8. Welche Ergebnisse zeitigte das von der Bundesregierung angeregte Bund-Länder-Baulander-schließungsprogramm zur Unterstützung der Gemeinden bei der Erschließung kostengünstigen Baulandes?

Der Bund hat in den neuen Ländern einschließlich Berlin-Ost in den Jahren 1993 und 1994 Finanzhilfen von jeweils 200 Mio. DM zur Förderung der Erschließung von Wohnbauland zur Verfügung gestellt. Die Finanzhilfen, zu denen Mittel der Länder hinzukamen, haben den Kommunen ermöglicht, zügig preisgünstiges Wohnbauland, insbesondere für Wohneigentumsmaßnahmen zu schaffen. Die Mittel wurden wie folgt eingesetzt:

- * Programmjahr 1993: Gefördert wurden an insgesamt 236 Standorten Wohnbauflächen für 61000 Wohnungen.
- * Programmjahr 1994: Gefördert wurden an insgesamt 382 Standorten Wohnbauflächen für 78200 Wohnungen.

9. Welche Maßnahmen haben nach Kenntnis der Bundesregierung die Bundesländer und Kommunen seither eingeleitet und realisiert, um ihrerseits preisgünstiges Bauland vor allem für Familien bereitzustellen? Welche Ergebnisse wurden dabei erreicht?

Für die erfragten Maßnahmen sind die Länder und Kommunen zuständig. Zu dem aktuellen Stand der Maßnahmen sowie der Ergebnisse verweist die Bundesregierung daher auf die angesprochenen Bundesländer und Kommunen.

10. Welche Ergebnisse hinsichtlich

kostensparender Erschließungsmaßnahmen zeitigte die von der Bundesregierung beabsichtigte Information der Kommunen über Möglichkeiten kostensparender Erschließung, der Optimierung der Anlagen für Ver- und Entsorgung und Verkehrserschließung sowie der beschleunigten Abwicklung von Planungs- und Baugenehmigungsverfahren?

Die im Jahre 1998 vom damaligen Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau herausgegebene Broschüre „Kostensenkung bei der Erschließung und Bereitstellung von Wohnbauland“ enthält eine ausführliche Darstellung von Möglichkeiten zur Kostensenkung. Der Bundesregierung liegen keine repräsentativen Erkenntnisse darüber vor, in welchem Umfang die privaten Bauherrn, Architekten und Kommunen von den in der Broschüre enthaltenen Empfehlungen Gebrauch gemacht haben.

11. Welche Ergebnisse wurden durch die Gespräche der Bundesregierung mit der Versorgungs- und Energiewirtschaft hinsichtlich der Anpassung der Anschlussbedingungen und der Anschlusspraxis an die Erfordernisse der Kostensenkung erreicht?

Die Verbände der Versorgungswirtschaft haben auf Initiative des Bundesministeriums für Wirtschaft und des damaligen Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau in einem gemeinsamen Rundschreiben ihren Mitgliedsunternehmen empfohlen, dem Interesse der Anschlussnehmer an einer kostengünstigen Herstellung der Hausanschlüsse entgegenzukommen. Dies bezieht sich insbesondere auf die Wahl der mit der Durchführung der Anschlüsse betrauten Unternehmen, die Anrechnung von Eigenleistungen sowie die Zulassung von Sammelanschlüssen.

Darüber hinaus behandelt das in der Antwort zu Frage 4 bereits erwähnte

Ressortforschungsvorhaben dieses Themenfeld.

12. Welche konkreten Maßnahmen wurden seither eingeleitet und durchgeführt, um Anreize zum kostenbewussten Bauen in der Förderpolitik zu schaffen, und wie wurden die geltenden Förderprinzipien zugunsten kosten- und flächensparender Lösungen gestärkt? Welche Ergebnisse wurden dabei erreicht?

13. In welchem Maße und mit welcher Konsequenz wurden nach Kenntnis der Bundesregierung in den Bundesländern die Förderprinzipien zugunsten kosten- und flächensparender Lösungen gestärkt, insbesondere:

– Einführung bzw. verstärkte Anwendung von Obergrenzen für Kosten und Flächen,
– verstärkte Vergabe der Fördermittel im Wettbewerb in Verbindung mit Förderobergrenzen/
Kostenobergrenzen?
Welche Ergebnisse wurden dabei erreicht?

Im sozialen Wohnungsbau kann der Bund nicht unmittelbar auf die Förderkonditionen für einzelne Bauvorhaben Einfluss nehmen, da die Durchführung der Förderprogramme nach der verfassungsrechtlichen Kompetenzverteilung des Grundgesetzes bei den Ländern liegt. In den jährlichen Verwaltungsvereinbarungen über die Bereitstellung von Bundesfinanzhilfen für den sozialen Wohnungsbau werden jedoch die Ziele des kosten- und flächensparenden Bauens von Bund und Ländern einvernehmlich hervorgehoben. Bei der Reform des Wohnungsbaurechts sollen die Grundsätze des kosten- und flächensparenden Bauens bundesgesetzlich verankert werden.

Angaben zu den bei der Baugenehmigung veranschlagten Bauwerkskosten von Wohngebäuden in den Jahren 1985 und 1998 enthält die Antwort zu Frage 20.

14. Welche Bundesländer haben nach Kenntnis der Bundesregierung ihre Bauordnungen mit dem Ziel der Beschleunigung und Vereinfachung der Baugenehmigungsverfahren, insbesondere durch weitgehende Freistellung von Wohnbauvorhaben, novelliert und in welchem Umfang konnte dabei eine Vereinheitlichung der Planungs- und Bautätigkeit erreicht werden?

Als letztes Land berät zurzeit Hessen über eine entsprechende Novelle.

15. Welche Ergebnisse hinsichtlich der Kostensenkung im Wohnungsbau wurden durch die Novelle des Baugesetzbuches erzielt?

Durch die mit dem Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 (BauROG) eingefügten Änderungen des Baugesetzbuches sind zahlreiche Instrumente zur Beschleunigung und Vereinfachung der Bauleitplanung bereitgestellt worden. Die Bundesregierung geht davon aus, dass die Vereinfachung und Beschleunigung der Bauleitplanung auch zu einer Kostensenkung im Wohnungsbau führt. Nähere Erkenntnisse hierüber liegen der Bundesregierung nicht vor.

16. Wie wird nach Einschätzung der Bundesregierung das kosten- und flächensparende Bauen tatsächlich bei der Honorierung von Planungsleistungen berücksichtigt und welche Ergebnisse wurden durch die Novelle der Honorarordnung für Architekten- und Ingenieurleistungen (HOAI) dabei erreicht?

Die Entscheidung, ob ein privater oder öffentlicher Auftraggeber die Möglichkeiten für kosten- und flächensparendes Bauen nutzt, liegt in erster Linie in seiner Hand. Er allein bestimmt die Standards des Vorhabens und beeinflusst damit schon einen Großteil der später anfallenden Kosten. Falls der Auftraggeber kostenbewusst bauen will, bietet die HOAI hierzu Möglichkeiten: Mit Einführung der 5. Novelle zur

HOAI wurden weiterführende Regelungen und Anreize zum kostensparenden Bauen geschaffen. Die stärkere Verankerung des Ziels kostensparenden Bauens in der HOAI war ein Schwerpunkt der Novelle. Die enge Bindung der Honorare an die tatsächlichen Baukosten auf der Grundlage der Kostenfeststellung wurde aufgehoben und das honorarunabhängige Interesse an einer wirtschaftlichen Bauausführung noch stärker unterstützt. Darüber hinaus wurde die Möglichkeit zur Vereinbarung von Erfolgshonoraren ausgeweitet. Für wesentliche Kosteneinsparungen ohne Verminderung des Standards kann eine zusätzliche Vergütung bis zu einer Höhe von 20 % der eingesparten Kosten vereinbart werden.

17. Mit welchen Maßnahmen hat die Bundesregierung seither dafür gesorgt, dass präzise definierte Anforderungen an kosten- und flächensparendes Bauen zur Grundlage öffentlicher Ausschreibungen werden, und wie hat sie durch transparente Verfahren der Ausschreibung das kostensparende Bauen befördert und den Wettbewerb in dieser Hinsicht gestärkt?

Die Bundesregierung hat in den dafür zuständigen Ausschüssen und Gremien auf das Ziel hingewirkt, das kostensparende Bauen im Wege der Öffentlichen Ausschreibung und damit einen breiten Wettbewerb zu fördern. Dazu wurde u. a. die „Verdingungsordnung für Bauleistungen“ (VOB) im vergangenen Jahr grundlegend überarbeitet (VOB 2000).

Darüber hinaus sind unter Leitung des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen im Jahr 1999 mit gleicher Zielstellung die für die Vorbereitung und Ausführung von Hochbaumaßnahmen des Bundes geltenden Richtlinien und Vertragsmuster überarbeitet worden und liegen anwendungsbereit vor (Vergabehandbuch).

18. Wie beurteilt die Bundesregierung die Anwendung von kosten- und flächensparendem Bauen in ihrem eigenen Verantwortungsbe- reich, beispielsweise bei den Bauten für Parlament und Regierung in Berlin?

Baumaßnahmen des Bundes werden unter strenger Beachtung des Gebotes der Wirtschaftlichkeit gemäß § 7 der Bundeshaushaltsordnung (BHO) durchgeführt. Dies schließt die Ausschöpfung aller Möglichkeiten zur Kostensenkung ein.

Für die Bauten der Bundesregierung in Berlin ist im Besonderen festzuhalten, dass für den Umzug der Bundesregierung überwiegend Altbauten saniert wurden, so dass weitgehend auf die Ausweisung und Versiegelung neuer Flächen verzichtet werden konnte. Zudem wurde schon zu Beginn der Planungen für den Umzug mit externer Hilfe für die Optimierung der Programmanträge gesorgt. Auch wurde ein konsequentes Kosten-Controlling bei allen Bauten durchgeführt. Schließlich konnten durch den Einsatz eines Energiebeauftragten Kosten gesenkt werden.

19. Welche wichtigen Impulse hat der von der Bundesregierung beabsichtigte hochrangig zu besetzende

„Koordinierungsausschuss Baukosten- senkung“ für die Verwirklichung von Kostensenkungsstrategien im Wohnungsbau seither vermittelt und welche Ergebnisse wurden durch diese Impulsgebung erzielt?

Der Koordinierungsausschuss hat seine Arbeit 1997 abgeschlossen. Darin haben alle am Bauprozess und an Bauabläufen beteiligte Gruppen zielorientiert miteinander die unterschiedlichen Möglichkeiten der Kostensenkung diskutiert. Insgesamt hat der Ausschuss sieben Mal getagt und unter anderem die Themen Bauland, Vereinheitlichung der Brandschutzanordnungen, Erschließung und Hausanschlusskosten beraten. Ergebnisse flossen – soweit möglich – in Gesetzgebungsvorhaben ein (s. a. Antwort zu Frage 1).

20. Wie hoch bezifferten sich jeweils in den Jahren 1995 und 1999 die durchschnittlichen Baukosten je Quadratmeter Wohnfläche bei – Einfamilienhäusern, – Zweifamilienhäusern, – Wohnungen im Geschosswohnungsbau?

21. Sind bei den Baukosten Unterschiede von Land zu Land, von Region zu Region, zwischen Bal-

lungsgebieten und ländlichem Raum festzustellen?

Die länderweise Darstellung der Bauwerkskosten ergibt sich aus der Anlage. Zu den einzelnen Regionen liegen keine umfassenden Angaben vor. Es wird jedoch auf die vom Ring Deutscher Makler regelmäßig veröffentlichten Preise von Immobilien in verschiedenen ausgewählten Städten Deutschlands verwiesen.

22. Welche Wege, Maßnahmen und Initiativen beabsichtigt die Bundesregierung einzuschlagen, um dem kosten- und flächensparenden Bauen weitere Impulse zu verleihen?

Die Bundesregierung hat das Thema kosten- und flächensparendes Bauen zusammen mit den Tarifpartnern der Bauwirtschaft im Rahmen der Gespräche zum Bündnis für Arbeit aufgegriffen und zum Gegenstand von politischen Gesprächen gemacht (s. a. Antwort zu Frage 3 und Drucksache 14/2449).

Darüber hinaus wird der Bundesminister für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen die Bauwirtschaft und andere Akteure zu einer neuen Initiative zum kosten- und flächensparenden Bauen einladen.

Klimmt: „Reihenhäuser nach Maß – kostengünstiges Wohneigentum“

„Auch Haushalte mit durchschnittlichem Einkommen können Wohneigentum erwerben. Gerade in Ballungsgebieten eignen sich hierfür

Reihenhäuser. Damit wird Wohneigentum auch für Familien erschwinglich.“ Dies erklärte der Bundesminister für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Reinhard Klimmt, heute in Berlin. Um zu zeigen, dass Reihenhäuser nicht nur bezahlbar sondern gleichzeitig individuell gestaltbar sind, hat das Ministerium zusammen mit dem Verband der Privaten Bausparkassen und der Bundesgeschäftsstelle der Landesbausparkassen einen Wettbewerb ausgelobt, mit dem gute, bereits gebaute Beispiele für nachfragegerechte preisgünstige Reihenhäuser von einer unabhängigen Kommission

ausgesucht und heute von Reinhard Klimmt prämiert wurden. Die Eigentumsbildung sei in den Ballungsräumen gegenüber den ländlichen Regionen wesentlich schwieriger, so der Minister. Der Eigentumserwerb pro 1000 Einwohner durch Neubau sei in den ländlichen Regionen deutlich mehr als doppelt so häufig. Ein Grund hierfür seien die hohen Bodenpreise, betonte Klimmt. Insgesamt sei Deutschland ein „teurer“ Standort bei Bau- und Bodenkosten. Im Vergleich mit ausländischen Bauweisen ergäbe sich ein Kostensenkungspotential von 30 – 50% allein bei den Baukosten.

Untersuchungen zeigten, dass sich jährlich etwa 100.000 Mieter im Alter von 25 - 39 Jahren bei Nutzung der Eigenheimzulage zusätzlich Wohneigentum leisten könnten, wenn die Objektpreise auf 300.000 DM sinken würden. Daher wolle die Bundesregierung noch in dieser Legislaturperiode eine neue Initiative zum kosten- und flächensparenden Bauen starten, erklärte Reinhard Klimmt. Ein erster Schritt in diese Richtung sei der Reihenhausewettbewerb. Neu war an dem Wettbewerb, dass die im Rahmen einer Befragung ermittelte Einschätzung der Bewohner der Reihenhäuser wesentlich in das Gutachterurteil einging. Als besonders wichtige Qualitäten von Reihenhauseinsiedlungen wurden z.B. hervorgehoben:

- Ein sozial und gestalterisch intaktes Wohnumfeld sowie gemeinschafts-

fördernde Raumbildungen für Kommunikation und Kinderspiel.
 - Das unverwechselbare Erscheinungsbild von Siedlung und Haus, z. B. durch Farbe, Staffelung und Material.
 - Sicht- und lärmgeschützte Terrassen im Garten.
 - Zumutbare Entfernung zu und ausreichende Anzahl von PKW-Stellplätzen, auch für Besucher.
 - Das Preis-Leistungs-Verhältnis, das bei Reihenhäusern im Vergleich zu freistehenden Einfamilienhäusern besonders günstig ist.

Die Gutachterkommission hat 6 Projekte für eine Auszeichnung und ein Projekt für eine Anerkennung vorgeschlagen. Die Auszeichnungen werden für das Projekt vergeben, d.h., an den Architekt und den Bauträger gemeinsam. Die Projekte mit Auszeichnung und Preisgeld sind:

- Hennigsdorf, Waldrandsiedlung
 - Kempten.-St. Mang, Auf der Ludwigshöhe
 - Lünen, An der Steinhalle
 - Marburg – Moischt, Bettacker
 - Viersen, Freudenbergstraße
 - Weimar, Lessingstraße

Eine Anerkennung ohne Preisgeld erhält das Projekt

- Ludwigsburg, Rotbäumlesfeld In diesem Projekt wurden die Baukosten, infolge der Lage in einer Hochpreisregion – 12 km Entfernung von Stuttgart – überschritten. Die Eigentümer beurteilten das Preis-Leistungsverhältnis als gut.

*Bundesministerium für Verkehr,
 Bau- und Wohnungswesen
 Pressemitteilung vom 02.03.2000*

Ökosteuer in der Praxis

Belastung deutlich verschärft

Aus einem Statement von Dr. Karl Heinz Däke, Präsident des Bundes der Steuerzahler, anlässlich der Pressekonferenz „Steuer- und Abgabenbelastung in Deutschland“ am 16.3.2000 in Berlin

... Besonders wichtig ist die Erkenntnis, dass das wahre Ausmaß der gesamtwirtschaftlichen Einkommensbelastung durch die volkswirtschaftliche Abgabenquote viel zu niedrig ausgewiesen wird. ... Das Bruttoinlandsprodukt, auf das bei der volkswirtschaftlichen Abgabenquote Bezug genommen wird, beinhaltet nämlich weit mehr als nur die Einkommen, die in der Volkswirtschaft erwirtschaftet werden. Ein Beispiel, das dabei besonders ins Gewicht fällt: Vom Bruttoinlandsprodukt entfallen inzwischen rund 15 Prozent auf Abschreibungen. Die sind definitionsgemäß aber keine Einkommen. Abschreibungen ersetzen nämlich nur die verschlissenen Produktionsanlagen, mehren nicht das Vermögen und sind folglich keine Einkommen. Das Bruttoinlandsprodukt ist deshalb als Bezugsgröße zu hoch, die sich darauf beziehende Abgabenquote weist die volkswirtschaftliche Einkommensbelastung zu niedrig aus.

Um zu ermitteln, wie hoch die Einkommen tatsächlich belastet werden, ist die Summe der Steuern und Abgaben allein zum Volkseinkommen ins Verhältnis zu setzen. Dieses Konzept liegt der volkswirt-

schaftlichen Einkommensbelastungsquote zu Grunde, die das Karl-Bräuer-Institut entwickelt hat. Diese Quote betrug 1960 noch 41,5 Prozent und erhöhte sich bis 1999 auf den historischen Rekordstand von 56,1 Prozent. ... Auch weiterhin wird also weit mehr als die Hälfte der in Deutschland erzielten Einkommen in staatliche Kassen fließen. ... Die geschilderte Entwicklung ist schlichtweg inakzeptabel. ... Würde sich der Staat noch mit dem gleichen prozentualen Anteil am Volkseinkommen zufrieden geben wie 1960, dann hätten Bürger und Betriebe in diesem Jahr 420 Milliarden Mark mehr von ihren Einkommen übrig, als dies tatsächlich der Fall ist.

Die Belastung von neun typischen Haushalten

Bei den untersuchten **Single-Haushalten** bewegten sich die prozentualen Abzüge 1970 noch zwischen 32,7 Prozent und 41,7 Prozent. Bis 1999 sind die betreffenden Belastungsquoten auf 39,5 Prozent beziehungsweise auf 58,9 Prozent in die Höhe geschnellt. ... Die Entlastungen, die bis 2003 durch die dritte Stufe des Steuerentlastungsgesetzes 1999/2000/2002 und durch die über erhöhte Energiesteuern finanzierte Senkung des Rentenversicherungsbeitrages zu erwarten sind, fallen bei den ledigen Haushalten generell nur marginal aus. Schon bei Durchschnittsverdienern – das Durchschnittseinkommen liegt in diesem Jahr bei rund 52.000 Mark – nimmt sich der Fiskus auch 2003 noch mehr als die Hälfte von dem, was Arbeitgeber brutto für die Entlohnung aufwenden. Nicht einmal die Hälfte bleibt dem ledigen Durchschnittsverdiener also netto noch übrig. ...

Bei den **Verheirateten** liegt das Niveau der direkten Einkommensab-

züge naturgemäß niedriger als bei den Ledigen. Denn zum einen wirken sich hier – wenn Kinder vorhanden sind – Kinderfreibeträge und/oder Kindergeld belastungsmindernd aus. Hinzu kommt die Wirkung des Splittingverfahrens, das bei Ehepaaren in sachgerechter Weise zu einer niedrigeren Steuerbelastung führt als bei Ledigen mit gleich hohen Einkommen. Bei verheirateten Alleinverdienern mit 2 Kindern und durchschnittlichen Einkommen lag die prozentuale Belastung 1970 mit 30,6 Prozent um 7,5 Prozentpunkte unter der Belastung von Ledigen mit gleichen Bruttoeinkommen. Mit 30,2 Prozent liegt die Belastungsquote des verheirateten Durchschnittsverdieners mit 2 Kindern im Jahr 1999 um 0,4 Prozentpunkte niedriger als 1970.

Insgesamt zeigt der Belastungsvergleich ..., dass sich die (Durchschnitts)Belastung mit direkten Steuern und mit Sozialversicherungsbeiträgen – mit Ausnahme relativ gering verdienender Haushalte mit Kindern – seit 1970 generell deutlich verschärft hat.

Hohe Grenzbelastung

Unter Anreizgesichtspunkten ist entscheidend, wie hoch zusätzlich erzielte Einkommen belastet werden. Diese sogenannte Grenzbelastung bestimmt nämlich, wieviel einem Arbeitnehmer von einer zusätzlich verdienten Mark bleibt. Bei allen untersuchten Haushaltstypen hat die Grenzbelastung dramatisch zugenommen. Im Vergleich zu 1970 liegt sie im Jahr 2000 um 9,4 Prozentpunkte bis 17 Prozentpunkte höher. Bei Beziehern niedriger und mittlerer Einkommen ist die Grenzbelastung zur Zeit fast eineinhalb mal so hoch wie 1970. Die höchste Grenzbelastung der untersuchten Haushaltstypen hat gegenwärtig der ledige Durch-

schnittsverdiener mit 65,3 Prozent zu tragen. Von einer zusätzlich verdienten Mark fließen also fast 66 Pfennige in öffentliche Kassen. In Extremfällen – dies betrifft vor allem Frauen, die nach der Kindererziehung wieder ins Berufsleben einsteigen – kann die Grenzbelastung derzeit sogar rund 80 Prozent ausmachen. ... Auch bei Verwirklichung der beschlossenen Tarifreformen und der beabsichtigten Begrenzung des Beitragssatzes zur Rentenversicherung wird die Grenzbelastung bis 2003 nur bei einem Teil der untersuchten Haushalte reduziert und zwar nur geringfügig.

Mit 1,6 Prozentpunkten fällt die Reduzierung beim ledigen Durchschnittsverdiener noch am deutlichsten aus. Generell wird die künftige Grenzbelastung aber auch nach Realisierung der beschlossenen und der geplanten Korrekturen weit über den Werten von 1970 liegen. ...

Zusätzliche indirekte Steuerlast
Wie ich bereits sagte, bezogen sich die zuvor behandelten Belastungsrechnungen für die verschiedenen Haushaltstypen ausschließlich auf die direkten Einkommensabzüge. Bei Verwendung der Nettoeinkommen

kommen aber noch weitere indirekte Steuerlasten hinzu. ... Die Berechnungen zeigen, dass bei der indirekten Steuerlast eine Spanne von 2 bis 20 Prozent des Bruttolohns realistisch ist. Im Durchschnitt dürfte die Belastung der Einkommensverwendung mit indirekten Steuern 8 bis 9 Prozent des Bruttolohns ausmachen. Diese Zusatzbelastung mit indirekten Steuern kommt zu den zuvor genannten direkten Einkommensabzügen also noch hinzu und verschärft den Belastungszugriff noch erheblich.

»... eine zutiefst unsoziale Ökosteuer«

19.01.2000

Aktuelle Stunde: Haltung der Bundesregierung zu Verwendung und Verfassungsmäßigkeit der Benzin- und Stromerhöhungen zum 01. Januar 2000

Christine Ostrowski (PDS):

Frau Präsidentin! Meine Damen und Herren! Abgesehen von dem Begriff Brüllaffe gibt es ein altes Sprichwort, Herr Schlauch, das heißt: Wer schreit, dem fehlt es an Argumenten.

(Zustimmung bei der CDU/CSU - Zurufe von der SPD: Oh! - Rezzo Schlauch [BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN]: Oje! - Dr. Uwe Küster [SPD]: Wie bei Herrn Gysi!)

Jetzt komme ich zum Thema. Wer kraft seiner Mehrheit und taub für jegliches Argument eine zutiefst

unsoziale Ökosteuer beschließt, der es an ökologischer Lenkungswirkung mangelt,

(Rezzo Schlauch [BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN]: Die PDS ist die Avantgarde der Ökologie!)

der muss sich nicht wundern, wenn Betroffene den Rechtsweg beschreiten. Ganz so ohne sind die Klagen nämlich nicht, die in Vorbereitung sind oder die in Karlsruhe schon vorliegen.

(Beifall bei der PDS - Rezzo Schlauch [BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN]: Die Spediteure, Ihre neuen Genossen!)

Brüllen Sie einmal nicht! Vielleicht schaffen Sie das ja!

Es geht doch erstens um die Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes. Die Ökosteuer verletzt natürlich den Gleichheitsgrundsatz; denn manche sind privilegiert und manche nicht.

(Beifall bei der PDS)

Man muss nicht Mathematikprofessor sein, um dies festzustellen. Manche Regierungspolitiker scheinen aber nicht einmal mehr das kleine Einmaleins beherrschen zu können.

(Lachen bei der SPD)

In Karlsruhe - auch das muss ich sagen - klagen Verbände, die Macht, Einfluss und Geld haben, um Rechtsanwälte zu bezahlen und Gutachten erstellen zu lassen. Ihnen geht es natürlich darum, dass sie entweder in den Genuss der gleichen Vergünstigung wie andere Industriebranchen kommen oder dass die Ökosteuer alle Industriezweige gleichermaßen belastet.

Wer aber in Karlsruhe nicht klagt, sind die Studentin Frau Schulze, die Rentnerin Frau Müller und der Sozialhilfeempfänger Herr Meier. Sie haben nämlich weder Macht und Einfluss noch Geld, um Rechtsanwälte zu bezahlen.

(Beifall bei der PDS - Rezzo Schlauch [BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN]: Zum Verfassungsgericht kann man auch ohne Anwalt!)

Diese Bevölkerungsgruppen gehören aber hinsichtlich der Ökosteuer zu den unterprivilegiertesten Gruppen. Sie zahlen nämlich diese Steuer zu 100 Prozent, ihre Entlastung ist aber gleich null. Das ist Fakt; man braucht gar nicht darum herumzureden.

Unterprivilegiert, meine Damen und Herren von der Koalition, sind auch Familien mit geringem Einkommen. Rechnet man nämlich, falls Sie das

Ökosteuer in der Praxis

noch können, Steuererhöhung und die Entlastung durch das Sinken der Rentenversicherungsbeiträge gegen, dann weiß man, dass Familien mit drei Kindern und einem Pkw umso mehr belastet werden, je weniger sie verdienen. Eine dreiköpfige Familie mit einem Auto müsste monatlich mindestens 7.500 DM sozialversicherungspflichtiges Einkommen haben, um in den Genuss einer Entlastung zu kommen.

Um auch das noch einzuflechten: Diese Familie kann nicht auf ihr Auto verzichten, solange Mutter oder Vater noch in Lohn und Brot stehen; denn fast alle, die einen Beruf ausüben, sind darauf angewiesen, von Ort zu Ort oder sogar von Land zu Land zu pendeln. Ich muss Ihnen nichts über den ÖPNV in der Fläche und seine Tarife erzählen. Der Hinweis, man könne ja vom Auto auf den öffentlichen Nahverkehr umsteigen, zeigt keine Alternative auf; denn auch der öffentliche Nahverkehr wird netto - und zwar steigend - durch die Ökosteuer belastet.

(Widerspruch bei der SPD)

Wenn Sie die Antworten der Bundesregierung nachlesen würden, dann würden Sie die Zahlen kennen: 1999 betrug die Nettobelastung 26 Millionen DM; im Jahre 2003 wird sie 151 Millionen DM betragen.

Meine sehr verehrten Damen und Herren, es sind die energieintensiven Unternehmen im produzierenden Gewerbe, die Sie privilegieren - Herr Schlauch, man hat wahrhaftig den Eindruck, weil Sie hier so gebrüllt haben, dass es Ihnen bei dieser Ökosteuer nicht um die Umwelt geht, sondern um Geldeinnahmen -, die Sie bevorzugen; denn diese bekommen durch die Möglichkeiten, die das Gesetz bietet, 96 Prozent der Stromsteuer, die über 1000 DM hinaus zu zahlen ist, rückerstattet und partizipieren gleichzeitig unbegrenzt an der Senkung der Lohnnebenkosten. Kleine und mittelständische Betriebe, die um 1000 DM herumpendeln, gucken in den Mond. Wo ist da, bitte

schön, der Gleichheitsgrundsatz beachtet?

(Beifall bei der PDS)

Die Nettoentlastung der Wirtschaft, meine Damen und Herren, beträgt schon in der ersten Stufe zirka 3 Milliarden Mark und wird auf zweistellige Milliardensummen anwachsen. Die Steuer - so sagen Experten - wird letzten Endes zu mehr als zwei Dritteln von privaten Haushalten aufgebracht, aber nur ein Drittel wird über die Senkung der Rentenbeiträge dorthin zurückfließen. Vor dem Grundgesetz sind alle gleich? - Ich denke, das ist hier nicht der Fall, meine Damen und Herren.

(Beifall bei der PDS)

... **Vizepräsidentin Anke Fuchs:**
Jetzt hat die Kollegin Christine Ostrowski, PDS-Fraktion, das Wort.

Christine Ostrowski (PDS):

Ich finde es als Mitglied der PDS schon sehr interessant zu sehen, wie sich zwei große Volksparteien hier bekriegen.

(Detlev von Larcher [SPD]: War das gerade der Sprecher einer großen Volkspartei?)

Es hat einen Vorteil, nicht in diesem unmittelbaren Kampf zu stehen; die eine Seite ist schadenfroh wegen der Spendenaffäre, die andere Seite versucht mühsam, die Ökosteuer auszunutzen, um der SPD einen überzuziehen. Wenn ich hier vorne stehe und eine Position vertrete, dann weder, weil wir uns hier anbieten müssen, noch aufgrund einer Wahlkampfnotsituation, sondern weil wir dies wirklich so sehen.

(Christoph Matschie [SPD]: Aus dem Herzen!)

Sehr wohl: Dann kommt es aus dem Herzen.

Mich wundert wirklich sehr, dass Sie einen Fakt, den man unsozial nennen

muss, nicht mehr unsozial nennen. Sie heißen im Übrigen Sozialdemokratische Partei Deutschlands. Da können Sie nun machen, was Sie wollen: Wenn ein Sozialhilfeempfänger 100 Prozent Steuern zahlen muss und null Entlastung bekommt,

(Detlev von Larcher [SPD]: Sie reden ja auch nicht von der Familienentlastung!)

dann ist das für mich unsozial; etwas anderes ist es nicht. Ich gebe Ihnen gern meine Rechnungen; das können Sie dann nachrechnen.

(Detlev von Larcher [SPD]: Ja, ja, dann sagen Sie was zur Familienentlastung! Zur Einkommensteuerreform!)

Wenn Familien mit niedrigem Einkommen umso mehr belastet werden, je niedriger ihr Einkommen ist, dann ist das unsozial.

Eine weitere Bemerkung noch einmal zur Lenkungswirkung. Es kann ja sein, dass Herr von Weizsäcker Recht hat - wahrscheinlich hat er sogar Recht - dass nämlich eine ökologische Lenkungswirkung nach einer so kurzen Zeit noch nicht eintreten kann. Was mich verwundert, ist das Denken, das Konzept, mit dem die Bundesregierung und die Koalitionsfraktionen an das Problem herangegangen sind. Es gibt eine interessante Drucksache; das ist die Nummer 14/2228. Ich empfehle sie allen. Es ist die Antwort auf eine Anfrage der CDU/CSU-Fraktion. Wenn ich dort hineinschaue und sehe, dass die Regierung in ihrer Antwort schreibt, dass sich das Steueraufkommen von 1999 bis zum Jahre 2003 um soundso viel Prozent erhöhen wird und dass sie es für die Senkung der Rentenbeiträge einsetzen wird, dann weiß ich, dass die Regierung darauf baut. Sie wird, wenn sie diesen Zweck weiter verfolgt, auf diese Einnahmen angewiesen sein. Das kann doch nicht anders sein. Wenn das so ist, dann kann sie nicht gleichzeitig das Ansinnen haben: Wir müssen das Steuerinstrument so einsetzen, dass

der Energieverbrauch gesenkt wird. Denn ansonsten ist Ihre Basis falsch. Oder Sie müssen das gleich offen sagen. Irgendetwas stimmt bei dieser ökologischen Lenkungswirkung nicht.

Meine letzte Bemerkung bezieht sich auf die Alternativen zum Auto und auf das Umsteigen auf andere Verkehrsmittel. Die Krux liegt doch darin: Sie haben den Benzinpreis erhöht. 36 Prozent aller Beschäftigten müssen pendeln - das ergibt sich aus der Antwort der Bundesregierung -, von Ort zu Ort, von Land zu Land. Nun könnte man ja sagen: Sie können umsteigen. Völlig unreal ist es zu sagen: Sie bilden Fahrgemeinschaften. Das ist weitab vom Leben; das muss ich Ihnen nun wirklich einmal sagen.

*(Klaus Wolfgang Müller [Kiel]
[BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN]: Ich
weiß nicht, wo Sie leben!)*

Eine Alternative gibt es eben nicht. Denn der ÖPNV in der Fläche ist in der Umsetzung, in den Taktzeiten, in den Tarifen nicht adäquat. Viele Leute, die bisher Auto gefahren sind und umsteigen wollen, können es nicht.

Schauen Sie bitte in Ihr Investitionsprogramm; dann werden Sie die Zahlen sehen. Dann wissen Sie sehr genau, dass Sie für den öffentlichen Nahverkehr und für den Ausbau des Schienenverkehrs wesentlich weniger tun als für den Ausbau von Straßen. Dann reden Sie mir hier nicht von Alternativen, schieben Sie das nicht auf die Bürger und deuten nicht mit

dem moralischen Zeigefinger auf sie.

Es bleibt dabei:

Vizepräsidentin Anke Fuchs: Frau Kollegin, kommen Sie bitte zum Schluss.

Christine Ostrowski (PDS): Die Ökosteuer ist keine Steuer, die zur Finanzierung des öffentlichen Gemeinwesens eingesetzt wird. Die Ökosteuer ist auch keine Sozialversicherungsabgabe; das kann sie nicht sein, weil viele, die abgezockt werden, nichts von der Senkung der Rentenbeiträge haben. Die Ökosteuer ist ein Zwitterding und muss deshalb auch verfassungsrechtliche Bedenken hervorrufen. Sie ist letzten Endes ein Flickwerk, das unsozial ist und keine ökologische Lenkungswirkung hat.

Ökosteuer entlastete Wirtschaft um bis zu zwei Milliarden DM (Antwort)

Die gesamte Wirtschaft wird durch die am 1. April 1999 in Kraft getretene erste Stufe der ökologischen Steuerreform um voraussichtlich bis zu zwei Milliarden DM entlastet. Dies stellt die Bundesregierung in ihrer Antwort (14/2806) auf eine Kleine Anfrage der PDS-Fraktion (14/2647) zu den bisherigen Ergebnissen und Wirkungen der Ökosteuer fest. Darin heißt es auch, die höchsten Zusatzkosten würden im Handel und Verkehr auftreten, weil in diesen Sektoren der nicht durch Ausnahmeregelungen begünstigte Kraft-

verbrauch dominiere. Überdurchschnittliche Belastungen hätten auch die energieintensiven Grundstoffproduktionen zu erwarten. Andererseits würden die arbeitsintensiven Sektoren wie das Investitionsgewerbe, der Dienstleistungsbereich und das Baugewerbe entlastet.

Bei den Hauptzollämtern, die mit der Bearbeitung der "Öko-Steuererklärungen" beschäftigt sind, würden derzeit rund 230 Beamte des gehobenen und mittleren Dienstes eingesetzt. Die Personalkosten dafür betrügen rund 26 Millionen DM pro Jahr. Amtliche Zahlen zum Fahrgastaufkommen des öffentlichen Nahverkehrs für 1999 liegen nach Regierungsangaben noch nicht vor. Nach einer Prognose des Verbandes Deutscher Verkehrsunternehmen sei die Zahl der von privaten und kommunalen Unternehmen beförderten Fahrgäste im öffentlichen Personennahverkehr um 1,5 Prozent auf 7,27 Millionen Fahrgäste gestiegen. Verlässliche Aussagen über durch die ökologische Steuerreform angestöße-

ne Umsteigeeffekte vom Auto auf öffentliche Verkehrsmittel seien derzeit nicht möglich. Wie aus der Antwort weiter hervorgeht, ist der Energieverbrauch des Jahres 1999 nach Berechnungen der Arbeitsgemeinschaft Energiebilanzen gegenüber dem Vorjahr um 1,8 Prozent gesunken.

Der Erdgasverbrauch sei mit 932 Milliarden Kilowattstunden um ein halbes Prozent höher gewesen als 1998. Der Absatz von leichtem Heizöl sei von 34,6 auf 29,7 Millionen Tonnen zurückgegangen. Nahezu unverändert geblieben sei der Absatz von Ottokraftstoffen mit 30,2 Millionen Tonnen, obwohl sich der Bestand an Personenkraftwagen mit Ottomotoren um 800.000 erhöht habe. Dagegen sei der Absatz von Dieselmotoren aufgrund der Zunahme des Güterverkehrs um fünf Prozent auf 28,5 Millionen Tonnen gestiegen. Der Bruttostromverbrauch sei mit 554 Milliarden Kilowattstunden nahezu unverändert geblieben, so die Bundesregierung.

Politik aktuell

Mieterbund-Direktor Franz-Georg Rips:

Eisenbahnerwohnungen: Verkauf sofort stoppen

Verkaufsentscheidung durch Millionenspenden beeinflusst?

Ich fordere die Bundesregierung auf, den Verkauf der 114.000 Eisenbahnerwohnungen sofort und unwiderruflich zu stoppen. Nachdem heute bekannt wurde, daß die CDU nach ihrem unveröffentlichten Rechenschaftsbericht 1998 rund 3,4 Millionen DM Spenden von Geschäftsleuten bekommen hat, die im selben Jahr den Zuschlag beim Verkauf der Eisenbahnerwohnungen

erhalten haben, darf der von der damaligen CDU-geführten Bundesregierung initiierte und beschlossene Verkauf der Eisenbahnerwohnungen nicht vollzogen werden, erklärte Mieterbund-Direktor Franz-Georg Rips. Angeblich erhielt die CDU Spenden von Ingrid Ehlerding in Höhe von 1.224.637,50 DM und von Karl Ehlerding in Höhe von 2.124.637,50 DM.

Im Juli 1998 gab die damalige Bundesregierung bekannt, daß eine Bietergemeinschaft den Zuschlag für den Kauf der 114.000 Eisenbahnerwohnungen erhalten habe. Die WCM-Beteiligungs- und Grundbesitz Aktiengesellschaft sollte nach dieser Entscheidung 30.394 Wohnungen (27 Prozent) bekommen. Nach Angaben von Matthias Berninger von den Grünen, gehört WCM zu 66,7 Prozent der Familie Ingrid und Karl Ehlerding.

Der Deutsche Mieterbund hatte die Verkaufsentscheidung immer wieder

als rechtswidrig, politisch falsch und wirtschaftlich nicht nachvollziehbar kritisiert. Trotz jahrelanger massiver Proteste von Hauptpersonalrat, Eisenbahnergewerkschaft und Mieterbund hielt aber auch die jetzige Bundesregierung an den beschlossenen Wohnungsverkäufen fest.

Mieterbund-Direktor Franz-Georg Rips: Nachdem das Verwaltungsgericht Frankfurt die Rechtswidrigkeit der Wohnungsverkäufe am 3. Dezember 1999 festgestellt hat und jetzt auch noch der böse Verdacht entsteht, daß die Verkaufsentscheidung durch eine Millionenspende beeinflusst wurde, ist die Privatisierung der 114.000 Eisenbahnerwohnungen politisch gestorben. Ich fordere die Bundesregierung auf, alle Verkaufsbemühungen sofort einzustellen.

Quelle: DMB - Aktuell



Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Dr.

Winfried Wolf, Eva-Maria Bulling-Schröter, Uwe Hirsch, Christine Ostrowski und der Fraktion der PDS
– Drucksache 14/2561 –

Beseitigung von Kreuzungsgleisen auf Bundesschienenwegen

Wie vom Landratsamt Sonthofen, von der PRO-BAHN-Regionalgruppe Allgäu und von der Organisation FAHRGAST aus Österreich

verlautete, gibt es seitens der Deutschen Bahn AG (DB AG) Bestrebungen, die Ausweichstellen im deutschen Teil der Außerfern-Bahn in den Bahnhöfen Durch, Jodbad-Salzbrunn und eventuell Nesselwang abzubauen. Hierbei dürfte es sich um eine deutliche Verringerung der Kapazität der Strecken handeln, die als Stilllegung von Eisenbahninfrastruktureinrichtungen der Genehmigung des Eisenbahn-Bundesamts bedarf.

Vorbemerkung:

Die Bundesregierung beantwortet Fragen zu dem Bereich Bahn ohne Bindungswirkung bezüglich der rechtlichen Zulässigkeit und vor dem Hintergrund der Umsetzung des

Beschlusses des Ausschusses für Wahlprüfung, Immunität und Geschäftsordnung des Deutschen Bundestages vom 27. Juni 1996. Angaben zu unternehmerischen Sachverhalten können nur insoweit mitgeteilt werden, als sie von dem Unternehmen zur Verfügung gestellt wurden. Es gehört zu den unternehmerischen Aufgaben der DB Netz AG, die Infrastruktur nach Wirtschaftlichkeitskriterien auf den tatsächlichen und absehbaren Bedarf auszurichten und so zu dimensionieren, dass die mit den Infrastrukturnutzern getroffenen Vereinbarungen erfüllt werden können. Wie für jede Produktionsanlage gilt der Grundsatz: „So viel wie nötig, so wirtschaftlich wie mög-

lich.,, Nur so kann sichergestellt werden, dass Mittel für die Streckeninstandhaltung und den Streckenausbau und -neubau dort eingesetzt werden, wo dies auf Grund der Verkehrsnachfrage ökonomisch und ökologisch geboten ist – sowohl im Fern- wie im Nahverkehr. Da die Infrastruktur – einschließlich der Rückzahlung der für Investitionen gewährten Darlehen nach dem Bundesschieneausbaugesetz – durch die Trassennutzungsentgelte der Eisenbahnverkehrsunternehmen zu finanzieren ist, liegt eine wirtschaftliche Dimensionierung auch in deren Interesse. Die DB Netz AG erhält keine Bundesmittel für Maßnahmen, die ausschließlich den Rückbau von Bahnanlagen zum Ziel haben. Insofern ist davon auszugehen, dass die DB Netz AG Rückbaumaßnahmen nur durchführen wird, wenn den hierdurch verursachten Kosten Einsparungen durch vermiedene Ersatzinvestitionen und Betriebskosten in mindestens gleicher Höhe gegenüberstehen. Vor diesem Hintergrund sind die nachfolgenden Angaben zu bewerten.

1. Welche Schritte unternimmt die Bundesregierung, um dem Rückbau betriebswichtiger technischer Infrastrukturen für Zugkreuzungen seitens der DB AG künftig zu begegnen, beispielsweise auf dem deutschen Abschnitt der Eisenbahnstrecke (DB-Nr. 976) Garmisch-Partenkirchen – Ehrwald-Zugspitzbahn (Österreich) – Vils (Österreich) – Pfronten-Steinach – Kempten (Allgäu)?

Im Rahmen ihrer unternehmerischen Aufgabe prüft die DB Netz AG nach eigenem Bekunden derzeit die Notwendigkeit der nur selten genutzten Kreuzungsgleise in den Bahnhö-

fen Durach, Jodbad Sulzbrunn und Nesselwang. Wenn diese Untersuchungen, die noch nicht abgeschlossen sind, für den Fall des Rückbaus dieser Gleise eine deutliche Verringerung der Streckenkapazität bestätigen, wird die DB Netz AG in das Verfahren nach § 11 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) eintreten. Die Bundesregierung wird die im AEG festgelegte Abgrenzung zwischen staatlicher und unternehmerischer Verantwortung nicht überschreiten und in die internen Untersuchungen der DB Netz AG nicht eingreifen.

2. Hält die Bundesregierung den Abbau der oben genannten Ausweichstellen für genehmigungsbedürftig und genehmigungsfähig gemäß § 11 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG)?

Es hängt von den Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der Strecke ab, die derzeit bei der DB Netz AG untersucht werden, ob der eventuelle Rückbau der genannten Ausweichstellen gemäß § 11 AEG genehmigungsbedürftig ist. Eine Aussage zur Genehmigungsfähigkeit kann erst nach Abschluss der Untersuchungen und der eventuellen Vorlage eines Antrags nach § 11 AEG beim Eisenbahn-Bundesamt getroffen werden.

3. Trifft es zu, dass – die Bayerische Eisenbahngesellschaft (BEG) sich gegen diese Überlegungen ausspricht, weil unter anderem die Gleisanlagen in Durach und in Nesselwang für die Kreuzung der morgendlichen Schülerzüge benötigt werden und der Bahn mit dem Rückbau von Zugkreuzungsmöglichkeiten täglich etwa 400 junge Fahrgäste im Schülerverkehr verloren gehen können;

– die derzeit vorhandenen Gleisanlagen auch bei Verspätungen von Nahverkehrszügen oder bei den in dieser landschaftlich reizvollen Gegend öfter stattfindenden Sonderfahrten benötigt werden;
– der Erhalt der Zugkreuzungsmöglichkeiten im Interesse einer Vermeidung unnötigen Verkehrs auch Voraussetzung dafür ist, um künftig erheblich verkürzte Fahrwege im Güterverkehr von Österreich in die Bundesrepublik Deutschland zu gewährleisten, wenn Güterzüge von dem an der Strecke liegenden Zementwerk in Vils (Österreich) direkt über Kempten in das Netz der DB AG statt auf dem erheblichen Umweg über Garmisch-Partenkirchen fahren sollen?

Die DB Netz AG hat auf Anfrage eine kritische Haltung der Bayerischen Eisenbahngesellschaft (BEG) gegenüber ihren Überlegungen zur kostengünstigen Gestaltung der Eisenbahninfrastruktur bestätigt. Entgegen der geäußerten Annahme betont die DB Netz AG, dass die besagten Kreuzungsgleise bereits heutzutage nur noch selten befahren werden. Im Übrigen verkehrte im Jahr 1999 kein Sonderzug. Auch nach einem eventuellen Rückbau sei es möglich, den außerhalb des integralen Taktfahrplanes („Schwaben-Takt“) verkehrenden Schülerzug zu fahren sowie zusätzliche Sonderfahrten durchzuführen. Insofern ist der befürchtete Verkehrsverlust nicht nachvollziehbar. Nach Einschätzung der DB Netz AG müssen die bestehenden Zugkreuzungsmöglichkeiten keineswegs erhalten werden, um das gegenwärtig auf anderem Weg verkehrende Güterzugpaar sowie bei entsprechender Nachfrage weitere Züge künftig über Kempten zu leiten.



Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten

Christine Ostrowski und der Fraktion der PDS – Drucksache 14/2646 –

Möglicher Verkauf der Wohnanlage München-Nord

1. Trifft es zu, dass die Bundesregierung den bereits 1997 vom ehemaligen Bundesminister der Finanzen,

Dr. Theodor Waigel, verfolgten Plan der Veräußerung der Wohnanlage in München-Nord am Harthof wieder aufleben lässt und nun ihrerseits die Absicht verfolgt, diese Wohnanlage zu verkaufen?

Nein.

2. Wenn ja, welche Gründe liegen vor?

3. Wenn ja, welchen Veräußerungserlös strebt die Bundesregierung an?

4. Wenn ja, in welchem Stadium befindet sich der Prozess der Veräußerung der Wohnanlage?

Siehe Antwort zu Frage 1.

5. Um wie viele Wohnungen handelt es sich dabei?

Die Wohnanlage München-Nord umfasst 664 Wohnungen.

6. Welche soziale und berufliche Stellung nehmen die Mieter dieser Wohnanlage ein? Trifft es insbesondere zu, dass viele Bundeswehrsoldaten Mieter dieser Wohnungen sind?

Die Wohnungen sind mit Bundesbediensteten belegt. Bei dem weit überwiegenden Teil handelt es sich um Soldaten, Beamte des mittleren und gehobenen Dienstes, vergleichbare Angestellte und um Arbeiter.

492 Kleine und 24 Große Anfragen

Insgesamt 492 Kleine Anfragen haben die Fraktionen und die Abgeordneten des Deutschen Bundestages in der 14. Wahlperiode bis zum 31. Dezember 1999 gestellt. Dies geht aus einer Statistik des Deutschen Bundestages hervor.

Die meisten Fragen an die Regierung hatte die Opposition. Allein 360 Kleine Anfragen kamen dabei von der Fraktion der PDS. Die CDU/CSU-Fraktion nutzte 75 Kleine Anfragen, um Informationen von der Regierung zu erhalten; zudem stellte im ersten Halbjahr 1999 ein Abgeordneter der CDU/CSU eine weitere Kleine Anfrage. Die F.D.P.-Fraktion stellte 47 Kleine Anfragen mit dem Ziel, Auskunft von der Regierung zu erhalten. Weniger Informationsbedarf hatten in dieser Wahlperiode bisher die Koalitionsfraktionen: SPD und Bündnis 90/Die Grünen stellten

zusammen acht Kleine Anfragen. 450 der Kleinen Anfragen hat die Bundesregierung bis Ende 1999 beantwortet.

24 Große Anfragen gab es in der 14. Wahlperiode bis Ende 1999. Davon kamen von der CDU/CSU-Fraktion 17 Große Anfragen, von der F.D.P.-Fraktion vier und von der Fraktion der PDS drei. Beantwortet hat die Bundesregierung davon bisher 10. auf Antrag der Fraktionen gab es im Plenum des Deutschen Bundestages bisher 43 Aktuelle Stunden.

Quelle: Blickpunkt Bundestag 01/2000

DMB am 28.1.2000

München bleibt teuerste Stadt

„Für eine 65 Quadratmeter große Wohnung müssen in Deutschland durchschnittlich 9,84 Mark pro Quadratmeter gezahlt werden, ohne Nebenkosten und Heizung“, erklärte der Direktor des Deutschen Mieterbundes, Rips.... In den Großstädten

und deren Umland ist es teilweise aber deutlich teurer. Spitzenreiter bei den Mieten ist München. Hier müssen 40 Prozent mehr als im Bundesdurchschnitt gezahlt werden. Am preiswertesten wohnen Mieter in Schwedt/Oder bzw. in Oelde/Nordrhein-Westfalen. Eine Auswahl:

1. München: plus 40 Prozent
2. Dachau: plus 38 Prozent
3. Wiesbaden: plus 31 Prozent
4. Düsseldorf: plus 30 Prozent
7. Köln: plus 24 Prozent
10. Stuttgart: plus 22 Prozent
11. Hamburg: plus 21 Prozent
12. Frankfurt am Main: plus 21

Prozent

26. Radebeul: plus 13 Prozent
29. Magdeburg plus 12 Prozent
34. Lübeck: plus 10 Prozent
43. Erfurt: plus 8 Prozent
49. Kiel: plus 6 Prozent
60. Dresden: plus 4 Prozent
69. Leipzig: plus 2 Prozent
79. Aachen: plus/minus 0 Prozent
105. Berlin: minus 3 Prozent
141. Nürnberg: minus 7 Prozent
167. Rostock: minus 11 Prozent
234. Berlin (Ost): minus 16 Prozent
244. Halle: minus 17 Prozent
274. Cottbus: minus 20 Prozent
311. Oelde: minus 34 Prozent
315. Schwedt/Oder: minus 61 Prozent

Existenzminimum liegt im Jahre 2001 bei 12.804 DM

Das steuerfrei zu stellende Existenzminimum beträgt für einen Erwachsenen im Jahr 2001 12.804 DM. Für zwei Erwachsene beläuft sich der Betrag auf 21.780 DM und für ein Kind 6.768 DM, teilt die Bundesregierung in ihrem dritten Bericht über die Höhe des Existenzminimums von Kindern und Familien für das Jahr 2001 (14/1926) mit. Nach einem Beschluss des Deutschen Bundestages muss die Bundesregierung alle zwei Jahre einen solchen Bericht

vorlegen. Im Einzelnen nennt die Regierung als Regelsatz einschließlich Haushaltsenergie für einen Erwachsenen 6.660 DM, für zwei Erwachsene 11.988 DM und für ein Kind 4.308 DM.

Hinzu kämen einmalige Leistungen von 996 DM für einen Erwachsenen, 1.848 DM für zwei Erwachsene und 864 DM für ein Kind, die steuerfrei zu stellende Kaltmiete von 4.296 DM für einen Erwachsenen, 6.528 DM für zwei Erwachsene und 1.308 DM für ein Kind sowie die Heizkosten in Höhe von 852 DM für einen Erwachsenen, 1.416 DM für zwei Erwachsene und 288 DM für ein Kind. Als Miete würden für 2001 9,07 DM pro Quadratmeter und Monat zugrunde gelegt. Damit würden die Quadratmetermieten von Wohnungen für Zwei-Personen-Haushalte übernommen. Auf diese Weise werde sichergestellt, so die Regierung, dass Alleinerziehende mit einem Kind

bezogen auf die Quadratmetermiete nicht schlechter gestellt werden als Zwei-Personen-Haushalte. Die Existenzminima stellen nach Regierungsangaben statistische Mindestbeträge dar. Höhere steuerfrei gestellte Beträge seien durch politische Entscheidungen möglich. Im Steuerentlastungsgesetz 1999/2000/2002 seien für den Veranlagungszeitraum 2001 als steuerliche Grundfreibeträge für Alleinstehende 13.499 DM, für Ehepaare 26.999 DM und für Kinder ein Freibetrag von 6.912 DM sowie ein Betreuungsfreibetrag von 3.024 DM vorgesehen. Damit seien den verfassungsrechtlichen Anforderungen entsprochen, stellt die Regierung fest. Der Betreuungsfreibetrag für jedes Kind bis zum vollendeten 16. Lebensjahr war mit dem Anfang 2000 in Kraft getretenen Gesetz zur Familienförderung eingeführt worden.

*Quelle: Blickpunkt Bundestag
01/2000*



Drei Bundes-einrichtungen seit 1994 privatisiert (Antwort)

Berlin: (hib/VOM-in) Drei rechtlich selbstständige Einrichtungen des Bundes sind seit 1994 in eine private Rechtsform umgewandelt worden. Dabei handelt es sich um Umwandlung der Deutschen Bundesbahn/Reichsbahn in die Deutsche Bahn AG

zum 1. Januar 1994, um die Umwandlung der Deutschen Bundespost in die Deutsche Post AG, Deutsche Telekom AG und Deutsche Postbank AG und um die Umwandlung der Deutschen Bundesdruckerei in eine GmbH zum 1. Januar 1995, jeweils zum 1. Januar 1995, wie aus einer Antwort der Bundesregierung (14/2861) auf eine Kleine Anfrage der PDS-Fraktion (14/2724) hervorgeht. Von der Privatisierung der Deutschen Bundesbahn/Reichsbahn seien rund 120.000 Beamte und 280.000 Tarifbeschäftigte betroffen gewesen. Die Beamten seien vom neu errichteten Bundeseisenbahnvermögen übernommen worden und gehörten weiterhin zum öffentlichen Dienst, wenn sie auch überwiegend der Deutschen Bahn AG zur Dienstleistung zugewie-

sen seien, heißt es in der Antwort. Die Privatisierung der Deutschen Bundespost habe rund 600.000 Beschäftigte betroffen, darunter etwa 300.000 Beamte. Den drei Nachfolgeunternehmen sei die „Diensttherreneigenschaft“ übertragen worden, so die Bundesregierung. Die Umwandlung der Bundesdruckerei betraf den Angaben zufolge etwa 2.700 Arbeitnehmer. Im kommunalen Bereich seien vor allem Krankenhäuser, die als Sondervermögen geführt wurden, in Gesellschaften mit beschränkter Haftung umgewandelt worden. Über die Zahl der Beschäftigten in Ländern und Gemeinden, die aus dem öffentlichen Dienst in rechtlich selbstständige Einrichtungen mit überwiegend öffentlicher Beteiligung gewechselt seien, ist der Bundesregierung der Antwort zufolge nichts bekannt.



38,74 Mrd. DM Zuwendungen ... des Bundes im Jahr 1999 (Antwort)

Berlin: (hib/MIK-hh) Für Zuwendungen des Bundes standen im Etat 1999 insgesamt 38,74 Milliarden DM zur Verfügung.

In diesem Jahr sollen die Zuwendungen 40,04 Milliarden DM betragen. Dies geht aus der Antwort der Bundesregierung (14/2847) auf eine Kleine Anfrage der PDS-Fraktion (14/2648) hervor. Diese „Geldleistungen an Stellen außerhalb der Bundesverwaltung zur Erfüllung bestimmter Zwecke“ sind laut Regierung unterteilt in Projektförderung und institutionelle Förderung. So wurden 1999 insgesamt rund 200 verschiedene Projekte und Institutionen von der Künstlerhilfe durch den Bundespräsidenten (3,4

Millionen DM) bis zum Kuratorium zur Verwendung der Erlöse aus dem Verkauf von Mauersegmenten (519.000 DM) bedacht.

Der Ring Deutscher Makler informiert:

Bauplätze: Kräftige Wertsteigerung

In den vergangenen 25 Jahren sind die Preise für Bauplätze in den westdeutschen Großstädten mit mehr als 1/2 Mio. Einwohner um 253 Prozent, also um rund das 3-fache angestiegen. Dies ergibt sich aus einer aktuellen Marktuntersuchung des Ring Deutscher Makler in Hamburg. Das höchste Preisniveau wird mit 1.050 DM je Quadratmeter Bauland zur Errichtung eines Ein- oder Zweifamilienhauses in Stuttgart beobachtet. Auch vor 25 Jahren stand die baden-württembergische Metropole mit 350 DM schon an der Spitze der Skala. Billigster Standort für den Erwerb eines Bauplatzes ist, ebenso wie schon vor 25 Jahren, die Hansestadt Bremen mit einem aktuellen Durchschnittspreis von 230 DM. Die teuersten Standorte beim Erwerb von Bauland liegen, mit Ausnahme Düsseldorfs, alle in Süddeutschland. Der Spitzenposition Stuttgart folgen

Frankfurt (900 DM), München (875 DM), Düsseldorf (550 DM) und Nürnberg (525 DM). Umgekehrt können Bauplätze im Norden und Westen am preiswertesten erworben werden. So finden sich die billigsten Bauplätze nach Bremen (230 DM) in Hannover (320 DM), Duisburg (350 DM) und Hamburg (380 DM). Die stärkste Steigerungsrate allerdings wird in der nordrhein-westfälischen Stadt Dortmund mit 413 Prozent beobachtet. Hier ist der Preis für einen Quadratmeter Bauland von 80 DM im Jahr 1974 auf 410 DM in diesem Jahr angestiegen. Die Preisentwicklung auf dem

Markt für Baugrundstücke gibt hauptsächlich Auskunft über die Entwicklung des Kostenfaktors Bauland. Nur in den seltensten Fällen dürfte ein und dasselbe 1974 erworbene Grundstück unbebaut im Jahr 1999 auf den Markt gekommen sein. Bei dem größten Teil der in die Preisentwicklung einfließenden Bauplatzangebote handelt es sich um in der Zwischenzeit neu für die Bebauung von Ein- und Zweifamilienhäusern erschlossenen Liegenschaften, betont der RDM.

Hamburg, den 22.12.1999



Der Ring Deutscher Makler informiert:

Höhere Belastung der Immobilien mit Erbschaftsteuern ungerecht!

Die aktuellen Pläne zur Erhöhung der Erbschaftsteuereinnahmen durch eine Höherbewertung von Immobilieneigentum führen nach den Erfahrungen des Ring Deutscher Makler zu ungerechten Ergebnissen. So ist die

Erbschaftsteuerbelastung von Immobilieneigentum durch die erst 4 Jahre zurückliegende Neubewertung nach Abschaffung der Einheitswerte schon erheblich gestiegen. Vor allem in Großstädten ergeben sich beachtliche Erbschaftsteuerbelastungen, wenn z.B. neben einem Einfamilienhaus eine Eigentumswohnung vererbt wird, die für die wirtschaftliche Absicherung der Erben angeschafft worden ist.

Ferner macht der RDM darauf aufmerksam, dass Grundeigentum bereits beim Erwerb durch die erst 1997 von 2 auf 3,5 Prozent erhöhte Grunderwerbsteuer und durch die regelmäßig abzuführende Grundsteuer erheblich belastet wird. Anders als bei Kapital- und Barvermögen ist zudem schon heute eine vollständige

steuerliche Erfassung des Immobilieneigentums gegeben, betont der RDM.

Ferner unterliegt Immobilien-eigentum vielfältigen wirtschaftlichen Beschränkungen, so z.B. durch Bau- und Mietrecht. Die genannten Gründe rechtfertigen daher unter dem jeweiligen Verkehrswert liegende Wertansätze für die Bemessung der Erbschaftsteuer. Schließlich weist der RDM darauf hin, dass Änderungen bei der Erbschaftsteuerbelastung, ähnlich wie im Jahr 1996 zu beobachten, einen Negativtrend am Immobilienmarkt auslösen können. Damit werden Umsätze und Arbeitsplätze gefährdet.

Hamburg, den 09.12.1999



Aus einem Antwort-schreiben der „Interessengemeinschaft

Überlassungsverträge Lehnitz / Brandenburg“ an die Bundestagsfraktion der PDS:

„Sehr geehrte Herren!

Zuerst möchten wir uns für die Übersendung des 'Wohnpolitischen Rundbriefes' Nr. 3/1999 vom Kommunalpolitischen Forum bestens bedanken. Dieser Rundbrief wurde von uns und der Mieterorganisation ausgewertet und auch in Auszügen an Betroffene übergeben. Bitte richten Sie auch an Frau Christine Ostrowski dafür Dank und gute Grüße von uns aus!

... Bitte übermitteln Sie uns auch Aktivitäten, die Sie als PDS in der Öffentlichkeit und im Bundestag vorantreiben! Wir unterstützen Sie. Mit freundlichen Grüßen, M.K.“

Anfragen von Christine Ostrowski ab 1.1.2000:

Unter der Drucksachennummer sind Fragen und Antworten von der Bundestags-hompage <http://www.bundestag.de/> herunter zu laden. Mündliche und schriftliche Fragen und Antworten sind für Ungeübte über die Bundestagssuchmaschinen schwierig zu finden, über das Berliner MdB-Büro Ostrowski, 030 227 75041, schneller zu erhalten.

Inhalt / Thema	Frage Drucksachennr.	Antwort Drucksachennr.
Kl. Anfrage Ergebnisse und Wirkungen des AHG	14/2635	14/2743
Kl. Anfrage Zuwendungen des Bundes	14/2648	
Kl. Anfrage Veräußerung von bundeseigenen Wohnungen aus ehemaligen NVA-Beständen		
Kl. Anfrage Zwangsversteigerungen von Immobilien 1999	14/1642	14/2775
Kl. Anfrage Wettbewerbsverfahren und Kosten im Zusammenhang mit dem Verkauf der Eisenbahnerwohnungen		
Kl. Anfrage Entwicklung privaten Geld- und Immobilien- vermögen 1999		
Kl. Anfrage bisherige Ergebnisse und Wirkungen der Ökosteuer	14/2647	14/2806
Schr. Anfrage Mehrwertsteuerharmonisierung und Abbau von nationalen Sonderregelungen		
Kl. Anfrage Förderung des kosten- und flächensparenden Wohnungsbaus	14/2643	14/2755
Kl. Anfrage Verkauf der Wohnanlage München-Nord	14/2646	14/2750
Kl. Anfrage Flexible Anwendung von Fehlbelegungsabgabe und Belegungsbindung	14/2655	
Kl. Anfrage Verkauf an Zwischenerwerber /AHG/Aubis	14/2649	14/2853
Kl. Anfrage Beseitigung von Kreuzungsgleisen auf Bundesschienenwegen	14/2561	14/2673
Schrftl. Anfrage Änderungen Wohngeldgesetz		
Mdl. Anfrage Mietpreise für bundeseigene Wohnungen		
Schrftl. Frage Diskussionspapier der Europäischen Union der Freien Wohnungsunternehmen		
Schrftl. Frage Verantwortung der KfW gegenüber Zwischenerwerbern		
Mdl. Anfrage Richtlinien zum Schutz vor Baumunfällen		
Kl. Anfrage Beabsichtigte Erhöhung der Gewerbesteuerumlage – Unternehmenssteuerreform		
Kl. Anfrage Grenzübergang Bad Schandau – Hrensko		
Kl. Anfrage Prämien nach dem Wohnungsbauprämien- gesetz 1999		
Kl. Anfrage EFRE-Bundesprogramm Verkehrsinfrastruktur 2000 – 2006 –Eisenbahn-City-Tunnel Leipzig (Nachfrage)		
Kl. Anfrage Soziale Stadt Nachfrage zu Drs. 14/1990		
Kl. Anfrage Förderbilanz 1999 des KfW-Programms zur CO2-Minimierung- alte und neue Bundesländer		
Kl. Anfrage Förderbilanz 1999 – KfW-Wohneigentums- programm für junge Familien		
Kl. Anfrage Wirkung des Beauftragten der Bundesregierung für die Angelegenheiten der neuen Länder		
Kl. Anfrage Autobahn A17/D8 Dresden-Prag		
Kl. Anfrage Eigenheimzulage 1999		
Kl. Anfrage Förderbilanz 1999 – KfW-Modernisierungs- programm – neue Bundesländer		
Kl. Anfrage Förderbilanz sozialer Wohnungsbau 1999 – neue Bundesländer		
Kl. Anfrage Förderbilanz sozialer Wohnungsbau 1999 – 1. Förderweg und 3. Förderweg – alte Bundesländer		
Kl. Anfrage Förderbilanz 1999 – Städtebauförderung – alte und neue Bundesländer		
Kl. Anfrage Entwicklung des Geld- und Immobilienvermögens der privaten Haushalte		
Kl. Anfrage Stand der Privatisierung der in Verantwortung der Treuhandliegenschaftsgesellschaften stehenden Immobilien		

Für die Kleinen Anfragen ohne Drucksachennummern hat die Bundestagsverwaltung leider noch keine Nummern vergeben.