

## Antwort der Bundesregierung

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Achim Großmann, Angelika Mertens,  
Hans Büttner (Ingolstadt) weiterer Abgeordneter und der Fraktion der SPD  
– Drucksache 13/10720 –**

### Immobilien-Zwangsversteigerungen in Deutschland

Die Zahl der Zwangsversteigerungen von Immobilien ist im vergangenen Jahr gegenüber 1996 um fast 22 % gestiegen. Nach Aussagen der ARGETRA-Verlagsagentur, die nach eigenen Angaben „sämtliche Zwangsversteigerungstermine der 800 bundesdeutschen Amtsgerichte“ auflistet, sind im vergangenen Jahr 40 000 Objekte mit einem Gesamtvolumen von etwa 20 Mrd. DM gegenüber 16,1 Mrd. DM in 1996 versteigert worden; gegenüber 1992 bedeutet dies eine Verdoppelung. Die Zahlen aus dem 1. Quartal 1998 weisen nach, daß dieser negative Trend nach wie vor anhält (VIZ-Jahresbericht, Ratingen 1997).

Erschreckend ist die Zunahme der Zwangsversteigerungen in einigen Städten in den neuen Bundesländern: Halle, Chemnitz und Potsdam melden eine Zunahme um mehr als 200 % gegenüber 1996, aber auch in Saarbrücken, Düsseldorf und Freiburg ist eine Steigerung um jeweils etwa 100 % gegenüber dem Vorjahr zu beobachten.

Zwangsversteigerungen bedeuten für die Betroffenen einen erheblichen finanziellen Verlust, der in aller Regel auch mit negativen sozialen Auswirkungen verbunden ist. Um der erschreckenden Zunahme von Zwangsversteigerungen zu begegnen, ist möglicherweise auch staatliches Handeln angezeigt.

#### Vorbemerkung

Die von den Fragestellern angeführte Zunahme der Zwangsversteigerung von Immobilien in den letzten Jahren wird durch die Gerichtsstatistik für die Zeit zwischen 1992 und 1996 zwar bestätigt; die absoluten Zahlen sind aber in mehrfacher Hinsicht zu relativieren. Es ist zum einen aus ihnen nicht ersichtlich, wie viele dieser Verfahren tatsächlich mit einer Versteigerung der Immobilie beendet wurden. (Da es innerhalb eines Verfahrens fast immer zwei, oft mehr Termine gibt, sagt der zitierte ARGETRA-Kalender darüber nichts aus). Zum anderen gibt die Statistik keinen Hinweis auf die Art der zur Zwangsversteigerung anstehenden Objekte.

---

*Die Antwort wurde namens der Bundesregierung mit Schreiben des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau vom 29. Mai 1998 übermittelt.*

*Die Drucksache enthält zusätzlich – in kleinerer Schrifttype – den Fragetext.*

Der demgegenüber im Fragenteil erweckte Eindruck, daß die Zunahme der Versteigerungstermine vor allem auf Zahlungsschwierigkeiten selbstnutzender Wohnungseigentümer zurückzuführen sei, ist falsch. Die der Bundesregierung bekannten Daten, wissenschaftlichen Untersuchungen und Anfragen bei Amtsgerichten belegen das Gegenteil. Selbstgenutztes Wohneigentum macht nämlich glücklicherweise nur gut die Hälfte der Zwangsversteigerungsobjekte aus. Berücksichtigt man zudem, daß das Gros der Verfahren nicht mit einem Zuschlag endet (nur 25 bis 30 % der Objekte werden tatsächlich versteigert), sondern durch Vereinbarung mit den Kreditinstituten beendet wird, so erscheinen die Zahlen der Zwangsversteigerungstermine weit weniger dramatisch.

Dies wird durch Angaben der Kreditwirtschaft bestätigt. Nach Auskunft des Verbandes Deutscher Hypothekenbanken und des Verbandes der privaten Bausparkassen beläuft sich der Anteil der abgeschlossenen Zwangsversteigerungen am Gesamtbestand der beliehenen Objekte auf nur 0,05 bis 0,06 %. Dabei ist im Vergleich zum Vorjahr keine Steigerung bei den Hypothekenbanken, wohl aber eine deutliche Steigerung bei den privaten Bausparkassen zu verzeichnen, ausgehend jedoch von einem nach wie vor niedrigen Niveau.

Betrachtet man diese Steigerung als Reflex der vorangegangenen Steigerung der Eigentumsbildung bei Wohnimmobilien (die Zahl der fertiggestellten Einfamilienhäuser lag 1995 um 30 % höher als 5 Jahre früher und 60 % höher als 10 Jahre zuvor, allein von 1996 auf 1997 gab es eine Zunahme von 14 %), so läßt sich die Quote der Zwangsversteigerungen sogar als erfreulich niedrig bezeichnen.

Zu einer ähnlichen Bewertung gelangt man im Hinblick auf die Anzahl der von Zwangsversteigerung betroffenen vermieteten Wohnungen und gewerblich genutzten Objekte. Der umfassende Strukturwandel, der sich in den alten und vor allem in den neuen Bundesländern vollzieht, stellt besondere Anforderungen an Wirtschaft und Gewerbe. Die Zunahme von Zwangsversteigerungsverfahren ist damit auch im hohen Maße Ausdruck dieses laufenden wirtschaftlichen Anpassungsprozesses, in dem sich die Märkte erst neu ordnen müssen. Dies wird auch belegt durch die von Zeit zu Zeit auftretende Zunahme von Zwangsversteigerungsverfahren, die über die Jahre hinweg zu beobachten ist und die immer als „Nachläufer“ einer besonderen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Situation auftritt.

Vor diesem Hintergrund scheint sogar fraglich, ob der für die alten Bundesländer geschätzte Anteil von ca. 50 % selbstgenutzten Wohneigentums an zwangsversteigerten Objekten auf die neuen Bundesländer übertragbar ist. Zum einen steht die Eigentumsbildung dort erst am Anfang; der noch geringe Bestand an Wohneigentum läßt jede Zwangsversteigerungsquote hoch erscheinen. Zum anderen wirkt sich hier der wirtschaftliche Anpassungsprozeß in größerem Maße insbesondere auf Finanzierungspläne gewerblicher Investoren und auch kleiner und mittlerer Unternehmen aus.

1. Welche Anstrengungen hat die Bundesregierung in den vergangenen Jahren unternommen, um der besorgniserregenden Entwicklung bei den Zwangsversteigerungen entgegenzuwirken, und welche Maßnahmen wird sie in Zukunft unternehmen, um diesen negativen Trend zu stoppen und umzukehren?

Die Bundesregierung hat aufgrund ihrer verfassungsmäßigen Zuständigkeiten nur geringe Möglichkeiten, durch direkte Hilfen zur Verhinderung von Zwangsversteigerungen beizutragen. Zu nennen ist hier allenfalls der Lastenzuschuß nach dem Wohngeldgesetz.

Sie sieht ihre Aufgabe vielmehr darin, durch ihre gesamte Politik darauf hinzuwirken, daß sich einerseits im gewerblichen Bereich Investitionen in Immobilien lohnen und andererseits der Bau und Erwerb von Wohneigentum für breite Einkommensschichten finanzierbar ist. Nur eine Fortführung dieser soliden Wirtschafts-, Finanz-, Rechts- und Sozialpolitik garantiert, daß der negative Trend bei Zwangsversteigerungen nach Überwindung der Anpassungsschwierigkeiten im vereinten Deutschland wieder deutlich positiv werden wird.

So hat die Bundesregierung z. B. durch das 1999 in Kraft tretende Verbraucherinsolvenzrecht dafür gesorgt, daß die sozialen Folgen einer privaten Insolvenz, die oft mit Zwangsversteigerung einhergeht, abgemildert werden (Restschuldbefreiung nach 7 Jahren bei Leistung zumutbarer Schuldendienstleistungen).

2. Welche Gründe sieht die Bundesregierung als maßgeblich für die starke Zunahme von Zwangsversteigerungen in den alten wie auch in den neuen Bundesländern an?

Der Bundesregierung liegt keine empirische Analyse der Gründe für die – aus ihrer Sicht moderate – Zunahme der Zwangsversteigerungen vor.

Die im Auftrag des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen, und Städtebau 1986 vorgelegte awos-Studie („Zahlungsschwierigkeiten von Wohneigentümern“) führt als Hauptursache für die damalige Zunahme Tatsachen an, die aus der speziellen Lage am Immobilienmarkt in den 80er Jahren resultierten und heute allenfalls begrenzt Gültigkeit haben (zumal sie sich auch nur auf die Zwangsversteigerungsraten bei Wohneigentum beziehen).

Immerhin wird aus der Studie sowie aus der Gerichtsstatistik deutlich, daß bei einer Langfristbetrachtung immer wieder Höhen und Tiefen bei Zwangsversteigerungszahlen zu verzeichnen sind.

Keine Rückschlüsse können aus der awos-Studie auf die Zahl der Zwangsversteigerungen in den neuen Bundesländern gezogen werden. Hier ist der schwierige wirtschaftliche Anpassungsprozeß – wie in der Vorbemerkung ausgeführt – maßgeblich. Nach Auskünften von Amtsgerichten spielt außerdem eine große Rolle, daß die Grundbücher nunmehr größtenteils bereinigt sind und von daher Teilungsverfahren z. B. in der Erbschaftauseinandersetzung in größerem Umfang möglich sind. Auch die bessere Personalausstattung der Abteilungen für Zwangsversteigerungsverfahren bei

den Amtsgerichten läßt die Durchführung einer größeren Anzahl von Verfahren zu.

3. Welche Kenntnisse hat die Bundesregierung über die Arten von zwangsversteigerten Immobilien (Gewerberaum, selbstgenutztes Wohneigentum, vermieteter Wohnraum), und wie viele der von Zwangsversteigerungen betroffenen selbstnutzenden Eigenheimwerker wurden direkt gefördert?

Die Justizstatistik erfaßt nur die Neueingänge von Anträgen auf Zwangsversteigerungen unbeweglicher Gegenstände. Sie differenziert weder nach den Arten von zwangsversteigerten Immobilien noch weist sie aus, ob das Verfahren mit einem Zuschlag beendet worden ist. Es ist daher nicht ersichtlich, wie viele Zwangsversteigerungstermine und wieviel tatsächlich durchgeführte Versteigerungen selbstgenutztes Wohneigentum betreffen.

Die oben genannte awos-Studie schätzte, daß sich nur etwa gut die Hälfte der eingeleiteten Verfahren auf selbstgenutztes Wohneigentum bezieht. Nach Einschätzung der Bundesregierung dürfte dieser Näherungswert grundsätzlich auch heute noch gelten, in den neuen Bundesländern aber teilweise erheblich niedriger liegen. Zudem dürften in den neuen Bundesländern – wie z. B. Anfragen bei den Amtsgerichten Potsdam und Chemnitz ergaben – notleidend gewordene, oft auch unvermietete Vermietungsobjekte nicht selbstnutzender Investoren sowie Gewerberäume eine größere Rolle spielen.

Angaben über von Zwangsversteigerungen betroffene selbstnutzende Eigenheimwerker, die direkt gefördert wurden, sind aus der Statistik des sozialen Wohnungsbaus nicht abzuleiten, da die Förderfälle zum Zeitpunkt der Mittelbewilligung erfaßt werden. Soweit in späteren Jahren, etwa aufgrund von Einkommensverlusten infolge Trennung, Scheidung, Arbeitslosigkeit, Krankheit oder Unfall nicht vorhersehbare Finanzierungsschwierigkeiten auftreten, sind die hierfür zuständigen Länder z. B. mit Eigentumssicherungshilfen um finanzielle Unterstützung und Absicherung bemüht. Da vor der Mittelbewilligung sorgfältig geprüft wird, ob die Antragsteller die hohen und langfristigen Belastungen der Wohneigentumsfinanzierung dauerhaft tragen können, werden ungesicherte Finanzierungsmodelle bei geforderten Maßnahmen grundsätzlich ausgeschlossen.

4. Welche Kenntnis hat die Bundesregierung über die soziale Zusammensetzung der von Zwangsversteigerungen Betroffenen?

Hat sie insbesondere Kenntnis darüber, welche Einkommensgruppen vorrangig betroffen sind und in welchem Umfang Familien mit Kindern von Zwangsversteigerungen betroffen sind?

Hält sie eine entsprechende Bundesstatistik für notwendig?

Über die soziale Zusammensetzung der von Zwangsversteigerung Betroffenen liegen aktuell keine spezifischen Angaben vor.

Eine flächendeckende Bundesstatistik, die regelmäßig die soziale Struktur der von Zwangsversteigerung Betroffenen erfaßt, würde

die Justizverwaltung über Gebühr belasten und widerspräche dem Ziel einer allseits gewünschten Deregulierung und Verfahrensvereinfachung, zumal ansteigende Verfahrenszahlen kein Dauerphänomen sind. Daten über die soziale Zusammensetzung würden zudem nur wenig Hilfestellung bei der Lösung der im Vordergrund stehenden Frage geben, welche Gründe für das Zwangsversteigerungsverfahren maßgeblich waren und wie die Zahl dieser Verfahren verringert werden kann.

Die Bundesregierung hat sich allerdings in der Vergangenheit punktuell durch von ihr in Auftrag gegebenen Studien über die Zusammensetzung der von Zahlungsschwierigkeiten und Überschuldung betroffenen Haushalte informiert.

Die oben zitierte awos-Studie aus dem Jahre 1986 kam zu dem Ergebnis, daß mit einem Anteil von 42,5 % Arbeiterhaushalte weit überproportional bei den Eigentumserwerben mit Zahlungsschwierigkeiten vertreten waren. Ihr Anteil an der Gesamtzahl der Immobilienerwerber lag dagegen nur bei 24 %. Besonders häufig traten danach Zahlungsschwierigkeiten ferner bei großen Haushalten (5 und mehr Personen) auf. Sie machten 36 % der Haushalte mit Zahlungsschwierigkeiten, aber nur 14 % der Eigentumserwerber aus.

Zur Einkommenssituation Überschuldeter in Ostdeutschland stellt das Gutachten „Marktverhalten, Verschuldung und Überschuldung privater Haushalte in den neuen Bundesländern“ (Ost-Gutachten) der GP Forschungsgruppe, München, 1997, generell fest, daß 79 % der Überschuldeten über ein monatliches Haushaltsnettoeinkommen von weniger als 2 000 DM verfügten, 17 % über ein solches zwischen 2 000 und 3 000 DM und lediglich 4 % über mehr als 3 000 DM (Basis 1994). Hinsichtlich des Familienstands kommt das Ost-Gutachten zu dem Ergebnis, daß der Anteil von Familien mit Kindern an den überschuldeten Haushalten insgesamt bei 51 % lag (Basis 1994). Diese allgemeinen Daten bilden lediglich einen Anhaltspunkt. Sie können nicht mit der Struktur der von Zwangsversteigerung Betroffenen gleichgesetzt werden.

5. Wie viele von Zwangsversteigerungen betroffene Haushalte waren Bezüher von Leistungen nach dem Wohngeldgesetz?

Welche Auswirkungen hätte eine Anpassung des Lastenzuschusses auf die Zahlungsfähigkeit entsprechender Haushalte?

Die Lastenzuschüsse nach dem Wohngeldgesetz können einen wichtigen Beitrag zur Sicherung von Wohneigentum für einkommensschwache Haushalte leisten. 1996 erhielten die begünstigten Haushalte durchschnittlich Lastenzuschüsse in Höhe von 171 DM/Monat.

In welcher Größenordnung hierdurch Zwangsversteigerungen abgewendet werden können, läßt sich nicht abschätzen, da über die Einkommens- und Belastungssituation der von Zwangsversteigerungen betroffenen Wohngeldempfängerhaushalte im Rahmen der Wohngeldstatistik keine Daten vorliegen. Bei angemessenem Zuschnitt des Eigenheims, ausreichendem Eigenkapitalanteil und

tragbarer Fremdfinanzierung mit niedriger Tilgung ist jedoch davon auszugehen, daß insbesondere bei größeren Familien Minderungen des Einkommens durch höhere Lastenzuschüsse zu einem guten Teil kompensiert werden. Bei dieser Sachlage handelt es sich jedoch um Sonderfälle. Eine Anpassung könnte also nur eine sehr begrenzte Verbesserung bringen.

6. Welche konkreten Hilfsangebote unterstützt die Bundesregierung, um insbesondere aufgrund von Arbeitslosigkeit, Krankheit o. ä. in finanzielle Schwierigkeiten geratene Familien vor der Zwangsversteigerung zu schützen?

Hält sie diese Hilfsangebote – dazu gehört auch die Schuldnerberatung – angesichts der genannten Zahlen für ausreichend?

Der Bund hat entsprechend der Zuständigkeitsverteilung des Grundgesetzes keine Möglichkeit, in Zahlungsschwierigkeiten geratenen Eigentümern direkte Wohneigentumssicherungshilfen oder eine Nachsubventionierung zu gewähren. Die Länder stellen z. T. insbesondere bei öffentlich geförderten Vorhaben Wohneigentumssicherungshilfen zur Verfügung.

In sehr beschränktem Umfang haben die Kommunen eine Abwehrmöglichkeit der Zwangsversteigerung von Immobilien durch die Übernahme von Verbindlichkeiten im Rahmen der Sozialhilfe. In besonders gelagerten Einzelfällen ermöglicht der bei der Sozialhilfereform 1996 neugefaßte § 15 a BSHG, im Rahmen der Hilfe zum Lebensunterhalt bei Besitzern von Eigenheimen und Eigentumswohnungen fällige Tilgungsraten im vertretbaren Umfang zur Vermeidung von Zwangsmaßnahmen zu übernehmen. Voraussetzung für die Gewährung einer solchen Hilfe ist, daß der Hilfesuchende den Bedarf aus freibleibenden Einkommensteilen oder einem geschützten Barvermögen nicht selbst decken kann, daß keine Aussetzung der Tilgungsverpflichtungen zu erreichen ist und daß die Zwangsvollstreckungsmaßnahme den Verlust der Unterkunft zur Folge hat. Es kann allerdings nicht Aufgabe der steuerfinanzierten Sozialhilfe sein, zugunsten einer Vermögenserhaltung des Hilfesuchenden Schulden zu begleichen oder Schuldenausfälle für Gläubiger zu verhindern. Deshalb werden Tilgungshilfen in der Regel nur als Darlehen gewährt.

Unter den Hilfsangeboten mißt die Bundesregierung den Schuldnerberatungsstellen wesentliche Bedeutung bei. Eine rechtzeitig in Anspruch genommene Schuldnerberatung kann in einer eigenständig nicht mehr zu bewältigenden Überschuldungssituation vielfach noch Wege aufzeigen, anstehende Zwangsvollstreckungsmaßnahmen zu verhindern. Zur Unterstützung der Inanspruchnahme von Beratungsstellen hat die Bundesregierung mit dem Gesetz zur Umsetzung des Föderalen Konsolidierungsprogramms 1993 und der Sozialhilfereform 1996 im Bundessozialhilfegesetz die Einbeziehung von Beratungsangeboten von Verbänden der Freien Wohlfahrtspflege und sonstigen Trägern im Rahmen der Sozialhilfe neu geregelt und die Übernahme von angemessenen Kosten der Beratung insbesondere der Schuldnerberatung erweitert (§ 17 BSHG). Die 1999 in Kraft tretende Verbraucher-Insolvenzordnung sieht u. a. die Schuldnerbe-

ratungsstellen als geeignete Stellen an, überschuldete Privatpersonen im Insolvenzverfahren zu begleiten.

7. Teilt die Bundesregierung die Auffassung, daß es notwendig ist, bereits vor dem Gang zum Amtsgericht präventiv tätig zu werden, da in einem laufenden Prozeß in aller Regel nicht mehr einzugreifen ist, und wie will sie diese Auffassung ggf. umsetzen?

Präventives Tätigwerden vor dem Gang zum Amtsgericht ist nach Auffassung der Bundesregierung notwendig, üblich und zum großen Teil vom Erfolg beschieden.

Zur Prävention gehört im Vorfeld des Eigentumserwerbs zunächst eine umfassende Finanzierungsberatung durch die Kreditinstitute. Auch Beratungsangebote von Verbraucherberatungsstellen werden in Anspruch genommen. Hinzuweisen ist darüber hinaus auf Informationsbroschüren, die nicht nur von der Bundesregierung in hoher Auflage herausgegeben werden.

Wenn Zahlungsschwierigkeiten aufgetreten sind, sind zuerst die Kreditinstitute gefordert. Sie sollten möglichst bald mit den in Zahlungsschwierigkeiten gekommenen Haushalten in persönlichen Kontakt treten mit dem Ziel, Vereinbarungen zu treffen, die den Haushalten Zeit und finanzielle Spielräume geben, um die oft nur temporären Liquiditätsgpässe zu beheben. Auch können in dieser Phase die Beratungs- und Hilfsangebote der gemeinnützigen Verbände, Gemeinden und der Länder sowie des Bundes (Lastenzuschuß) in Anspruch genommen werden.

Im übrigen bestehen entgegen der Fragestellung selbst im laufenden Verfahren Möglichkeiten, die Zwangsversteigerung abzuwenden. Dies wird dadurch belegt, daß nur ca. ein Viertel der Zwangsversteigerungsverfahren mit einer tatsächlichen Versteigerung endet, wie die oben zitierte awos-Studie ausweist, denn häufig beabsichtigen die betreibenden Gläubiger nur, den Schuldner zu korrektem Zahlungsverhalten anzuhalten.

So sieht das Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) die Möglichkeit eines sog. Verwertungsmoratoriums vor. Auf Antrag des Schuldners kann das Verfahren zur Zwangsversteigerung eines Grundstücks nach § 30 a ZVG bis zu sechs Monaten eingestellt werden, wenn dadurch die Versteigerung voraussichtlich vermieden werden kann. Die Einstellung soll es dem Schuldner ermöglichen, seine Schulden zu tilgen. Sofern es dem Gläubiger zumutbar ist, kann das Verfahren danach nochmals bis zu sechs Monaten eingestellt werden, § 30 d ZVG. Ferner kann das Verfahren auch auf Bewilligung des Gläubigers eingestellt werden (§ 30 Abs. 1 ZVG).

§ 180 ZVG ist dahin gehend ergänzt worden, daß ein zwischen Eheleuten oder früheren Eheleuten anhängiges Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung einer Gemeinschaft bis zu fünf Jahre einstweilen eingestellt werden kann, wenn dies zur Abwendung einer ernsthaften Gefährdung des Wohles eines gemeinschaftlichen Kindes erforderlich ist.

8. Welche Möglichkeiten sieht die Bundesregierung, um betroffenen Eigentümern bereits im Vorfeld einer Zwangsversteigerung eine finanzielle Unterstützung zu gewähren, und wie beurteilt sie ein auf solche Fälle konzentriertes Bürgschafts- und Tilgungsstreckungsprogramm?

Wie bereits ausgeführt sieht die Bundesregierung aus verfassungsrechtlichen Gründen keine Möglichkeit für ein Bürgschafts- oder Tilgungsstreckungsprogramm des Bundes. Im Einzelfall verbleibt jedoch die Möglichkeit nach § 59 Bundeshaushaltsordnung (Stundung, Niederschlagung, Erlaß), soweit Forderungen der öffentlichen Hand gegen den Schuldner bestehen.

9. Welche Anstrengungen hat die Bundesregierung in den vergangenen Jahren unternommen, um eine unabhängige Finanzberatung von Eigenheimerwerbern sicherzustellen, und in welcher Form will sie eine entsprechende Beratung angesichts der Zunahme von Zwangsversteigerungen in Zukunft sicherstellen?
10. Wie erklärt die Bundesregierung in diesem Zusammenhang die in den vergangenen Jahren kontinuierlich reduzierten finanziellen Mittel für die unabhängigen Verbraucherberatungsstellen, und wie viele der von Zwangsversteigerungen betroffenen selbstnutzenden Eigenheimerwerber haben nach Kenntnis der Bundesregierung die Verbraucherberatung in Anspruch genommen?

Die unabhängige direkte Beratung der Verbraucher in Finanzierungsfragen, also auch die Finanzberatung von Eigenheimerwerbern „vor Ort“, ist Länderaufgabe. Die Bundesregierung kann nur die Rahmenbedingungen für die Verbraucher- bzw. Schuldnerberatung verbessern.

Die Bundesregierung hält die Arbeit der bundesweit tätigen Verbraucherorganisationen für sehr sinnvoll. Sie finanziert die Tätigkeit der Stiftung Warentest, der Arbeitsgemeinschaft der Verbraucherverbände, des Verbraucherschutzvereins und des Verbraucherinstituts, deren Arbeitsergebnisse den Beratungsstellen der Verbraucherzentralen in Form von Weiterbildungsangeboten, Beratungsmaterialien, Veröffentlichungen u. ä. zur Verfügung gestellt werden. Darüber hinaus kann der Verbraucher unmittelbar von der Stiftung Warentest Informationen und Unterlagen zu Finanzierungsfragen erhalten.

Die Bundesregierung ist grundsätzlich bereit, auch weiterhin diese Maßnahmen finanziell zu unterstützen und die Bereitstellung von Informations- und Beratungsangeboten (auch fachlich) zu begleiten.

In den neuen Ländern hat die Bundesregierung als Aufbauhilfe von Anfang an den Aufbau der Verbraucherzentralen finanziell unterstützt wie auch durch zahlreiche Sonderaktionen zur Aufklärung der neuen Bundesbürger über ihre Rechte und Möglichkeiten in der Marktwirtschaft beigetragen.

Darüber hinaus gibt die Bundesregierung seit Jahren in hoher Auflage Informationsbroschüren für Bauinteressenten heraus, die – wie vor allem die „Bau- und Wohnfibel“ – auch Ratschläge zur richtigen Finanzierung enthält.



Ob und wie viele Eigenheimerwerber, die in die Zwangsversteigerung geraten sind, vorher Beratungsangebote in Anspruch genommen haben, ist der Bundesregierung nicht bekannt.

11. Welche Notwendigkeit sieht die Bundesregierung, wegen der überdurchschnittlichen Zunahme von Zwangsversteigerungen, gerade in den neuen Bundesländern, besondere Maßnahmen zu ergreifen, und wie sollen diese ggf. strukturiert sein?

Repräsentative Daten über das Ausmaß der Zwangsversteigerungen selbstgenutzten Wohneigentums in den neuen Bundesländern liegen nicht vor. Nach Auskunft der Verbände der Kreditinstitute ist aber auch hier das Niveau der Zwangsversteigerungen nicht wesentlich anders als in den alten Bundesländern. Möglicherweise sind die prozentualen Steigerungsraten höher aufgrund der niedrigen Ausgangsbasis. Angesichts der in den alten und neuen Bundesländern gleichen Rechtslage sieht die Bundesregierung keine Möglichkeit, in den neuen Bundesländern selbst besondere Maßnahmen zu ergreifen. Auch hier sind die Länder wegen ihrer verfassungsmäßigen Zuständigkeit gefordert. Die Kreditinstitute haben hier eine besondere Verantwortung bei der dem Eigentumserwerb vorausgehenden Finanzierungsberatung. Da die Bürger in den neuen Bundesländern zum einen noch nicht überall den Anschluß an das Einkommens- und Wohlstandsniveau der alten Bundesländer gefunden haben, zum anderen auch weniger Erfahrung im Umgang mit Krediten haben, ist eine objektive und unabhängige Beratung die beste Voraussetzung, Zahlungsschwierigkeiten und damit letztlich Zwangsversteigerungsverfahren zu verhindern.

12. In welchem Umfang sind Mieterinnen und Mieter in den neuen Bundesländern, die im Rahmen der Privatisierung nach dem Altschuldenhilfegesetz oder durch den Kauf von Treuhandliegenschaften ihre Wohnungen erworben haben, von Zwangsversteigerungen betroffen?

Daten in der von den Fragestellern angesprochenen Differenzierung liegen nicht vor. Die Unternehmen, die ihre Wohnungen im Rahmen des Altschuldenhilfe-Gesetzes an Mieter veräußern oder deren mittelbare Veräußerung über Zwischenerwerber vornehmen lassen, sind jedoch gehalten, mieterfreundliche Kaufpreise vorzusehen. Dies führt dazu, daß insbesondere unter Berücksichtigung der steuerlichen Förderung nach dem Eigenheimzulagengesetz die Belastungen aus dem Erwerb der Wohnungen für die ehemaligen Mieterinnen und Mieter nicht oder nur unwesentlich über der andernfalls zu zahlenden Miete liegen. Zwangsversteigerungsfälle dürften damit im Rahmen der Mieterprivatisierung nur einen sehr geringen Umfang haben. Dies bestätigen auch Einzelanfragen bei Verbänden und Unternehmen in den neuen Ländern.

13. Welche Kenntnis hat die Bundesregierung darüber, in welchem Umfang Kreditgeber von Zwangsversteigerungen betroffen sind?  
Wie beurteilt sie die Auffassung, daß Kreditinstitute insbesondere bei „Angeboten aus einer Hand“ in nicht unerheblichem Umfang von

entsprechenden Insolvenzen profitieren und „rasch mit Einleitung einer Zwangsversteigerung bei der Hand“ seien (VDM-PM vom 4. März 1998)?

14. Welche Möglichkeiten sieht die Bundesregierung, um dieser Praxis ggf. zu begegnen?

Soweit der Bundesregierung Informationen über notleidende Kredite und entsprechende Zwangsversteigerungen vorliegen, deuten diese darauf hin, daß Kreditgeber weiterhin nur in sehr geringem Umfang von Zwangsversteigerungen betroffen sind. Der Bundesregierung liegen keine Informationen darüber vor, daß bestimmte Bankengruppen „rasch mit der Einleitung einer Zwangsversteigerung bei der Hand“ seien.



