

GdW Position

**Stadtumbau in den neuen Ländern
erfordert Altschuldenentlastung
der Wohnungsunternehmen**

Positionen und Vorschläge des GdW
zur Lösung der Altschuldenfrage

März 2009

Herausgeber:

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
47-51, rue du Luxembourg
1050 Bruxelles
BELGIEN
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>

© GdW 2009

Stadtumbau in den neuen Ländern erfordert Altschuldenentlastung der Wohnungsunternehmen

Positionen und Vorschläge des GdW zur Lösung der Altschuldenfrage

Inhalt

Seite

**Stadtumbau Ost erfordert Altschuldenentlastung der
Wohnungsunternehmen – Forderungen des GdW** **1**

Anlage
**Hintergrund und Detailinformationen zur Begründung
der Notwendigkeit der Altschuldenentlastung** **6**

1
Bilanz des Programms "Stadtumbau Ost" **6**

2
Aktuelle Situation der Wohnungsunternehmen **9**

3
Lösung der Altschuldenfrage – Voraussetzung für
weiter erfolgreichen Stadtumbau in den neuen Ländern **13**

Stadtumbau Ost erfordert Altschuldenentlastung der Wohnungsunternehmen – Forderungen des GdW

Die Auswirkungen des demografischen und wirtschaftlichen Strukturwandels auf die Wohnungsmärkte in den neuen Ländern halten an: Ende 2000 standen bereits rd. 1 Mio. Wohnungen leer, das waren etwa 13 % des Wohnungsbestandes in Ostdeutschland. Bis zu Beginn des Programms "Stadtumbau Ost" im Jahr 2002 ist ihre Zahl auf 1,3 Mio. angewachsen. Im Rahmen des laufenden Stadtumbauprogramms Ost soll dieser fast flächendeckende Leerstand in den neuen Ländern um ca. ein Drittel, das heißt um 350.000 Wohnungen, gesenkt werden. Dieses Ziel wird bis Ende 2009 nahezu erreicht werden.

Die **kommunalen Wohnungsgesellschaften und die Wohnungsgenossenschaften** haben **entscheidenden Anteil** daran, dass der **Wohnungsleerstand in den neuen Ländern seit 2002 nicht weiter angewachsen ist**.

So waren sie mit knapp 7.500 von den insgesamt 226.000 im Zeitraum 2002 bis 2007 neu errichteten Wohnungen **nur sehr marginal an der Schaffung von neuem Wohnraum beteiligt**. Vor allem aber waren sie bisher fast **die einzigen** Marktteilnehmer, **die rückgebaut, d. h. sich aktiv an der Leerstands-beseitigung beteiligt haben**. Von den bis Ende 2007 insgesamt rd. 220.000 abgerissenen Wohnungen hat allein die organisierte Wohnungswirtschaft fast 200.000 Wohnungen vom Markt genommen; davon weniger als 10 % in vor 1949 errichteten Gebäuden. Ohne diese Abrisse durch die Wohnungsunternehmen würde der Leerstand in den neuen Ländern heute über 1,5 Mio. Wohnungen betragen.

Bei den Wohnungsunternehmen selbst stünde jede fünfte Wohnung wegen mangelnder Nachfrage leer. Die durchschnittliche Leerstandsquote der Unternehmen hätte Ende 2007 nicht bei 11,4 % (2002: 16,2 %), sondern – unter Berücksichtigung der neu hinzugekommenen Leerstände - bei fast 20 % gelegen. Diese positive Entwicklung darf allerdings nicht darüber hinweg täuschen, dass es vor allem in den am meisten vom Leerstand betroffenen Ländern Sachsen und Sachsen-Anhalt zum Teil wesentlich höhere Leerstände gibt. So betrug z. B. die durchschnittliche Leerstandsquote bei den kommunalen Wohnungsgesellschaften in Sachsen-Anhalt per 30.09.2008 immer noch 16,4 %.

Trotz der erreichten Erfolge werden Ende 2009 immer noch ca. 1 Mio. Wohnungen in den neuen Ländern – bedingt durch die demografische Entwicklung, aber auch den anhaltenden Neubau - leer stehen. Mit diesem extrem hohen Sockelleerstand werden die neuen Länder in **eine neue, zweite Leerstandswelle** gehen. Wenn der Rückbau **ab 2010** nicht fortgesetzt wird, werden die Leerstände nach Aussage der mit der Evaluierung beauftragten Gutachter auf 1,43 Mio. Wohnungen anwachsen.

Die **Wohnungsunternehmen** konnten die **erheblichen Abrissvolumina** bisher **nur bewältigen**, weil ein Teil der Unternehmen, nämlich der mit besonders hohen Leerständen, neben den Rückbauzuschüssen auch eine **zusätzliche Entlastung von Altschulden** auf der Grundlage von § 6 a AHG erhalten hat.

Von den insgesamt fast 200.000 abgerissenen kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungen wurden **über 180.000 Wohnungen allein durch die sog. § 6 a AHG-Unternehmen rückgebaut**. Die weit überwiegende Zahl aller seit Beginn des Stadtumbauprogramms abgerissenen Wohnungen konnte also nur durch die Gewährung der zusätzlichen Teilentlastung vom Markt genommen werden.

Viele Wohnungsunternehmen, insbesondere die § 6 a AHG-Unternehmen, haben seit 2002 - bedingt durch die Altschuldenentlastung, aber auch durch die mit dem Abriss verbundene Senkung ihrer Leerstandskosten sowie die zinsgünstige Prolongation ihrer Kredite - ihre wirtschaftliche Lage zwar leicht verbessern können, eine dauerhafte Stabilisierung der ostdeutschen Wohnungsunternehmen ist allerdings noch nicht erfolgt. Das hat auch die Evaluierung des Programms "Stadtumbau Ost" ergeben. Insgesamt stehen die ostdeutschen Wohnungsunternehmen vergleichsweise immer noch schlechter da als die Unternehmen in den alten Ländern.

Der im Ergebnis des Stadtumbaus in Teilen gerade wieder erlangte **ökonomische und soziale Handlungsspielraum der Wohnungsunternehmen** ist allerdings **sehr begrenzt**. Die Beseitigung der durch die **zweite Leerstandswelle** erneut steigenden Wohnungsüberhänge wird **wiederum ein hohes Engagement** der Wohnungsunternehmen beim Abriss der dauerhaft nicht mehr benötigten Bestände **verlangen**, das weit über 2016 hinaus reichen wird.

Zeitgleich müssen viele der seit 1990 bereits modernisierten Wohnungen in den nächsten Jahren instand gesetzt und der dauerhaft weiter für die Wohnraumversorgung benötigte Bestand, vor allem auch energetisch, modernisiert werden. Die Wohnungsunternehmen werden nicht umhin kommen, hierfür neue Kredite aufzunehmen. Gleichzeitig stehen beginnend ab 2012/2013 zahlreiche der laufenden Kreditverträge zur Prolongation an. Wenn das Zinsniveau auch nur leicht ansteigt, was wahrscheinlich ist, werden viele Unternehmen ihren ohnehin nur begrenzt vorhandenen wirtschaftlichen Spielraum sehr schnell wieder verlieren.

Fazit:

Wenn die Wohnungsunternehmen auch in Zukunft ihren Beitrag zum Stadtumbau, und zwar nicht nur zum Rückbau, sondern auch zur weiteren Aufwertung der ostdeutschen Städte, leisten sollen, bedarf es der **Entlastung von den Altschulden für alle** von ihnen **abgerissenen Wohnungen**. Sie ist zwingend erforderlich. Abgesehen davon, dass die Unternehmen nicht noch 30 Jahre lang den Kapitaldienst für die nicht mehr vorhandenen Wohnungen bedienen können, werden die Umschuldungs-, d. h. Beleihungsmöglichkeiten, auf den verbleibenden Objekten immer geringer bzw. sind bereits ausgeschöpft.

Ohne eine Lösung der Altschuldenfrage werden sich viele der **Unternehmen nicht oder nur noch sehr eingeschränkt an der Fortsetzung des Rückbaus und damit des Stadtumbaus** in den neuen Ländern **ab 2010 beteiligen können.**

Die Folgen wären verheerend:

Zahlreiche Wohnungsunternehmen kämen erneut in wirtschaftlich sehr schwieriges Fahrwasser, wenn nicht sogar in eine existenzbedrohende Situation. Um dies zu vermeiden, könnten die Unternehmen gezwungen sein, ihr bisher auf Nachhaltigkeit angelegtes Geschäftsmodell in den vom Leerstand betroffenen Quartieren zu ändern. Sie hätten dann nicht mehr die Möglichkeit abzureißen und zu investieren, sondern müssten ihre sonst leer stehenden Wohnungen zur Minderung der Leerstandskosten unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete anbieten und eine aggressive Vermarktungsstrategie betreiben.

Ohne weiteren Rückbau und mit einer solchen auf Substanzverzehr angelegten Unternehmensstrategie würde der Leerstand in den neuen Ländern schnell wieder steigen. Die damit einhergehenden physischen Verfallserscheinungen in den ostdeutschen Städten wären dramatisch: Wohnungen würden zugunagelt und ganze Gebiete von den öffentlichen Versorgungssystemen abgekoppelt. Bisher - auch mit öffentlichen Mitteln – geschaffene ökonomische Werte würden vernichtet, Quartiere baulich und sozial erodieren und der Verwahrlosung preisgegeben.

Insgesamt ginge die gerade in Ansätzen wieder gewonnene Funktionsfähigkeit der ostdeutschen Wohnungsmärkte verloren und das Programm "Stadtumbau Ost" könnte kaum mehr Wirkungen entfalten. Dies würde dann alle Anbieter von Wohnraum – insbesondere auch die privaten Hauseigentümer – sehr negativ treffen und finanziell belasten.

Dieses Szenario zeigt, welche **Schlüsselfunktion** die Lösung der **Altschuldenfrage für den weiteren erfolgreichen Verlauf des Stadtumbaus in den neuen Ländern** hat.

Nur bei Altschuldenentlastung aller von den Wohnungsunternehmen abgerissenen Wohnungen kann das im Ergebnis der Evaluierung des Programms "Stadtumbau Ost" für die nächste Phase des Stadtumbaus formulierte **Ziel - im Zeitraum 2010 bis 2016** jährlich 30.000, **insgesamt also nochmals mindestens 200.000 Wohnungen vom Markt zu nehmen - überhaupt erreicht werden. Und nur dann hätten die Unternehmen überhaupt eine Möglichkeit, auch künftig ihren Beitrag** sowohl **zur** notwendigen **Marktbereinigung** als auch **zur weiteren Aufwertung** der Wohnungsbestände und des Wohnumfeldes **sowie zum Erhalt** des noch bestehenden **guten sozialen Klimas** in den ostdeutschen Städten **zu leisten.**

Die Entlastung von Altschulden ist insofern nicht nur eine wesentliche Voraussetzung für das weitere Engagement der Wohnungsunternehmen beim Stadtumbau, sondern für den weiteren Erfolg des Stadtumbaus und die Entwicklung der Städte in den neuen Ländern insgesamt.

Die **Lösung der Altschuldenfrage sollte generell und abschließend erfolgen**, da die Herausforderungen des Stadtumbaus in den neuen Ländern weit über das Jahr 2016 hinausgehen. **Hierzu fordert der GdW:**

Erstens:

Alle Wohnungsunternehmen, die sich im Interesse der Beseitigung der Leerstände in den neuen Ländern an der Marktberäumung beteiligen, müssen unabhängig von ihrer Leerstandsquote für jede von ihnen abgerissene Wohnung von den verbliebenen Altschulden im Sinne des Altschuldenhilfegesetzes entlastet werden.

Für die Altschuldenentlastung der entsprechend den Empfehlungen aus der Evaluierung des Programms "Stadtumbau Ost" im Zeitraum 2010 bis 2016 mindestens 200.000 abzureißenden Wohnungen werden insgesamt knapp 800 Mio. EUR, d. h. pro Jahr rd. 115 Mio. EUR, benötigt. Dabei wird eine Restaltschuldenbelastung von 65,00 bis 68,00 EUR/m² zu Grunde gelegt, d. h. für eine 60 m²-Wohnung rd. 4.000 EUR.

Auf eine Differenzierung bei der Gewährung der Altschuldenentlastung nach der Höhe der Leerstandsquote oder anderen unternehmensbezogenen Kennziffern der Wohnungsunternehmen sollte generell verzichtet werden. Sie würde nicht nur die Gefahr einer erneuten Ungleichbehandlung der Unternehmen in sich bergen, sondern den weiteren Verlauf des Stadtumbaus in den neuen Ländern zeitlich erheblich verzögern, da nur ein Teil der Wohnungsunternehmen sich an der weiter zwingend erforderlichen Marktberäumung beteiligen könnte.

Nur wenn alle Unternehmen von den Altschulden entlastet werden, kann der Rückbau künftig noch stärker auch unter städtebaulichen Aspekten vorgenommen und der Stadtumbau insgesamt effektiver gestaltet werden.

An sich wäre eine sofortige Entlastung aller Wohnungsunternehmen von den Altschulden für die bei ihnen dauerhaft leer stehenden Wohnungen die wirksamste Maßnahme zur Beschleunigung des Stadtumbaus, weil damit die Liquidität der Unternehmen sofort nachhaltig gestärkt und ihre ökonomische und soziale Handlungsfähigkeit insgesamt wesentlich verbessert werden würde. Dies läge auch sehr im Sinne der aktuellen konjunkturellen Erfordernisse, weil umfangreiche und beschäftigungswirksame wirtschaftliche Impulse frühzeitiger ausgelöst und die Aufwertung der ostdeutschen Städte insgesamt schneller vorangebracht werden könnten.

Zweitens:

Alle Altbaubestände, die erst 1993 im Rahmen der unternehmensbezogenen Kappung "neu" mit Altverbindlichkeiten aus dem Wohnungsbau der ehemaligen DDR belastet wurden, sollten im Interesse der weiteren Revitalisierung der Innenstädte von diesen, unabhängig von ihrem Abriss, befreit werden.

Die GdW-Unternehmen in den neuen Ländern verwalten insgesamt rd. 270.000 vor 1949 errichtete Wohnungen, von denen ca. 150.000 mit Altverbindlichkeiten belastet sind. Für ihre Entlastung wären einmalig rd. 600 Mio. EUR erforderlich.

Die Altschulden auf den vor 1949 errichteten Gebäuden stellen zunehmend ein Sanierungshemmnis dar. Würden sie gestrichen, könnten die Wohnungsunternehmen die dadurch frei werdende Liquidität für die Modernisierung dieser Gebäude einsetzen. Bereits heute wird die zusätzliche Teilentlastung nach § 6 a AHG in einen Sanierungszuschlag umgewandelt, wenn Altbaubestände nicht abgerissen, sondern aus städtebaulichen bzw. denkmalrechtlichen Gründen saniert werden.

Die Altschuldenentlastung der vor 1949 errichteten kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungen könnte im Rahmen des vom GdW vorgeschlagenen Programms "Anders wohnen in alten Häusern - klimaschonend und familiengerecht" erfolgen, das den Stadtumbau zusätzlich zu den bisherigen Förderungen flankieren sollte.

Im gesamtgesellschaftlichen Interesse muss eine generelle und abschließende Lösung der Altschuldenfrage erfolgen. Sie dient nicht nur der Stabilisierung und weiteren Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit der ostdeutschen Städte als funktionsfähige und attraktive Wohn- und Wirtschaftsstandorte, sondern vor allem auch dem Erhalt des sozialen Friedens in den von hohen Leerständen betroffenen Stadtumbaugebieten.

Anlage

Hintergrund und Detailinformationen zur Begründung der Notwendigkeit der Altschuldenentlastung

1

Bilanz des Programms "Stadtumbau Ost"

Die Anpassung der Arbeits- und Lebensverhältnisse in den neuen Ländern nach der Wiedervereinigung hat erhebliche Anstrengungen gerade auch im Bereich des Wohnens und der Stadtentwicklung erfordert. Dank der massiven Investitionen der kommunalen Wohnungsgesellschaften und der Wohnungsgenossenschaften, unterstützt durch die vielfältige staatliche Förderung von Bund, Ländern und Kommunen, haben sich die Wohnverhältnisse für die Menschen in Ostdeutschland seit Beginn der 90-er Jahre deutlich verbessert.

Die insgesamt sehr positive Entwicklung – bis heute – wurde allerdings beginnend Mitte der 90-er Jahre gebremst durch die Auswirkungen des gesellschaftlichen und demografischen Wandels, der im Bereich der Wohnungswirtschaft durch erhebliche Angebotsüberhänge an Wohnungen gekennzeichnet ist. Anfang 2000 standen fast 1 Mio. Wohnungen in den neuen Ländern leer. Die Leerstandsquote vieler Wohnungsunternehmen betrug seinerzeit bereits weit über 15 %, bei einigen sogar über 40 %.

Die Bundesregierung hat gemeinsam mit den neuen Ländern und den ostdeutschen Kommunen auf der Grundlage des Berichts der Expertenkommission "Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Ländern" auf die dramatischen, fast flächendeckenden Leerstände mit dem 2002 begonnenen Programm "Stadtumbau Ost" reagiert und insgesamt 2,5 Mrd. EUR für den Rückbau der dauerhaft leer stehenden Wohnungen und die weitere Aufwertung der Stadtumbaugebiete bereit gestellt.

Darüber hinaus wurde insbesondere mit der **Härtefallregelung nach § 6 a AHG** für die durch hohe Leerstände in ihrer Existenz gefährdeten Wohnungsunternehmen eine **wichtige Rahmenbedingung** geschaffen, **die den Stadtumbau in den neuen Ländern positiv flankiert hat**. Die Mittel für die zusätzliche Teilentlastung nach der Altschuldenhilfverordnung wurden von ursprünglich 358 Mio. EUR mehrfach auf insgesamt 1,13 Mrd. EUR aufgestockt.

Das **Programm "Stadtumbau Ost"** in seiner Einheit von Rückbau und Aufwertung hat nach einer Reihe von Anlaufschwierigkeiten sehr schnell **sichtbare Erfolge** gezeigt:

- Die **Wohnungsmärkte** haben **angefangen**, sich zu **stabilisieren**, wenn auch auf niedrigem Niveau. Durch die bislang durchgeführten Abrisse von über 220.000 Wohnungen konnte ein weiterer Anstieg der Leerstände verhindert und in einer ganzen Reihe von Städten sogar eine leichte Umkehr der Leerstandsentwicklung eingeleitet werden.

Den entscheidenden Anteil daran haben die im GdW zusammengeschlossenen kommunalen Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften. Sie allein haben bis Ende 2007 insgesamt fast 200.000 Wohnungen vom Markt genommen – davon lediglich 19.000 Althausbestände, das sind weniger als 10 % des Gesamtabrisses. Der Umbau ganzer Wohnquartiere ist dabei ohne nennenswerte soziale Konflikte verlaufen, was ebenfalls ein Verdienst der Wohnungsunternehmen ist.

Von der Verringerung des Wohnungsbestandes durch die Wohnungsunternehmen haben insbesondere auch die Wohnungseigentümer profitiert, die sich nicht am Rückbau beteiligt haben. Letztlich ist die Marktberäumung allen Anbietern, die über wettbewerbsfähigen Wohnraum verfügen, zu Gute gekommen.

- Die **Aufwertung der Städte** ist im Zusammenspiel mit den anderen städtebaulichen Förderprogrammen **insgesamt weiter vorangekommen**. Die Aufwertungszuschüsse aus dem Programm "Stadtumbau Ost" wurden vor allem in den Innenstädten eingesetzt, aber auch für Wohnumfeldmaßnahmen in größeren Rückbaubereichen.

Insgesamt sind in den neuen Ländern über 80 % aller im Rahmen der Städtebauförderung für die Stadtentwicklung bereit gestellten Mittel in die Aufwertung der Städte geflossen.

Die Wohnungsunternehmen selbst haben darüber hinaus seit 2002 allein 15 Mrd. EUR in die Verbesserung ihres dauerhaft weiter benötigten Wohnungsbestandes und in das Wohnumfeld investiert, ohne dass sie hierbei in nennenswertem Umfang Aufwertungsmittel aus dem Stadtumbauprogramm Ost erhalten haben.

Trotz der insgesamt positiven Bilanz gibt es aber auch **ernsthafte Probleme**, die den Erfolg des Stadtumbaus in den neuen Ländern schmälern und denen in Zukunft mehr Beachtung zu schenken ist:

- Die **Aufwertungsmittel** können oftmals nicht abgerufen werden, da viele Kommunen nicht in der Lage sind, den notwendigen Eigenanteil hierfür zu erbringen mit der Folge, dass geplante Maßnahmen nicht oder nur zeitlich versetzt realisiert werden können.
- Die Anpassung der Einrichtungen und Anlagen der sozialen und technischen **Infrastruktur** an die veränderte Nachfrage und künftige Stadtstruktur wird bislang, über das Stadtumbauprogramm hinaus, völlig unzureichend gefördert.
- Das unzureichende Engagement der **privaten Gebäudeeigentümer** nicht nur beim Rückbau, sondern zunehmend auch bei der Aufwertung, wirkt sich hemmend auf den Erhalt der historischen Bausubstanz in den Innenstädten aus.
- Der unkoordinierte **Neubau** auf der grünen Wiese konterkariert nach wie vor den Erfolg des Städtebaus. Allein im Zeitraum 2002 bis 2007 wurden in den neuen Ländern insgesamt 226.000

Wohnungen neu errichtet – mehr als bislang abgerissen wurden. Die GdW-Unternehmen waren hieran mit 7.477 Wohnungen, davon 6.656 Mietwohnungen, nur sehr marginal beteiligt.

Auch **für die kommunalen Wohnungsgesellschaften und die Wohnungsgenossenschaften wird der Abriss in den nächsten Jahren nicht einfacher.** Hierfür gibt es vor allem folgende Gründe:

- Die Durchführung der notwendigen Abrissmaßnahmen wird komplizierter, da, nachdem der größte Teil der leer stehenden Gebäude bereits abgerissen worden ist, nunmehr zahlreiche Wohnungen im Zuge eines sehr aufwendigen Umzugsmanagements erst leer gezogen werden müssen. Die rückläufige Modernisierungsförderung, der Wegfall der Investitionszulage sowie fehlende Aufwertungsmittel erschweren den Unternehmen darüber hinaus die Bereitstellung von angemessenem Ersatzwohnraum für die Mieter aus den Abrissobjekten.
- Die Beleihungsfähigkeit der Objekte wird immer geringer, da der Rückbau zunehmend die Möglichkeiten der Wohnungsunternehmen einschränkt, den Banken ausreichende Sicherheiten für die auf den Abrissobjekten lastenden Kreditverbindlichkeiten zur Verfügung zu stellen.
- Die finanziellen Handlungsspielräume der Wohnungsunternehmen werden auch mit Blick auf die Neuverschuldung immer enger. Schon heute müssen aus betriebswirtschaftlicher, vor allem aber auch städtebaulicher Sicht eine Reihe von Objekten abgerissen werden, die bereits teilmodernisiert und demzufolge mit Neuschulden belastet sind. Die Unternehmen haben oft keine Möglichkeit, diese Neukredite auf andere Objekte umzuschulden.

Insgesamt nehmen auch die sozialen Probleme zu. Inzwischen erfolgt die Neuvermietung von kommunalem und genossenschaftlichem Wohnraum in den neuen Ländern vielerorts zu über 50 %, zum Teil sogar bis zu 90 %, an ALG II-Empfänger. Zu ihrer Unterbringung müssen die Unternehmen für lange Zeit bezahlbaren Wohnraum vorhalten, der aufgrund der nur begrenzt gewährten Unterbringungskosten in aller Regel nicht oder nur teilweise modernisiert sein kann. Gleichzeitig sind es aber gerade diese Bestände, die wirtschaftlich, städtebaulich und mit Blick auf die Akzeptanz der Bürger für einen Abriss in Frage kommen. Für diesen Spagat, den die Kommunen und die Unternehmen hier zu leisten haben, gibt es noch keine geeigneten Instrumente.

Der **Stadtumbau** wird **auch nach 2009 zentrale Aufgabe** in den neuen Ländern bleiben.

Obwohl **2009** voraussichtlich jede zehnte der leer stehenden kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungen nicht mehr am Markt ist, wird der **Leerstand in Ostdeutschland** insgesamt – nicht zuletzt aufgrund des Neubaus – dann **immer noch fast 1 Mio.** Wohnungen betragen.

Mit diesem extrem hohen Sockelleerstand werden die neuen Länder **spätestens ab 2010**, bedingt durch den erheblichen Rückgang nicht nur der Bevölkerung, sondern auch der Zahl der Haushalte, in eine **neue Leerstandswelle** gehen.

Im Ergebnis der Evaluierung des Programms "Stadtumbau Ost" haben die Gutachter festgestellt, dass ohne weiteren Rückbau die Leerstände bis 2020 wieder auf 1,43 Mio. Wohnungen ansteigen würden.

Der Stadtumbau in den neuen Ländern - und das hat auch die Lenkungsgruppe, die die Evaluierung begleitet hat, betont - muss also weitergehen: "Nur durch einen weiter städtebaulich vertretbaren Abriss, verbunden mit einer weiteren Aufwertung der Städte, lassen sich die mit dem Programm 'Stadtumbau Ost' erreichten Erfolge bei der Stabilisierung des Wohnungsmarktes sichern und weiter fortsetzen."

Entsprechend den Empfehlungen aus der **Evaluierung** soll das **Stadtumbauprogramm Ost** zunächst weiter **als eigenständiges Programm** über 2009 hinaus **mindestens** für einen Zeitraum von 7 Jahren **bis 2016 fortgesetzt werden**.

Gutachter wie Lenkungsgruppe gehen davon aus, dass von 2010 bis 2016 jährlich ca. 30.000 Wohnungen rückgebaut werden müssen, d. h. insgesamt über 200.000 Wohnungen. Die Aufwertung soll weiter fortgesetzt und sich neben den Innenstädten auch auf alle anderen erhaltenswerten Stadtgebiete, einschließlich der Plattenbaugebiete, konzentrieren.

Auch soll an den gebündelten städtebaulichen und wohnungspolitischen Strategien des Programms unter Beachtung der konkreten Nachfrageentwicklung und unter stärkerer Einbeziehung der privaten Eigentümer sowie der Infrastrukturbetreiber festgehalten werden.

Neben der Fortsetzung des Stadtumbauprogramms selbst soll auch geprüft werden, ob es flankierend zu dem Programm ggf. einer erneuten Investitionszulage und einer **Anschlussregelung zu § 6 a AHG** bedarf.

2 Aktuelle Situation der Wohnungsunternehmen

Die insgesamt 1.145 kommunalen Wohnungsgesellschaften und die Wohnungsgenossenschaften in den neuen Ländern bewirtschaften mit ihren derzeit 2,1 Mio. Wohnungen fast 50 % des gesamten Mietwohnungsbestandes in Ostdeutschland. In diese Bestände investierten sie seit 1990 insgesamt über 117 Mrd. EUR. Trotz des zunehmenden Rückgangs der Investitionen seit Mitte der 90-er Jahre sind heute fast 80 % des kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbestandes vollständig oder teilweise saniert.

Durch ihre Investitionen, für die die Wohnungsunternehmen in einem vergleichsweise sehr kurzen Zeitraum erhebliches Fremdkapital aufnehmen mussten, haben sie das Bild der ostdeutschen Städte maßgeblich zum Positiven verändert.

Das gilt ausdrücklich auch für die Zeit nach 2000, dem Beginn des Stadtumbaus in seiner Einheit von Rückbau und Aufwertung. Neben der Modernisierung der weiter dauerhaft benötigten Wohnungsbestände einschließlich dem Erhalt von Gebäuden mit baukultureller Bedeutung ging es den Wohnungsunternehmen bei der Aufwertung vor allem auch um die Verbesserung des Wohnumfeldes, die Nachnutzung der durch Abriss freigewordenen Flächen sowie die Schaffung von insgesamt mehr urbaner Qualität, insbesondere in den von Rückbaumaßnahmen betroffenen Stadtquartieren.

Gleichzeitig, d. h. parallel zu den Aufwertungsmaßnahmen, haben die **Wohnungsunternehmen** allein im Rahmen des Programms "Stadtumbau Ost" von 2002 bis 2007 insgesamt **fast 200.000 Wohnungen abgerissen**. Das heißt, sie haben **über 90 % aller bisherigen Abrisse** von insgesamt 220.000 Wohnungen durchgeführt.

Davon haben die **§ 6 a AHG-Unternehmen allein über 180.000 Wohnungen vom Markt genommen**. Dies zeigt, welche große Bedeutung die zusätzliche Teilentlastung von Altschulden für den Erfolg des Stadtumbaus hat.

Insgesamt haben die Abrisse nicht nur zur Marktberreinigung, sondern auch zur wirtschaftlichen **Stabilisierung der Wohnungsunternehmen** beigetragen:

- Die Zahl der leer stehenden Wohnungen hat sich bei über der Hälfte der Unternehmen spürbar und bei weiteren fast 30 % zumindest teilweise reduziert. Bei fast allen Unternehmen konnte ein weiterer Anstieg des Wohnungsleerstandes verhindert werden.
- Die durchschnittliche Leerstandsquote ist von 16,2 % im Jahr 2002 auf 11,4 % Ende 2007 gesunken; ohne die Abrisse läge sie heute bei fast 20 %.
- Die Mietausfälle aufgrund von Leerstand sind von ihrem Höchststand mit 926 Mio. EUR im Jahr 2002 auf 652 Mio. EUR Ende 2007 zurückgegangen.
- Die wegen Leerstand nicht umlagefähigen Betriebskosten, die im Jahr 2007 insgesamt 168 Mio. EUR betragen, haben sich im Vergleich zu 2002, wo sie sich auf 204 Mio. EUR beliefen, ebenfalls verringert.
- Die Gesamtrentabilität, die die Ertragskraft der Unternehmen zum Ausdruck bringt, schließt im Durchschnitt langsam an die der Unternehmen in den alten Ländern an.

- Die Eigenmittelrentabilität entwickelt sich ebenfalls positiv. Nachdem sie 2001 noch bei minus 7,4 % lag, was einen deutlichen Eigenkapitalverzehr bedeutet hat, liegt sie heute bereits im positiven Bereich.

Neben der Senkung der Leerstandskosten und den gerade in den letzten Jahren vorgenommenen Umschuldungen des umfangreichen Kreditportfolios zu vergleichsweise geringen Zinssätzen hat vor allem die **zusätzliche Teilentlastung gemäß § 6 a AHG zur Verbesserung der wirtschaftlichen Lage der Wohnungsunternehmen**, insbesondere was ihre Liquidität betrifft, **beigetragen**.

Dies dokumentiert sich auch in der Beurteilung der Gläubigerbanken und in den Ratingverfahren vor dem Hintergrund von Basel II. Die Rückbauhilfen, vor allem aber die zusätzliche Altschuldenentlastung werden von den Banken hier wie ein Bonus gesehen.

Im Rahmen der Evaluierung des Programms "Stadtumbau Ost" haben die Gutachter festgestellt, dass vor allem die § 6 a AHG-Unternehmen, die besonders vom Leerstand betroffen waren, durch die Abrisse – für die die Altschuldenentlastung Voraussetzung war – ihre wirtschaftliche Lage stabilisieren konnten. Insgesamt sei die Situation der Wohnungsunternehmen in den ostdeutschen Stadtumbaukommunen allerdings immer noch merklich schlechter als die der Wohnungsunternehmen in den alten Ländern.

Trotz dieser insgesamt positiven Bilanz gibt es nach wie vor große Unterschiede zwischen den einzelnen Ländern und ihren regionalen Teilmärkten und damit auch zwischen den einzelnen Wohnungsunternehmen. Nach der GdW-Statistik per 31.12.2007 haben immer noch zahlreiche Wohnungsunternehmen einen Leerstand von über 15 %. Eine nicht unerhebliche Zahl von ihnen – insgesamt fast 50 – hat sogar einen Leerstand von mehr als 25 %. In Sachsen und Sachsen-Anhalt gibt es sogar Unternehmen mit extrem hohen Leerständen von über 35 %.

Ob und in welchem Umfang sich die **wirtschaftliche Situation des einzelnen Wohnungsunternehmens** tatsächlich durch den Abriss positiv entwickelt, hängt **von verschiedenen Faktoren** ab:

- **Verteilung der Leerstände im Unternehmen**
Gleichmäßig auf den Bestand verteilte Leerstände "produzieren" überall ein bisschen Einnahmeausfall mit der Folge einer insgesamt schlechten Zahlungsfähigkeit des Unternehmens. Wenn sich der Leerstand dagegen auf bestimmte Objekte konzentriert, sind die Aufwendungen vergleichsweise geringer, d. h. die Zahlungsfähigkeit des Unternehmens besser.

Eine Konzentration der Leerstände ermöglicht darüber hinaus flächenhaften Abriss, d. h. teurer Einzelrückbau kann vermieden werden, und es entstehen insgesamt geringere Kosten im Zusammenhang mit der Bereitstellung von Ersatzwohnraum für die Mieter der Abrissobjekten.

- **Gesamtaufwendungen des Abrisses**

Die bilanziellen und liquiditätsmäßigen Auswirkungen des Abrisses ergeben sich aus den außerplanmäßigen Abschreibungen der Gebäudebuchwerte bis zum Zeitpunkt des Abrisses und den Gesamtausgaben für den Abriss, zu denen auch die Kosten für die Umsetzung der Mieter gehören.

Aufgrund dieser Aufwendungen kommt es zu einer Verringerung der Eigenkapitalquote der Unternehmen, im schlimmsten Fall sogar zu einer Überschuldung. Die Zahlungsfähigkeit der Wohnungsunternehmen wird zwar zunächst nicht gefährdet, wohl aber ihre Bonität und damit die weitere Investitionsfähigkeit.

Den hohen Aufwendungen des Abrisses steht lediglich der Darlehensersatz nach § 6 a AHG gegenüber, den bisher aber nur Unternehmen erhalten, die Ende 2003 15 % und mehr Leerstand hatten.

- **Verbleibender Kapitaldienst nach Abriss**

Die Höhe der verbleibenden Altschuldenbelastung und der Belastung aus ggf. "neuen" Krediten sind wichtige Determinanten für die Beurteilung, ob ein Abriss für das Unternehmen wirtschaftlich ist.

Für Wohnungsunternehmen, die keine Altschuldenentlastung erhalten, ist der Abriss wirtschaftlich kaum darstellbar. Zwar werden sie von Leerstandskosten entlastet, den Kapitaldienst für die Altschulden auf den abgerissenen Wohnungen müssen sie aber noch bis zu 30 Jahre bedienen. Er kann nur aus den verbleibenden Beständen erwirtschaftet werden.

Die Analysen von Wohnungsunternehmen zeigen, dass die Leerstände in vielen Unternehmen nicht in dem Maße sinken, wie deren Rückbaumaßnahmen zur Verminderung ihres Wohnungsbestandes führen. D. h. die Wohnungsunternehmen müssen mehr Wohnungen vom Markt nehmen als Leerstand hinzukommen darf, um insgesamt die Leerstandsquote in ihrem Bestand zu verringern.

Problematisch insgesamt bleibt, dass die **Wohnungsunternehmen trotz umfangreicher Rückbaumaßnahmen aus dem verbleibenden Leerstand** - neben den Mietausfällen - weitere **erhebliche Aufwendungen** verkraften müssen, die ihre Handlungsfähigkeit stark einschränken:

Geht man davon aus, dass die leer stehenden Wohnungen nicht saniert sind, splitten sich die Belastungen für diese Wohnungen pauschal auf 2/3 Bewirtschaftungskosten und 1/3 Kapitaldienst für die wohnungswirtschaftlichen Altschulden auf. Für eine 60 m²-Wohnung belaufen sich die Bewirtschaftungskosten, d. h. die nicht umlagefähigen Betriebskosten und die Verwaltungskosten, derzeit auf rd. 640 EUR/Jahr. Für die Altschulden muss darüber hinaus im Durchschnitt ein Kapitaldienst von 360 EUR/Jahr aufgebracht werden. Dies führt zu einer Gesamtbelastung von insgesamt rd. 1.000 EUR/Jahr.

Ausgehend hiervon belaufen sich die **Aufwendungen für die bei den Wohnungsunternehmen immer noch leer stehenden insgesamt 262.000 Wohnungen auf über eine viertel Mrd. EUR pro Jahr**. Ein Teil der leer stehenden Wohnungen ist bereits teilsaniert, d. h. hier fällt nochmals zusätzlicher Kapitaldienst für die Unternehmen an.

Die Deckung dieser Leerstandskosten kann nur aus den Einnahmen der vermieteten Wohnungen erfolgen. Da die Unternehmen hieraus kaum Gewinne generieren, bedeutet dies, dass sie notwendige Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten unterlassen bzw. erheblich zurückfahren müssen – wenn sie nicht auf eine Insolvenz hinsteuern wollen.

Den Wohnungsbestand verfallen zu lassen, hieße letztlich ein Leben auf Kosten der Mieter. Schleichender Werteverzehr bei den Wohnungsunternehmen und Sanierungsstau, insbesondere auch in den weiterhin für die Wohnraumversorgung benötigten Beständen würden zudem nicht nur das Stadtbild negativ beeinflussen, sondern hätte auch erhebliche Wettbewerbsnachteile für die ostdeutschen Städte zur Folge.

Als **Fazit** zur wirtschaftlichen Situation der Wohnungsunternehmen bleibt festzuhalten:

Die Wohnungsunternehmen werden auch künftig die Hauptlast bei der Reduzierung des Wohnungsüberangebotes tragen müssen, ohne dass sich die mit dem Abriss verbundenen Entlastungseffekte in gleichem Maße auf das wirtschaftliche Ergebnis der Unternehmen, in ihrer Gesamtheit betrachtet, niederschlägt.

Natürlich werden die Wohnungsunternehmen, die auch künftig in der Lage sind, aktiv am Stadtumbauprozess mitzuwirken, weiter eine spürbare Entlastung verzeichnen können – aber der Problemdruck insgesamt bleibt, vor allem auch mit Blick auf die neue Leerstandswelle.

3 Lösung der Altschuldenfrage – Voraussetzung für weiter erfolgreichen Stadtumbau in den neuen Ländern

Die wohnungswirtschaftlichen **Altschulden** sind **Erblasten aus der Geschichte der ehemaligen DDR**, mit denen ausschließlich die kommunalen Wohnungsgesellschaften und die Wohnungsgenossenschaften belastet wurden.

Bei den Altschulden handelte es sich zum Zeitpunkt der Wiedervereinigung nur um fiktive Schulden – entstanden durch Finanzzuweisungen aus dem Staatshaushalt der DDR - zur Finanzierung des Wohnungsbaus. Diese Nachfolgeverbindlichkeiten wurden zwar als Kredite deklariert, waren aber im marktwirtschaftlichen Sinn keine tilgungspflichtigen Schulden. Erst mit dem Einigungsvertrag sind die Altverbindlichkeiten als tatsächliche Schulden zunächst auf die Kommunen und dann zusammen mit dem ehemals volkseigenen

Wohnungsvermögen auf die kommunalen Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften übertragen worden.

Dabei ging man davon aus, dass mit den Wohnungsbeständen ertragreiche Vermögenswerte auf die Unternehmen übergehen, die ihnen die Bedienung des Kapitaldienstes für die Altschulden in den nächsten 30 bis 40 Jahren ermöglichen. Diese Geschäftsgrundlage für die Altschuldenübernahme ist zumindest in Teilen zwischenzeitlich nicht mehr gegeben, da die Wohnungsunternehmen aus den leer stehenden Wohnungen nicht nur keine Mieteinnahmen erzielen, sondern im Gegenteil Kosten tragen müssen, die sie nur aus den vermieteten Beständen decken können.

Nach der Wiedervereinigung betragen die "Schulden" insgesamt 36,1 Mrd. DM. Die Wohnungsunternehmen konnten den Kapitaldienst hierfür von durchschnittlich 3,00 DM/m² nicht aus den seinerzeitigen Mieteinnahmen von rd. 1,00 DM/m² finanzieren. Aufgrund dessen gab es von 1990 bis 1993 zunächst ein sog. Zinsmoratorium, mit dem die Kapitaldienstverpflichtungen der Unternehmen ausgesetzt wurden. Da während der Laufzeit des Moratoriums die Schulden nicht getilgt wurden, erhöhte sich die Schuldsomme, insbesondere auch aufgrund der damaligen Hochzinsphase, sehr schnell um über ein Drittel.

Anfang 1993 beliefen sich die Altschulden bereits auf mehr als 51 Mrd. DM, d. h. pro Wohnung im Durchschnitt auf über 23.000 DM, bei neueren Wohnungen sogar auf bis zu über 50.000 DM. Der monatliche Kapitaldienst zum Zeitpunkt des Auslaufens des Zahlungsmoratoriums betrug zwischen 3,00 und 7,00 DM/m², im Maximum sogar 12,00 DM/m².

Am 23.06.1993 wurde im Rahmen des Föderalen Konsolidierungsprogramms das so genannte **Altschuldenhilfe-Gesetz (AHG)** beschlossen. Danach konnten die Wohnungsunternehmen für die Zeit vom 01.01.1994 bis 30.06.1995 einen Antrag auf Zinshilfe stellen sowie eine Entlastung von den Altschulden auf 150 DM/m² (rd. 77 EUR/m²) beantragen. Durch diese Teilentlastung hat sich der Kapitaldienst für die verbliebenen Altverbindlichkeiten ab Juli 1995 im Durchschnitt auf 1,00 DM/m², d. h. rd. 0,50 EUR, verringert.

Die Kappung der Altschulden erfolgte unternehmensbezogen, d. h. es wurden alle Wohnungen der auf die Wohnungsunternehmen übergegangenen Bestände, einschließlich der vor 1949 errichteten Altbauten, mit einer Restschuld in Höhe von rd. 77 EUR/m² belastet.

Um die Zinshilfe und Teilentlastung nach dem AHG erhalten zu können, mussten die Wohnungsunternehmen die Altschulden unwiderprüflich anerkennen und hierüber einen rechtswirksamen Kreditvertrag abschließen sowie nicht unerhebliche Verpflichtungen zur Sanierung und Privatisierung ihrer Bestände eingehen.

Alle Unternehmen haben seinerzeit die Zinshilfe beansprucht, für die Bund und Länder insgesamt 5,2 Mrd. DM (2,6 Mrd. EUR) aufgebracht haben. Ein Großteil der Unternehmen hat auch die unternehmensbezogene Teilentlastung von Altschulden in Anspruch ge-

nommen, für die aus dem Erblastentilgungsfonds insgesamt 28 Mrd. DM (14,2 Mrd. EUR) durch den Bund bereitgestellt wurden.

Die Altschuldenhilfen haben nicht nur die Insolvenz vieler Wohnungsunternehmen verhindert, sondern deren Kredit- und damit Investitionsfähigkeit überhaupt erst hergestellt.

Die aufgrund des wirtschaftlichen und demografischen Wandels **zunehmenden Leerstände** ab **Ende der 90-er Jahre** haben viele Unternehmen erneut in erhebliche wirtschaftliche Schwierigkeiten gebracht; eine Reihe von ihnen, mit Leerständen von 10, 20 bis zu 30 %, war sogar in ihrer Existenz gefährdet.

Angesichts der schon nach kurzer Zeit extrem hohen, fast flächendeckenden Leerstände hat sich schon damals die Frage nach der politischen Legitimation und ökonomischen Begründung für die Übernahme der Altverbindlichkeiten durch die Wohnungsunternehmen gestellt. Diese Frage stellt sich bis heute, da ein Großteil der mit Altschulden belasteten Wohnungsbestände nach wie vor dauerhaft leer steht und neue Leerstände hinzu kommen.

Um den Leerständen aktiv zu begegnen, haben Bund und Länder bereits im Dezember 2000 die so genannte **Härtefallregelung nach § 6 a AHG** beschlossen. Als **flankierende Maßnahme** hat sie wesentlich zum **Erfolg des Stadtumbauprogramms beigetragen**.

Nach der auf § 6 a AHG beruhenden **Altschuldenhilfeverordnung** konnten Wohnungsunternehmen, die aufgrund von Leerstandsquoten ab 15 % in ihrer Existenz gefährdet waren, bis Ende 2003 eine zusätzliche Altschuldenhilfe für die von ihnen abgerissenen Wohnungen beantragen.

Diese beträgt – ausgehend von der Restschuld von 77 EUR/m² abzüglich eines Pauschalbetrages von 8 % für die Tilgung - im Durchschnitt 70,56 EUR/m². Wohnungsunternehmen mit sog. Wendewohnungen, deren durchschnittliche Altschuldenbelastung höher ist, können eine zusätzliche Teilentlastung in Höhe von max. 77 EUR/m² erhalten.

Durch mehrmalige Aufstockung des Finanzvolumens für die Härtefallregelung nach § 6 a AHG von zunächst 358 Mio. EUR auf insgesamt 1,113 Mrd. EUR haben letztlich alle 337 antragsberechtigten Wohnungsunternehmen eine Zusage über die zusätzliche Altschuldenhilfe für die von ihnen zum Abriss vorgesehenen 275.000 Wohnungen erhalten.

Die Härtefallregelung nach **§ 6 a AHG** hat aber nur teilweise eine Lösung gebracht. Sie **greift inhaltlich und zeitlich zu kurz**:

- **Inhaltlich**, weil nur die Wohnungsunternehmen eine zusätzliche Altschuldenhilfe bei Rückbau erhalten, die am 31.12.2003 einen Leerstand von mindestens 15 % hatten.

Für Unternehmen mit weniger als 15 % Leerstand einschließlich derer, die erst nach dem 31.12.2003 in die 15 %ige Leerstandsquote hineingewachsen sind, gibt es keine Entlastungsmöglichkeit. Das betrifft immerhin fast 800 der insgesamt 1.145 ost-

deutschen Wohnungsunternehmen. Sie verwalteten Ende 2003 fast 113.700 leer stehende Wohnungen, d. h. ca. 47 % der seinerzeit insgesamt bei den Unternehmen leer stehenden Wohnungen.

Die Nicht-§ 6 a AHG-Wohnungsunternehmen konnten sich bisher nicht oder nur sehr eingeschränkt am Stadtumbau beteiligen mit der Folge, dass viele der Stadtentwicklungskonzepte nicht wie geplant umgesetzt werden können.

- **Zeitlich**, weil die Gewährung der zusätzlichen Altschuldenhilfe nach § 6 a AHG befristet ist – zunächst bis Ende 2010, jetzt bis Ende 2013 aufgrund der am 14.11.2008 in Kraft getretenen Änderung der Altschuldenhilfeverordnung.

Durch die Verlängerung der Frist, die grundsätzlich sehr zu begrüßen ist, haben die Wohnungsunternehmen, die in immer größerem Umfang Gebäude erst freiziehen müssen, mehr Zeit für die von ihnen geplanten Abrisse.

Die Fristverlängerung erweckt allerdings den Eindruck, dass die Politik sich erst wieder ab 2013 mit der Altschuldenproblematik befassen muss. Dem ist jedoch nicht so. Die Verlängerung dient lediglich dazu, die im laufenden Stadtumbauprogramm von den § 6 a AHG-Unternehmen bereits geplanten insgesamt 275.000 Abrisse tatsächlich realisieren zu können.

Bereits **ab 2010** müssen **weitere Mittel für die Altschuldenentlastung** bereit gestellt werden. Denn beginnend ab 2010 - der Laufzeit des neuen Stadtumbauprogramms – sollen die selben § 6 a AHG-Unternehmen und auch andere Unternehmen jährlich "neu" 30.000 Wohnungen abreißen. Für diese Abrisse greift die Altschuldenhilfeverordnung nicht mehr.

Wenn die kommunalen Wohnungsgesellschaften und die Wohnungsgenossenschaften den Stadtumbau in den neuen Ländern über 2009 hinaus weiter so engagiert wie bisher mitgestalten sollen, bedürfen sie neben den Zuschüssen für die Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen vor allem auch der Entlastung von den Altschulden für alle von ihnen abgerissenen Wohnungen.

Die **Wohnungsunternehmen** haben **ohnehin** schon **große Belastungen durch den Kapitaldienst für die** bei ihnen **immer noch leer stehenden 226.000 Wohnungen** zu tragen. Ende 2007 betrug dieser allein für die wohnungswirtschaftlichen Altschulden mehr als 80 Mio. EUR . Das sind rd. 70 % dessen, was der Bund pro Jahr für den Stadtumbau Ost ab 2010 zur Verfügung stellen will.

Wenn diese Belastungen zusätzlich zu den ohnehin hohen Kosten des Leerstandes von den Wohnungsunternehmen nach Abriss weiter getragen werden müssen, kommen sie sehr schnell an die **Grenzen ihrer Handlungsfähigkeit:**

- Zwar würden sie bei Abriss von den Leerstandskosten entlastet, sie müssten aber über Jahre weiter Zins und Tilgung für die nicht mehr vorhandenen Wohnungen, d. h. für nicht mehr vorhandene Vermögenswerte bedienen. Diese Gelder können sie aus den vermieteten Wohnungsbeständen nicht erwirtschaften.
- Auch würde sich die Altschuldenbelastung pro Quadratmeter auf den verbleibenden Beständen weiter erhöhen mit der Konsequenz, dass den Banken in zunehmendem Maße keine Sicherheiten mehr für die auf den Abrissobjekten lastenden Kreditverbindlichkeiten zur Verfügung gestellt werden können.
- Letztlich würde sich, wenn die Altschulden nach Rückbau der dauerhaft nicht mehr benötigten Wohnungen in voller Höhe erhalten bleiben, das Rating und damit die Kreditwürdigkeit der durch Leerstand ohnehin stark belasteten Unternehmen erheblich verschlechtern.

Ohne Altschuldenentlastung bei Abriss können sich die Wohnungsunternehmen trotz Rückbauzuschüssen nicht oder nur in Ausnahmefällen am Stadtumbau beteiligen, da sie hierzu weder die finanziellen Möglichkeiten haben noch für sie ein Anreiz besteht.

Die Altschuldenhilfe ist bisher die einzige Form des Interessenausgleichs zwischen den Wohnungsunternehmen - die die zwingend notwendigen Marktberäuberungen auch im gesellschaftlichen Interesse vornehmen - und den Vermietern, die davon profitieren, obwohl sie selbst nicht abreißen.

Wenn sich die **Wohnungsunternehmen** künftig **nicht mehr am Rückbau beteiligen** können, hätte das **verheerende Konsequenzen für den Stadtumbau** in den neuen Ländern:

- Die Leerstände und damit verbunden die Erlösschmälerungen bei den Wohnungsunternehmen würden sehr schnell wieder ansteigen, was bis zu Insolvenzen von Unternehmen führen kann.
- Die Grundstückspreise, die sich in den neuen Ländern ohnehin schon halbiert haben, würden durch steigende Leerstände noch weiter sinken, was auch negative Folgen für die privaten Eigentümer und die Banken hätte.
- Die sozialen Probleme gerade in den von hohen Leerständen geprägten Quartieren würden sich verstärken und es könnte zu Ausschreitungen kommen, wie man sie bislang nur aus den Großwohnsiedlungen in Frankreich und England kennt.
- Die Städte hätten in den Wohnungsunternehmen keine Partner mehr für den weiter zwingend erforderlichen Abriss mit der Folge, dass die Stadtentwicklungskonzepte nicht aufgehen.
- Insgesamt wäre der Stadtumbau in den neuen Ländern gefährdet.

Wenn der Stadtumbau in den neuen Ländern weiter erfolgreich sein soll, ist spätestens ab 2010, dem Beginn des neuen Stadtumbaupro-

gramms, eine **Lösung der Altschuldenfrage erforderlich**. Dies **hat auch die Evaluierung** des Programms "Stadtumbau Ost" **gezeigt**:

Nach Aussage der mit der Evaluierung beauftragten Gutachter und der die Evaluierung begleitenden Lenkungsgruppe war die zusätzliche Altschuldenhilfe eine wesentliche Voraussetzung für den bisherigen Erfolg des Stadtumbauprogramms. Um das für den Zeitraum 2010 – 2016 für notwendig erachtete Rückbauvolumen von jährlich 30.000 Wohnungen zu realisieren, sollte als flankierendes Instrument zu dem "neuen" Stadtumbauprogramm daher eine Anschlussregelung zu § 6 a AHG vorgesehen werden.

Die Gutachter haben hierzu vorgeschlagen, in Abhängigkeit von dem Leerstand nur Unternehmen mit über 20 % Leerstand voll und Unternehmen mit 15 – 20 % Leerstand teilweise von den Altschulden im Falle des Abrisses zu entlasten. Die Lenkungsgruppe hat empfohlen, neben dem Vorschlag der Gutachter auch zu prüfen, wie bei der notwendigen Altschuldenregelung die städtebaulichen Ziele des Stadtumbaus stärker berücksichtigt werden können.

Nach Auffassung des **GdW** stellt der Vorschlag der Gutachter keine ausreichende Lösung dar. Im Gegenteil – würde man ihm folgen, hätten noch weniger Wohnungsunternehmen als bisher aufgrund fehlender Altschuldenentlastung die Möglichkeit, sich in dem erforderlichen Umfang am Stadtumbau zu beteiligen. Auch bestünde die Gefahr, dass perforierte Großsiedlungen entstehen mit negativen Folgen – nicht nur für das soziale Klima, sondern auch für die Anpassung der Infrastruktur, die noch teurer werden würde.

Die **künftige Altschuldenentlastung** sollte daher primär nicht an der wirtschaftlichen Lage der Unternehmen anknüpfen, sondern vielmehr – wie auch von der Lenkungsgruppe vorgeschlagen - die **städtebaulichen Aspekte in den Vordergrund rücken**.

Im Interesse der Umsetzung der Stadtentwicklungskonzepte und des auch von der Politik gewollten Rückbaus von Außen nach Innen müssen sich möglichst alle Wohnungsunternehmen am Stadtumbau beteiligen können. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass **alle Wohnungsunternehmen von den Altschulden für die von ihnen abgerissenen Wohnungen entlastet werden**, und zwar unabhängig davon, wie hoch die Leerstandsquote des jeweiligen Unternehmens ist und wie gut oder wie schlecht es ihm geht.

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.

Mecklenburgische Str. 57
14197 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
47-51, rue du Luxembourg
1050 Bruxelles
BELGIEN
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>