

Roger Peter Barthling-Schattevoy

# Das Altschuldenhilfe-Gesetz als Instrument der regionalen Wirtschaftspolitik

Eine Untersuchung über  
die Auswirkungen des Altschuldenhilfe-  
Gesetzes auf die wirtschaftliche  
Entwicklung kommunaler  
und genossenschaftlicher  
Wohnungsunternehmen und den  
sich hieraus ableitenden Konsequenzen  
für die Regionen in den fünf neuen  
Bundesländern und Berlin (Ost)



**PETER LANG**

Europäischer Verlag der Wissenschaften

<b>Inhaltsverzeichnis</b> .....	
<b>Abbildungsverzeichnis</b> .....	XIV
<b>Tabellenverzeichnis</b> .....	XV
<b>Abkürzungsverzeichnis</b> .....	XIX
<b>Problemstellung, Zielsetzung und Aufbau der Untersuchung</b> .....	1
<b>Kapitel I Theoretische Grundlagen der regionalen Wirtschaftspolitik</b>	
1. Einführung in die regionale Wirtschaftspolitik .....	7
1.1. Allgemeine Wirtschaftspolitik als Grundlage der regionalen Wirtschaftspolitik .....	7
1.2. Abgrenzung der regionalen Wirtschaftspolitik .....	10
1.2.1. Begriffsbestimmung .....	10
1.2.2. Die Region als Analyseobjekt .....	12
1.2.3. Infrastruktur als Voraussetzung für ökonomische Aktivitäten .....	14
1.3. Die Entwicklung der regionalen Wirtschaftspolitik in der Bundesrepublik Deutschland von 1945 bis 1990 .....	14
2. Zielsystem und Träger der regionalen Wirtschaftspolitik .....	17
2.1. Zielsystem der regionalen Wirtschaftspolitik .....	17
2.1.1. Wachstumspolitische Zielsetzung .....	17
2.1.2. Ausgleichspolitische Zielsetzung .....	18
2.1.3. Stabilitätspolitische Zielsetzung .....	19
2.1.4. Zielkonflikt .....	20
2.2. Träger der regionalen Wirtschaftspolitik .....	21
2.2.1. Entscheidungsträger .....	21
2.2.1.1. Staat .....	21
2.2.1.2. Supranationale Institutionen .....	23
2.2.1.3. Verbände .....	25
2.2.2. Einflußträger .....	25

3.	Instrumente der regionalen Wirtschaftspolitik und Möglichkeiten	26
	zur Analyse ihrer Wirkungen	
3.1.	Das regionalpolitische Instrumentarium	26
3.1.1.	Investitionszulagen	27
3.1.2.	Sonderabschreibungen	28
3.1.3.	Investitionszuschüsse	28
3.2.	Erfolgskontrollen für regionalpolitische Instrumente	29
3.2.1.	Vollzugskontrolle	30
3.2.2.	Zielerreichungskontrolle	31
3.2.3.	Wirksamkeitskontrolle	31
3.2.4.	Einzelbetriebliche Erfolgskontrolle	32
3.2.5.	Grenzen der Erfolgskontrollen	32
4.	Exkurs: Die Entwicklung der Territorialplanung in der Deutschen Demokratischen Republik von 1945 bis 1990	33
5.	Die Herausforderung für die regionale Wirtschaftspolitik in den neuen Bundesländern	38

## **Kapitel II Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik**

1.	Einführung in die Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik	43
1.1.	Begriffsbestimmung	43
1.2.	Wohnungspolitik als Teil der regionalen Wirtschaftspolitik	45
1.3.	Exkurs: Die Entwicklung der Wohnungspolitik in der Bundesrepublik Deutschland	47
2.	Die Erblasten der sozialistischen Wohnungspolitik in der Deutschen Demokratischen Republik	50
2.1.	Die Entwicklung der Wohnungspolitik von 1945 bis 1990 - zwischen Anspruch und Wirklichkeit	50
2.2.	Die Ausgangssituation der Wohnungswirtschaft zum Zeitpunkt der Wiedervereinigung	57
2.2.1.	Wohnungsversorgung	57
2.2.2.	Eigentumsstruktur	61

2.2.3.	Altersstruktur und Bauzustand .....	64
2.2.4.	Wohnungsausstattung .....	66
2.3.	Die Finanzierung der Wohnungswirtschaft .....	67
3.	Der zukünftige Wohnungsbedarf in den neuen Bundesländern .....	69
4.	Die Überführung der preisgebundenen Mieten in das Vergleichs- mietensystem .....	70
5.	Auswirkungen des Gesetzes zur Regelung offener Vermögens- fragen auf die Wohnungswirtschaft .....	73
6.	Aktueller Handlungsbedarf der Wohnungspolitik und dessen Finanzierung .....	76

### **Kapitel III Das Altschuldenhilfe-Gesetz**

1.	Die Entwicklung zum Altschuldenhilfe-Gesetz .....	79
2.	Zielsetzungen des Altschuldenhilfe-Gesetzes .....	83
2.1.	Verbesserung der Kredit- und Investitionsfähigkeit .....	83
2.2.	Verbesserung der Voraussetzungen für die Privatisierung .....	84
	und Bildung individuellen Wohneigentums für Mieter .....	
3.	Antragsberechtigte .....	85
3.1.	Kommunale Wohnungsunternehmen .....	85
3.2.	Kommunen .....	86
3.3.	Wohnungsgenossenschaften .....	87
3.4.	Private Vermieter .....	88
4.	Berechnungsgrundlage für die Gewährung von Altschuldenhilfe .....	89
4.1.	Maßgebliche Wohnflächen .....	89
4.2.	Altverbindlichkeiten für maßgebliche Wohnflächen .....	90
5.	Leistungen des Altschuldenhilfe-Gesetzes .....	92
5.1.	Zinshilfe .....	92
5.2.	Teilentlastung .....	93
5.3.	Zusätzliche Teilentlastung im Rahmen der Härtefallregelung .....	94

6.	Verpflichtungen aus der Inanspruchnahme von Altschuldenhilfen .....	95
6.1.	Verpflichtungen aus der Inanspruchnahme von Zinshilfe .....	95
6.2.	Verpflichtungen aus der Inanspruchnahme von Teilentlastung und Härtefallregelung .....	96
6.3.	Sanktionen bei Nichterfüllung der Verpflichtungen .....	99

## **Kapitel IV Die Umsetzung und Auswirkungen des Altschuldenhilfe-Gesetzes in der Praxis**

1.	Umsetzung des Altschuldenhilfe-Gesetzes .....	101
1.1.	Antragsstatistik .....	101
1.1.1.	Wohnungswirtschaftliche Unternehmen .....	101
1.1.2.	Private Vermieter .....	102
1.2.	Zusagevolumen.....	104
1.2.1.	Wohnungswirtschaftliche Unternehmen .....	104
1.2.2.	Private Vermieter .....	106
1.3.	Statistikdaten des der Auswertung zugrundegelegten Wohnungsbestandes .....	107
2.	Auswirkungen des Altschuldenhilfe-Gesetzes auf die Verbesserung der Kredit- und Investitionsfähigkeit von Wohnungsunternehmen in den neuen Bundesländern und Berlin (Ost) ...	111
2.1.	Bilanzielle und erfolgswirksame Auswirkungen der Inanspruchnahme von Zinshilfe und Teilentlastung	112
2.1.1.	Grundlagen .....	112
2.1.1.1.	Aktivierung des Wohnungsvermögens und Passivierung der Altverbindlichkeiten .....	112
2.1.1.2.	Zinshilfe .....	113
2.1.1.3.	Teilentlastung .....	114
2.1.2.	Verpflichtungen aus der Inanspruchnahme der Teilentlastung .....	117
2.1.2.1.	Berücksichtigung der Erlösabführungspflicht ..	117
2.1.2.2.	Berücksichtigung der Sanierungspflicht .....	118

2.1.3.	Auswirkungen durch Aufhebung des Teilentlastungsbescheides	120
2.1.3.1.	Aufhebung nach § 5 Abs. 3 und § 4 Abs. 7 AHG	120
2.1.3.2.	Ergänzender Bescheid nach § 4 Abs. 4 AHG	121
2.1.4.	Analyse und Beurteilung der Auswirkungen von Zinshilfe und Teilentlastung mittels einer Bilanzanalyse	122
2.1.4.1.	Analyse der Vermögensstruktur	123
2.1.4.2.	Analyse der Finanzlage	124
2.1.4.3.	Analyse der Erfolgslage	130
2.2.	Realisierte Instandsetzungs- und Modernisierungsvolumina	131
2.2.1.	Wohnungsunternehmen mit Antrag auf Zinshilfe und Teilentlastung	131
2.2.1.1.	Höhe des Investitionsvolumens	131
2.2.1.2.	Finanzierung der Investitionen	137
2.2.2.	Wohnungsunternehmen mit ausschließlichem Antrag auf Zinshilfe	140
2.3.	Ausstehende Instandsetzungs- und Modernisierungsvolumina aufgrund ungeklärter Restitutionsansprüche	141
3.	Auswirkung des Altschuldenhilfe-Gesetzes auf die Verbesserung der Voraussetzungen für die Privatisierung und Bildung individuellen Wohneigentums für Mieter	149
3.1.	Einstellungen der Mieter und Wohnungsunternehmen	150
3.1.1.	Motive der Mieter für oder gegen den Eigentumserwerb	150
3.1.1.1.	Grundsätzliches Kaufinteresse	150
3.1.1.2.	Sicherheitsbedürfnis	152
3.1.1.3.	Finanzierung	154
3.1.1.4.	Zufriedenheit	156
3.1.2.	Vorgehensweise der Wohnungsunternehmen im Veräußerungsprozeß	157
3.1.2.1.	Objektauswahl	157
3.1.2.2.	Fremdvergabe oder Eigenregie	159
3.1.2.3.	Mieterinformationen	160
3.1.2.4.	Kaufpreis	161
3.2.	Umsetzung der Privatisierungsverpflichtung bis Ende 1994	163
3.2.1.	Regionale Verteilung der Privatisierungserfolge	167
3.2.2.	Privatisierungserlöse	169

3.3.	Umsetzung der Privatisierungsverpflichtung in 1995 und 1996 ..	170
3.3.1.	Direkte Mieterprivatisierung .....	170
3.3.2.	Mieternahe Privatisierungsmodelle als Alternative zur ..	171
	direkten Mieterprivatisierung	
3.3.2.1.	Zwischenerwerbermodell .....	172
3.3.2.2.	Eigentumsorientierte Wohnungsgenossen- .....	174
	schaft	
3.3.2.3.	Mietergemeinschaftsmodell .....	176
3.3.2.4.	Kritische Würdigung mieternaher Privati- .....	177
	sierungsmodelle	
3.3.3.	Subsidiärer Drittverkauf .....	183
3.4.	Einschätzung der zukünftigen Umsetzung der Privatisierungs- ..	184
	verpflichtung	
3.4.1.	Direkte Mieterprivatisierung .....	184
3.4.2.	Mieternahe Privatisierungsformen und Drittverkäufe .....	185
3.4.3.	Ertragsaussichten aus der Privatisierung .....	186
3.4.4.	Steigerung des Mieterkaufinteresses durch ihre .....	189
	Beteiligung bei der Wohnraummodernisierung	

## **Kapitel V Die Auswirkungen des Altschuldenhilfe-Gesetzes auf die wirtschaftliche Entwicklung in den neuen Bundesländer**

1.	Wachstumspolitische Auswirkungen .....	193
1.1.	Zusätzliche Kapitalbildung in Form von Investitionen .....	193
1.1.1.	Wohnungsunternehmen mit Antrag auf Zinshilfe und .....	193
	Teilentlastung	
1.1.2.	Wohnungsunternehmen mit ausschließlichem Antrag .....	201
	auf Zinshilfe	
1.1.3.	Zwischenerwerber im Rahmen mieternaher .....	204
	Privatisierungen	
1.2.	Auswirkungen auf das regionale Beschäftigungsniveau .....	205
1.2.1.	Beschäftigungswirkungen aufgrund der initiierten .....	205
	Investitionsmaßnahmen	
1.2.2.	Stellenabbau aufgrund von Wirtschaftlichkeits- .....	210
	erfordernissen	

2.	Ausgleichspolitische Auswirkungen .....	214
2.1.	Verbesserung der Wohnverhältnisse .....	214
2.1.1	Steigerung der Gesundheit .....	222
2.1.2.	Verbesserung der Umweltsituation .....	223
2.2.	Erhöhung der Wohneigentumsquote .....	224
2.3.	Exkurs: Wohnungsprivatisierung durch die Treuhand Liegenschaftsgesellschaft .....	229
2.4.	Ausreichende Wohnungsversorgung aller Bevölkerungs- schichten .....	230
3.	Stabilitätspolitische Auswirkungen .....	234
3.1.	Mientwicklung und Wohnkostenbelastung .....	234
3.2.	Wohnungsleerstand .....	239
 <b>Schlußbetrachtung</b> .....		 243
 <b>Anlagenverzeichnis</b> .....		 XXIII
 <b>Literaturverzeichnis</b> .....		 XLV