

Zum zweiten soll mit dem zur Beratung stehenden Gesetz ermöglicht werden, einen auf dem Gebiet der DDR bisher seit Jahrzehnten überhaupt nicht existierenden Bereich des Wohnungsbaus und des Wohnungswesens ohne Verzögerung in Gang zu setzen, man könnte auch sagen überhaupt erst einmal bekannt zu machen.

Auf unserem künftigen Wohnungsmarkt wird die Schaffung von Wohnungseigentum im Sinne dieses Gesetzes einen festen Platz und sicher schnell wachsenden Anteil einnehmen. Das Wohnungseigentumsgesetz bezieht sich bekanntlich nicht auf Einfamilienhäuser und Eigenheime, sondern zielt auf die Schaffung von Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern und Geschößwohnungsbau.

Das vorgeschlagene Gesetz bietet ein detailliertes und erprobtes Instrumentarium für alle damit in Zusammenhang stehenden rechtlichen Probleme. Lassen Sie mich nur den grundlegenden Sachverhalt des Wohnungseigentumsgesetzes ansprechen, wonach sich Wohnungseigentum im Sinne dieses Gesetzes stets aus dem sogenannten Sondereigentum an einer Wohnung und einem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört, zusammensetzt.

Dies ist theoretisch und praktisch hierzulande ein völlig neues Feld und bedarf so schnell wie möglich des Kennenlernens und Erprobens. Das Wohnungseigentumsgesetz regelt vor allem das Zustandekommen von Wohnungseigentum, die entsprechenden Grundbuchvorschriften, die Rechte und Pflichten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sowie die Verwaltung von Wohnungseigentum.

Wenn dem Gesetzentwurf zugestimmt wird, ist es außer der bereits genannten Stimulierung neu entstehender Wohnungen mit dem Tag des Inkrafttretens möglich, Wohnungseigentum und Deuerwohnrecht im Sinne dieses Gesetzes in privaten Mietshäusern einzuräumen, das heißt ihre Wohnungsbestände in Eigentumswohnungen zu wandeln ist. Darin sehen wir einen zweiten wichtigen Punkt für diese Gesetzesinitiative und einen unerläßlichen Schritt auf dem Weg zum Wohnungsmarkt.

Drittens schließlich - und das wird in der gegenwärtigen Diskussion von vielen Bürgern unseres Landes immer wieder geltend gemacht - geht es darum, Möglichkeiten für die Umwandlung von kommunalen und genossenschaftlichen Wohnhäusern sowie Werkwohnungen in Wohnungseigentum zu schaffen.

Der Entwurf des Gesetzes über die Inkraftsetzung des Gesetzes über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht enthält im § 3 Abs. 2 den Auftrag, dafür gesonderte Regelungen zu erlassen. Obwohl auch für diesen genannten Wohnungsbestand die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes gelten, erfordert dies eine spezifische weitergehende Klärung und Festlegung. Hier werden unmittelbare Mieterinteressen betroffen.

Ich habe dem Bauauschuß vor Beginn der heutigen Tagung meine Vorstellungen für diese gesondert zu erlassenden Regelungen bekanntgegeben. Diese Regelungen bedürfen vor Einreichung in das Kabinett weiterer Erörterung und Beratung, um einen breiten Konsens herbeizuführen. Unter Berücksichtigung Ihrer Anregungen, verehrte Abgeordnete, soll diese Regelung unverzüglich fertiggestellt werden.

Bezug nehmend auf das eben erwähnte Arbeitspapier hebe ich hervor, daß es mit dem Erlaß der angekündigten Verordnung darum geht, solche Voraussetzungen und Bedingungen für Privatisierungen, für den Erwerb der selbstgenutzten Wohnungen, für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zu bestimmen, die den gegenwärtigen Mieter begünstigen sollen.

Dementsprechend ist vorgesehen, unter anderem besondere Zugriffsrechte, z. B. Vorkaufsrechte, für die Nutzer bzw. Sperrfristen für Dritte einzuräumen. Die gesetzliche Auffassung zur alsbaldigen Überführung von kommunalen und genossenschaftlichen Wohnhäusern sowie Werkwohnungen in Wohnungseigentum ist deshalb offenkundig ein dritter gewichtiger Grund für die Vorlage dieses Gesetzes heute.

Verehrte Abgeordnete! Mit dem vorliegenden Gesetzentwurf zum frei finanzierten Wohnungsbau werden die entsprechen-

den rechtlichen Regelungen für diesen auf dem Gebiet der DDR bisher unüblichen Teilbereich des Wohnungswesens zur Inkraftsetzung vorgeschlagen. Der Gesetzentwurf regelt die Mietgestaltung für den nicht preisgebundenen Wohnungsbau sowie die Rechte und Pflichten für Vermieter und Mieter im frei finanzierten Bereich. Gleichzeitig wird festgelegt, wie sich die Betriebskosten von Wohnraum zusammensetzen.

Der frei finanzierte Wohnungsbau ist das Gegenstück zum sozialen Wohnungsbau, der mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten gefördert wird. Er nutzt Eigenmittel privater Investoren bzw. sonstige nichtöffentliche Finanzierungsquellen. Der Einsatz dieses Kapitals im Wohnungswesen hängt maßgeblich von den gegebenen rechtlichen Sicherheiten sowie der erzielbaren Rendite ab. Damit unterliegt der frei finanzierte Wohnungsbau von vorherein marktwirtschaftlichen Bedingungen und ist an Bestimmungen über Mietpreisbindungen nicht gebunden.

Nachfrager für den frei finanzierten Wohnungsbau werden in der Anfangsphase weitestgehend Bürger aus dem Gebiet der Bundesrepublik oder Ausländer sein, die sich in der DDR ansiedeln wollen und die in der Bundesrepublik vergleichbare Mietbelastungen tragen können. Darüber hinaus werden im frei finanzierten Wohnungsbau auch einkommensstarke Bürger der DDR adäquate Wohnbedingungen finden.

In Verbindung mit der allgemeinen Wirtschafts- und Einkommensentwicklung wird der Anteil dieses frei finanzierten Wohnungsbaus am Wohnungsbau insgesamt wesentlich an Bedeutung gewinnen. Damit werden wir zugleich das Bauen in der DDR weiter ankurbeln. Nicht berührt - und das möchte ich dreimal unterstreichen -, nicht berührt von diesem Gesetz werden der kommunale und genossenschaftliche Wohnungsbau sowie der vorhandene private Mietwohnungsbestand, die nach den geltenden Gesetzen der Mietpreisbindung unterliegen.

Nicht zuletzt möchte ich erwähnen, daß mit der beabsichtigten schnellen Einführung des frei finanzierten Wohnungsbaus die Erwartung verbunden ist, mit der Durchführung von entsprechenden Wohnungsbaumaßnahmen natürlich Arbeitsplätze im Bauwesen zu sichern.

Verehrte Abgeordnete! Ich bitte um Ihre Zustimmung und darum, beide Gesetzentwürfe federführend dem Ausschuß für Bauwesen, Städtebau und Wohnungswirtschaft zu übergeben.

Herzlichen Dank.

(Beifall bei der F.D.P., DSU und CDU/DA)

(Helm: Herr Minister! Sind Sie bereit, eine Frage zu beantworten? Bitte, Herr Dr. Seifert.)

Dr. Seifert (PDS):

Herr Minister! Gestatten Sie bitte eine Frage, die die Bürger in Berlin-Mitte beispielsweise, wo ich wohne, sehr interessiert. Wie wollen Sie verhindern, daß nicht in zwei oder drei Jahren auf dem zur Zeit teuersten Boden Europas nur noch Millionäre wohnen? Ich habe das jetzt etwas überspitzt gesagt, aber wenn bereits vorhandene Mietwohnungen in Eigentum überführt werden können und es in absehbarer Zeit keine Regelung gibt, z. B., daß aus dem Treuhandvermögen Anteilscheine ausgegeben werden für die Bürger dieses Landes, wie wollen Sie verhindern, daß die Leute, die hier wohnen und sozial Schwache sind oder „gewöhnliche“ Arbeiter, daß diese die Wohnungen verlassen müssen, weil sie sie nicht mehr finanzieren können?

Dr. Viehweger, Minister für Bauwesen, Städtebau und Wohnungswirtschaft:

Machen wir es konkret an dem Beispiel Berlin-Mitte. Sie gehen davon aus, daß die gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft, sprich die Kommune, als einziger Gesellschafter, das hat ja die Volkskammer beschlossen, den Entschluß faßt, konkret Ihr Mietshaus in Berlin-Mitte an die Mieter zu verkaufen, und Sie sind der Meinung, Sie wären nicht in der Lage, diesen Preis zu zahlen.

(Dr. Seifert, PDS: Ich rede von den Bürgern, nicht von mir.)

Gut, o.k. Ich rede von einem DDR-Bürger mit durchschnittlichem DDR-Einkommen. Das ist ein Argument, das uns oft be-