

der Wohnungsbaupolitik seitens des Gesetzgebers die gleiche Förderung wie die für Eigenheime.

Meine Damen und Herren! Gestatten Sie mir eine Bemerkung zum Wohnungseigentum. Wohnungseigentum als Synonym für die abgeschlossene Eigentumswohnung gewährt die Möglichkeit, Eigentum an Teilen eines Gebäudes zu erwerben. Es besteht aus dem Sondereigentum an einer Wohnung mit ihren Bestandteilen in untrennbarer Verbindung mit einem Mieteigentumsanteil nach Bruchteilen am gemeinschaftlichen Eigentum. Sondereigentum und Mieteigentumsanteil können deshalb nur gemeinschaftlich übertragen oder belastet werden.

Das Wohnungseigentum wird entweder durch Vertrag der Mieteigentümer oder durch Teilungserklärung des bisherigen Alleineigentümers begründet. Besonders zu verweisen ist in diesem Zusammenhang darauf, daß als soziale Schutzfunktion mit dem Wohnraumkündigungsschutzgesetz festgeschrieben ist, die Umwandlung von Mietwohnungen in Wohnungseigentum im Interesse der betroffenen Mieter erheblich zu erschweren.

Hier möchte ich auch gleich auf die Maßgabe des Übernahmegesetzes verweisen, mit dem neben dem Kündigungsschutz des ZGB der 15jährige Ausschluß der Eigenbedarfsanmeldung festgeschrieben wird.

Wohnungseigentum bildet im Rahmen des vorliegenden Gesetzes - und das ist meines Erachtens kommunalpolitisch bedeutsam - einen selbständigen Steuergegenstand im Sinne des Grundsteuergesetzes. Der Vollständigkeit halber möchte ich noch darauf verweisen, daß der Begriff des Wohnungseigentums nicht mit dem des Wohneigentums verwechselt werden darf, wie in dem uns vorliegenden Deckblatt der Drucksache Nr. 191 geschehen. Wohneigentum als Oberbegriff umfaßt nämlich neben der Eigentumswohnung auch das Immobilienvermögen in Form von Ein- oder Zwei-Familienhäusern.

Meine Damen und Herren! Ein Wort noch zum Dauerwohnrecht. Weil sich das dingliche Wohnrecht vielfach als unzureichende Rechtsgrundlage für den Alltag erwiesen hat, gestattet das zu übernehmende Gesetz die Begründung eines sogenannten Dauerwohnrechts. Dieses belastet das Grundstück in der Weise, daß der Berechtigte unter Ausschluß des Eigentümers eine bestimmte Wohnung in einem Gebäude bewohnen oder sonstwie nutzen darf. Es ist zwar nach wie vor ein beschränktes dingliches Recht, das aber den Vorteil der Veräußerlichkeit und Vererbbarkeit aufweist. Es wird ebenfalls im Grundbuch eingetragen und umfaßt die Befugnis, die Wohnung zu vermieten.

Die von mir vorgetragene Analyse veranlaßt mich, im Namen meiner Fraktion diesem Gesetz die Zustimmung zu erteilen.

Mit der Inkraftsetzung des Gesetzes zum frei finanzierten Wohnungsbau wird es künftig neben dem staatlichen oder kommunal gesteuerten Wohnungsbau für potentielle und interessierte Investoren die rechtliche Möglichkeit eines frei finanzierten Wohnungsbaus geben. Gleichlaufend bedingen Prinzipien der Marktwirtschaft im Wohnungswesen die Schaffung neuer Eigentumsformen und Rechtsvorschriften zur Beseitigung dirigistischer Verfahren in der Wohnungswirtschaft. Die Prämisse dafür bildet die Regierungserklärung des Herrn Ministerpräsidenten vom 19. April 1990 mit der Orientierung auf eine sozial verpflichtete Wohnungspolitik, verbunden mit Mieterschutz.

Auf der Grundlage der im Jahre 1990 vorhandenen Wohnbedingungen für die Bevölkerung sowie der unzureichenden Qualität des Wohnungsbestandes wird künftig der frei finanzierte Wohnungsbau für neu entstehende Wohnungen erheblich an Bedeutung gewinnen.

Mit diesem Gesetz sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, die den Vertragspartnern die Möglichkeit einer freien Vereinbarung der Miete für frei finanzierte Wohnungen einräumen. Gleichzeitig ist es darauf gerichtet, über eine Mietregelung Investoren zu stimulieren, mit eigenen Mitteln die Schaffung neuer Wohnungen zu erreichen oder nicht mehr benutzbaren und ausgesonderten Wohnraum auf Dauer erneut für Wohnzwecke nutzbar zu machen.

Durch freie Finanzierung entstehender Wohnraum bietet interessierten und einkommensstärkeren Bürgern die Möglichkeit einer Ansiedlung und damit mit der Bundesrepublik vergleichbare Wohn- und Mietbedingungen. Das kann sowohl Bürger aus der Bundesrepublik betreffen, die sich im Gebiet der ehemaligen DDR ansiedeln wollen, als auch ehemalige DDR-Bürger, die auf Grund ihrer finanziellen Situation eine frei finanzierte Wohnung zu mieten bereit und in der Lage sind.

Indem ich mich für meine Fraktion mit diesen Zielstellungen identifiziere, schlage ich Ihnen namens meiner Fraktion die Zustimmung zu diesen beiden Gesetzen vor. - Danke schön.

(Schwacher Beifall)

Stellvertreter der Präsidentin Helm :

Ich danke dem Abgeordneten Dott. Nächster Redner ist der Abgeordnete Annes, Fraktion der F.D.P.

Annes für die Fraktion der F.D.P.:

Herr Präsident! Meine Damen und Herren! Der Minister hat einen Gesetzentwurf begründet, der sicher - je nach Interessenlage als Mieter oder Vermieter bzw. Investor - anders bewertet wird, sicher auch Zündstoff für viele DDR-Bürger enthält, da er auch das sensible Problem der Mieten zum Inhalt hat.

Ich stimme für die Liberalen, für die F.D.P.-Fraktion dem Argument zu, daß mit der Annahme des Gesetzes durch die Volkskammer ein Signal für Investoren gesetzt wird. Es geht tatsächlich darum, privaten Wohnungsbau zu marktwirtschaftlichen Konditionen zu ermöglichen.

Wie in vielen Bereichen der Wirtschaft, die wir zur Genüge kennen, geht es darum, die Rahmenbedingungen zu schaffen, damit überhaupt ein Markt - in dem Fall ein Wohnungsmarkt - entsteht. Die Situation auf diesem Gebiet ist durch das planwirtschaftliche Erbe bekanntermaßen so verzerrt, daß verfallene Städte, Vernichtung des Wohnungsbestandes infolge fehlender Sanierung einhergehen mit Wohnungsnot und großem Wohnungsbedarf. Deshalb schafft nach meiner Ansicht das Gesetz zum frei finanzierten Wohnungsbau notwendige rechtliche Voraussetzungen. Es trägt zur Stimulierung von Investitionen und Baumaßnahmen im Wohnungswesen bei. Dieses wiederum erhält und schafft neue Arbeitsplätze im Bauwesen, und nicht zu vergessen: Es werden Wohnungen gebaut.

Wir können nicht erwarten, daß allein staatliche Programme, wie auch immer geartet, unser Wohnungsproblem lösen. Zwingend ist die Mobilisierung privaten Kapitals. Das ist bekanntermaßen nur möglich, wenn sich die Investitionen rechnen lassen.

Ich bin dafür, daß der vorliegende Gesetzentwurf in den Ausschüssen sorgfältig, aber mit dem nötigen Tempo beraten und möglichst schnell verabschiedet wird. Es muß ein wichtiges Ziel bleiben - dahinter stehe ich -, die Schaffung von neuem und die Gewinnung von Wohnraum ohne Mittel aus den öffentlichen Haushalten auf den Weg zu bringen.

Ich mache jedoch darauf aufmerksam, daß in den Formulierungen des § 1 Abs. 1, in der Festlegung des Geltungsbereiches, die Gefahr liegt, daß Wohnraum, der auf die Dauer zu Wohnzwecken nicht mehr benutzbar ist, auch zielgerichtet durch bewußte Vernachlässigung von Reparaturen hergestellt werden kann. Hier kann also ein Moment möglicher Spekulationen gesehen werden. Ich sehe das Problem jedoch so, daß der Umfang unserer nicht mehr bewohnbaren Bausubstanz so groß ist, daß in der Praxis solche Art Spekulationen wenig wahrscheinlich ist.

Abschließend schlage ich vor, dieses Gesetz neben den genannten Ausschüssen ebenfalls an den Rechtsausschuß zu überweisen. - Ich danke Ihnen.

(Schwacher Beifall)

Stellvertreter der Präsidentin Helm :

Danke. - Von der Fraktion Bündnis 90/Grüne hat sich zu Wort gemeldet der Abgeordnete Pietsch.