

Tagung

des

Arbeitskreises "Gesellschaft und Quartier"

am 11./12.11.2004 in Leipzig

TOP 3 - Stand Altschulden

Uwe Deubler
Mitglied der Geschäftsleitung des
kaufmännischen Bereiches
Wohnungsbaugesellschaft
Magdeburg mbH

Stand Altschulden

Ausgangspunkte	Entstehung	Entwicklung auf Grund der Teilentlastung	Entwicklung auf Grund Stadtbau (Abriss)	Ausblick/ Zusammenfassung
	1990	1995	2003	2013
	DDR - Bilanz der WObAU - der Wohnungsbau als Bestandteil der Planwirtschaft - kein wirtschaftlicher Hintergrund	- Die Veräußerung auf Grund der Privatisierungsverpflichtung nach AHG - Veräußerung von 15 % der WE-Bestände - Voraussetzung der Kappung der Altschuldenhilfe (360 Mio. DM)	Abriss der abschuldenerzeugenden Objekte, vor allem von Platte bis an die Grenzen der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit	Beendigung des Stadtbaus
Wohnungseinheiten (WE) davon: - Restitution - Eigenbestand	<u>31.12.1993</u> 60.000 17.000 43.000	- 6.500	- 6.313 - 7.187 (zusätzlicher Verkauf)	23.000 (Kernbestand - KB)
Schuldenstand am:	01.07.1990	30.06.1995 nach Teilentlastung	31.12.2003	31.12.2013
DM/m² WE	310	165	145	145 abzögl. Tilgung
Leerstand - gesamt - Kernbestand	1,25 %	11,5 % 5,2 %	30,8 % 11,4 %	8,15 %
Forderungen Bund/Land Kommune	Übernahme eines unwirtschaftlichen Wohnungsvermögens einschl. Gewerbe bei geringem Anteil	Steuerliche Förderung von privaten Investoren	Stadtbau als Reaktion auf die Veränderungen der makroökonomischen Bedingungen	Magdeburg nach Stadtbaukonzept 20 T WE WObAU des Stadtbaus
Folge	Übernahme von 2 Haupteinkaufsstraßen	Verkauf guter Lagen	WObAU wird Träger	WObAU 6 T WE nur anteilig
Bank	Kreditierung der Altschulden und Beleihung nach Vermögensrecht	Neufinanzierung der Mod./Instandsetzung auf Grund von Ertragsberechnungen und Programmen	Ausrichtung der Beleihung nach Ist-Erträgen	Herstellung der wirtschaftlichen Eigenständigkeit
Folge	Unternehmensfinanzierung auf Neubaugebiete	Erhöhung der Verschuldung	Blanko-Anteile	

Zusammenfassung

Die Wohnungsbaugesellschaften in den neuen Bundesländern wurden per Gesetz, auf der Grundlage der Übernahme von unwirtschaftlichen Beständen und planwirtschaftlichen Strukturen, Anfang der 90iger Jahre gegründet.

Die Gründung wurde durch gesetzlich vorgeschriebene Bewertungskriterien ohne Beachtung einer makroökonomischen Zukunftsbetrachtung vollzogen. Die Ertragsmöglichkeiten des Wohnungsbestandes wurden tiefgreifend durch gesetzliche Regelungen bestimmt (Mietbindungen, Belegungsbindungen).

Die wirtschaftliche Situation der Wohnungsunternehmen hat sich entsprechend den Marktbedingungen des jeweiligen Gebietes entwickelt.

Von den Gesellschaften wird gefordert, dass sie den Stadtumbau maßgeblich begleiten und als Initialträger fungieren.

Gleichzeitig wird gefordert, dass der Verwaltungskostensatz eines "normal" verwalteten wirtschaftlich gewachsenen Unternehmens sofort erzielt wird. Ein Substanzverzehr auf der Grundlage von zu hohen Personal- bzw. Kreditkosten wird im Außenverhältnis nicht akzeptiert.

Vor allem die Banken zeigen immer weniger Verständnis für diese Situation. Es wird den Wohnungsbaugesellschaften aus eigener Kraft nur bedingt gelingen, die von vielen fremdbestimmten Faktoren geprägte Entwicklung zu einem wirtschaftlichen Unternehmen zu vollziehen.

Alle Beteiligten, die diese Entwicklung maßgeblich beeinflusst haben, sind gefordert, ihre Verantwortung zu erkennen und wahrzunehmen.

Schlussfolgerungen

1.	Der Stadtbau muss gesamtstädtisch durchgesetzt werden . Es reicht nicht aus, wenn nur die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften ihre Bestände vom Markt nehmen.
2.	Den Wohnungsbaugesellschaften müssen Bürgschaften gewährt werden, um entstehende Beleihungslücken schließen bzw. überbrücken zu können.
3.	Die Banken sollten auf Margen verzichten sowie Kreditaussetzungen ohne Strafzinsen gewähren.
4.	Der Bund sollte Schulden für dauerhaft leerstehenden Wohnraum zumindest zeitlich befristet erlassen.
5.	Es sind auskömmliche Förderprogramme erforderlich, um den Wohnungsunternehmen die Möglichkeit zu geben, auch den Altbaubestand in der Innenstadt weiter zu sanieren.