

Kieler Sonderpublikationen

Institut für Weltwirtschaft an der Universität Kiel

---

Birgit Sander

# Wohnungspolitik im Dilemma von Glaubwürdigkeit und Erpressbarkeit

Das Beispiel des Altschuldenkompromisses  
in der ostdeutschen Wohnungswirtschaft



# Inhaltsverzeichnis

<b>A. Einführung</b> .....	1
I. Das Altschuldenproblem in der ostdeutschen Wohnungswirtschaft.....	1
II. Der Altschuldenkompromiss als Lösungsinstrument .....	2
III. Der Altschuldenkompromiss als Koordinierungsproblem .....	3
IV. Transaktionskostenökonomische Analyse effizienter Koordinierung .....	4
V. Gang der Untersuchung.....	5
<b>B. Transformation der ostdeutschen Wohnungswirtschaft</b> .....	6
I. Neuordnung der Eigentumsverhältnisse.....	6
II. Reform der Mietpreisbildung .....	7
1. Einigungsvertrag.....	8
2. Erste und Zweite Grundmietenverordnung.....	9
3. Mietenüberleitungsgesetz .....	10
III. Lösung des Altschuldenproblems.....	11
1. Entstehung, Höhe und Verteilung der Wohnungsbaualtschulden .....	11
2. Rechtscharakter der Wohnungsbaualtschulden .....	15
3. Wohnungsbaualtschulden als Investitionshemmnis.....	16
4. Lösung des Altschuldenproblems durch den Altschuldenkompromiss .....	17
5. Der Altschuldenkompromiss im wohnungspolitischen Zusammenhang.....	25
<b>C. Grundlagen der transaktionskostenökonomischen Analyse</b> .....	30
I. Grundlagen transaktionskosteneffizienter Koordinierung.....	30
1. Transaktionen und Transaktionskosten .....	30
2. Arten von Transaktionskosten .....	33

3. Transaktionstypen und Koordinierungsmechanismen .....	37
II. Selbstdurchsetzende Verträge .....	49
1. Grundprobleme der Absicherung und Durchsetzung .....	49
2. Grundsätze der Absicherung und Durchsetzung .....	52
3. Strategien der Absicherung und Durchsetzung.....	54
III. Koordinierungsstrukturen und Koordinierungsleistungen der Wirtschaftspolitik .....	58
1. Koordinierungsstrukturen als Gegenstand der Wirtschaftspolitik.....	60
2. Koordinierungsstrukturen zur Absicherung spezifischer Investitionen .....	61
3. Koordinierungsstrukturen im politischen Prozess .....	69
4. Koordinierungsversagen im politischen Prozess .....	76
<b>D. Der Altschuldenkompromiss als wirtschaftspolitisches Instrument der Koordinierung .....</b>	<b>88</b>
I. Der Altschuldenkompromiss als relationaler Vertrag .....	88
1. Lösung des Altschuldenproblems durch Verhandlungen .....	88
2. Optionen des Altschuldenhilfe-Gesetzes .....	89
3. Transaktionsmerkmale .....	91
4. Koordinierungserfordernisse und Vertragsform .....	99
II. Ex-ante-Maßnahmen zur Absicherung und Durchsetzung.....	100
1. Bildung von Vertretungsverhältnissen.....	101
2. Teilabführung von Privatisierungserlösen .....	104
3. Informations- und Berichtspflichten .....	107
4. Rückzahlungssanktion .....	107
5. Zusammenfassende Bewertung .....	109
III. Ex-post-Maßnahmen zur Absicherung und Durchsetzung.....	110
1. Miernahe Privatisierungsformen.....	110
2. Verringerung der Erlösabführungspflicht.....	124
3. Anerkennung des Nichtvertretenmüssens.....	127
4. Frühzeitige Beendigung.....	154
5. Zusammenfassende Bewertung .....	157

<b>E. Zusammenfassung und Schlussfolgerungen .....</b>	<b>159</b>
<b>Literaturverzeichnis.....</b>	<b>162</b>
<b>Schlagwortregister .....</b>	<b>172</b>