

Antrag

der Abgeordneten Hans-Joachim Hacker, Sören Bartol, Uwe Beckmeyer, Martin Burkert, Iris Gleicke, Ulrike Gottschalck, Michael Groß, Gustav Herzog, Johannes Kahrs, Ute Kumpf, Kirsten Lühmann, Thomas Oppermann, Florian Pronold, Dr. Frank-Walter Steinmeier und der Fraktion der SPD

Altschuldenentlastung für Wohnungsunternehmen in den neuen Ländern

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

Die Wohnungssituation in der DDR war wie viele andere Volkswirtschaftsbe-
reiche durch Mangel gekennzeichnet. Es gelang bis 1990 nicht, ausreichenden
Wohnraum für die im Land verbliebenen Menschen zu schaffen. Insbesondere
in den siebziger und achtziger Jahren wurden Anstrengungen unternommen, um
durch die Errichtung von Neubausiedlungen im Plattenbauverfahren die Wohn-
nungsnot zu lindern. Zur Finanzierung der Investitionen im Neubaubereich wur-
den Zuweisungen aus dem Staatshaushalt der DDR vorgenommen, die als Kre-
dite deklariert waren. Im Ergebnis des Staatsvertrages über die Wirtschafts-,
Währungs- und Sozialunion zwischen den beiden deutschen Staaten wurden die
früheren Staatskredite in marktwirtschaftliche Kredite umgewandelt, die von
den Wohnungsunternehmen in den neuen Ländern abzulösen waren. Eine nach
Herstellung der deutschen Einheit zu klärende Frage war der Umgang mit diesen
Altverbindlichkeiten, die aus den bis zum 30. Juni 1990 in der DDR für Wohn-
zwecke im Rahmen des volkseigenen und genossenschaftlichen Wohnungsbaus
aufgewandten Mitteln resultierten. Im Rahmen des Altschuldenhilfegesetzes
(AHG) wurden im Interesse der Sicherung der Bewirtschaftung des Wohnungs-
bestandes und zur Verbesserung der Kredit- und Investitionsfähigkeit der Woh-
nungsunternehmen Regelungen über Altschuldenhilfen geschaffen. Nach § 6a
AHG kann eine zusätzliche Entlastung von Altverbindlichkeiten bei erheb-
lichem dauerhaftem Leerstand gewährt werden, wenn Wohnungsunternehmen
in ihrer wirtschaftlichen Existenz gefährdet sind. Die Entlastung richtet sich
nach dem Umfang der Wohnraumminderung.

Die Altschuldenhilfe ist ein wesentliches Element im Rahmen des Stadtumbaus,
die es erst ermöglicht, den durch die demographische Entwicklung notwendigen
Rückbau von Wohnungen in den neuen Ländern durchzuführen und Stadtquar-
tiere aufzuwerten. Diese Anstrengungen müssen über das bisher Geleistete fort-
geführt werden.

Einen entsprechenden Prüfauftrag hat der Deutsche Bundestag mit dem Be-
schluss zu Bundestagsdrucksache 16/12284 ‚Programm „Stadtumbau Ost“ –
Fortsetzung eines Erfolgsprogramms‘ an die Bundesregierung gerichtet. Vor
diesem Hintergrund wird von der Bundesregierung konkretes Handeln erwartet.

II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,

1. in Verhandlungen mit den Ländern auf der Grundlage der Ergebnisse der Evaluierungskommission abzustimmen, in welchem Rahmen finanzielle Mittel für den Abriss bzw. den Umbau von Wohnungen und die Aufwertung von Wohnquartieren in den neuen Ländern zur Verfügung gestellt werden müssen;
2. dem Deutschen Bundestag eine abschließende Regelung zu den Altschulden von Wohnungsunternehmen in den neuen Ländern vorzulegen, die es den Unternehmen ermöglicht, die in Nummer 1 benannten Stadtumbaumaßnahmen durchzuführen;
3. in der abschließenden Regelung (Nummer 2) auch für Wohnungsunternehmen Hilfen zu prüfen, die in ihrer Existenz nicht gefährdet sind, sich jedoch am Rückbau und damit an der städtebaulichen Aufwertung beteiligen wollen;
4. in der Abschlussregelung (Nummer 2) auch die Altbaubestände in den neuen Ländern zu berücksichtigen, die erst 1993 im Rahmen der unternehmensbezogenen Kappung mit Altverbindlichkeiten aus dem Wohnungsbau der früheren DDR belastet wurden;
5. mit den Ländern in Verhandlungen darüber einzutreten, wie die Verwaltungsvereinbarung zum Stadtumbau Ost derart modifiziert werden kann, dass die erhöhten Aufwendungen durch steigende Kosten bei Abriss und Teilrückbau berücksichtigt werden können;
6. angesichts der sich deutlich verschlechternden Finanzlage der Kommunen weitere Möglichkeiten zur Finanzierung der Städtebauförderung aus Förderprogrammen des Bundes zu prüfen und dem Deutschen Bundestag einen entsprechenden Bericht vorzulegen;
7. weiterhin Bemühungen von mit Altschulden belasteten Wohnungsunternehmen durch Fördermaßnahmen zu unterstützen, die ihre Wohnungen energetisch sanieren und altersgerecht umbauen wollen.

Berlin, den 23. März 2010

Dr. Frank-Walter Steinmeier und Fraktion

Begründung

Das Programm „Stadtumbau Ost“ hat sich zu einer Erfolgsgeschichte entwickelt. Nach dem Ende der DDR stand die Politik in den Städten vor gewaltigen Herausforderungen: Die schlechte Bausubstanz von Alt- aber auch von Neubauten machte umfassende Restaurierungen und Sanierungen notwendig. Diese waren nicht nur für eine Verbesserung der Lebensqualität in den neuen Ländern erforderlich, sondern auch, um die Orte attraktiver für die Ansiedlung von Unternehmen und interessanter für Besucher zu gestalten. Die kommunalen Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften in den neuen Ländern hatten denkbar schlechte Voraussetzungen, um die Herausforderungen zu meistern. Die im Zuge der Herstellung der deutschen Einheit vorgenommene Übertragung der Altschulden auf die Wohnungsunternehmen belasten diese erheblich. Durch das Altschuldenhilfegesetz wurden Grundlagen geschaffen, damit in Größenordnungen Wohnungen abgerissen werden konnten und hierbei eine Befreiung von Altschulden vorgenommen werden konnte. Bis Ende 2009 erfolgte ein Rückbau von etwa 250 000 Wohnungen. Die Altschuldenhilferege-

lungen waren eine Voraussetzung dafür, dass die Wohnungsunternehmen in einem Milliardenumfang in Modernisierungs- und Verbesserungsmaßnahmen für das Wohnumfeld investieren konnten. Damit wurde gleichzeitig das soziale Umfeld in den Plattenbaugebieten stabilisiert und die Attraktivität der Innenstädte erhöht.

Wohnungsleerstände insbesondere bedingt durch Abwanderung und andere Aspekte des demographischen Wandels bleiben weiterhin ein Problem in den Städten der neuen Länder. Derzeit gibt es eine Million leer stehende Wohnungen in den neuen Ländern. Aufgrund der demographischen Entwicklung wird damit gerechnet, dass bis 2020 weitere 430 000 leer stehende Wohnungen hinzukommen. Dies stellt für die Unternehmen neue finanzielle Belastungen dar: einerseits weitere Mietrückgänge, andererseits teurer werdende Rückbauten.

Nach letzten Berechnungen besteht in den neuen Ländern bei den belasteten Wohnungsunternehmen noch eine Restschuld von 4 000 Euro je Wohnung. Würden die Unternehmen von dieser Restschuld nicht entlastet werden und die Wohnungen dennoch abreißen, müssten sie noch Jahrzehnte Kapitaldienst leisten, ohne Einnahmen zu erzielen. Würden sie die nicht mehr benötigten Wohnungen jedoch nicht abreißen, würde das Stadtbild dauerhaft leiden und das Unternehmen dennoch mit Kosten belastet. Das gefährdet auch die Kreditfähigkeit dieser Wohnungsunternehmen. Fast 80 Prozent des kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbestandes wurden seit 1990 saniert, dafür wurden 117 Mrd. Euro aufgewandt. Viele der seit 1990 modernisierten Wohnungen müssen in Kürze wieder instand gesetzt werden. Vor allem ist jetzt die energetische Sanierung erforderlich. Dafür müssen die Wohnungsgesellschaften Kredite aufnehmen. Die bestehenden Altschulden reduzieren die Kreditfähigkeit der Wohnungsunternehmen.

Der Zusammenhang zwischen einem erfolgreichen Stadtumbau Ost und der Altschuldenregelung ist mit Blick auf die Rückbaustatistik eindeutig erkennbar: Bis zu 90 Prozent der bisherigen Rückbaumaßnahmen sind von Unternehmen durchgeführt worden, die bei Wohnungsabriss eine Entlastung von den Altschulden nach dem Altschuldenhilfegesetz erhalten haben. Das zeigt, dass es für die wirtschaftliche Stabilisierung der Unternehmen und für ihre Beteiligung am Stadtumbau Ost notwendig ist, Unterstützung durch Altschuldenentlastung bei Abriss zu gewähren. Im Interesse der Wiederherstellung intakter Wohnquartiere sollten alle Wohnungsunternehmen, die sich auf der Grundlage der Stadtentwicklungskonzepte an den vorgesehenen Rückbaumaßnahmen beteiligen, von den Altschulden befreit werden. Abriss und Aufwertung sind die wesentlichen Maßnahmen für einen effektiven Stadtumbau in den neuen Ländern, der zur Erhöhung der Attraktivität des Wohnumfeldes und zur sozialen Stabilisierung von Problembereichen führt.

