

**Beiträge zur angewandten Wirtschaftsforschung**

---

Herausgegeben von Lothar Hübl

**Band 27**

**Wohnungsprivatisierung  
in den neuen Bundesländern**

**Von**

**Holger Plesse**



**Duncker & Humblot · Berlin**

**HOLGER PLESSE**

**Wohnungsprivatisierung in den neuen Bundesländern**

# **Beiträge zur angewandten Wirtschaftsforschung**

Herausgegeben von Lothar Hübl

**Band 27**

# Wohnungsprivatisierung in den neuen Bundesländern

Wirtschaftspolitische Ziele und Umsetzungsmöglichkeiten  
von Wohnungsverkäufen an Mieter unter den Rahmen-  
bedingungen des Altschuldenhilfe-Gesetzes

Von

Holger Plesse



Duncker & Humblot · Berlin



Die Deutsche Bibliothek – CIP-Einheitsaufnahme

**Plesse, Holger:**

Wohnungsprivatisierung in den neuen Bundesländern : wirtschaftspolitische Ziele und Umsetzungsmöglichkeiten von Wohnungsverkäufen an Mieter unter den Rahmenbedingungen des Altschuldenhilfe-Gesetzes / von Holger Plesse.

– Berlin : Duncker und Humblot, 1999

(Beiträge zur angewandten Wirtschaftsforschung ; Bd. 27)

Zugl.: Hannover, Univ., Diss., 1999

ISBN 3-428-09895-1

Alle Rechte vorbehalten

© 1999 Duncker & Humblot GmbH, Berlin

Fotoprint: Berliner Buchdruckerei Union GmbH, Berlin

Printed in Germany

ISSN 0720-6682

ISBN 3-428-09895-1

Gedruckt auf alterungsbeständigem (säurefreiem) Papier  
entsprechend ISO 9706 ☹

## **Vorwort**

Die zündende Idee zur vorliegenden Untersuchung entstand während meiner Tätigkeit als wissenschaftlicher Mitarbeiter am Eduard Pestel Institut für Systemforschung in Hannover, wo ich an der Erarbeitung verschiedener regionaler und überregionaler Wohnungsmarktuntersuchungen im gesamten Bundesgebiet beteiligt war.

Diese Arbeit, die ich zwischen Dezember 1995 und November 1998 verfaßt habe, wurde vom Fachbereich Wirtschaftswissenschaften der Universität Hannover im Dezember 1998 als Dissertation angenommen. Neben meinem Doktorvater Herrn Prof. Dr. Lothar Hübl haben Frau Prof. Dr. Ursula Hansen und Herr Prof. Dr. Udo Müller ganz wesentlich am Promotionsverfahren mitgewirkt. Die mündliche Prüfung fand am 8. Februar 1999 statt.

Mein ganz besonderer Dank gilt Herrn Prof. Dr. Lothar Hübl, der mit seiner konstruktiven, stets hilfsbereiten sowie wohlwollend-kritischen Begleitung meiner Dissertation wesentlich zum Gelingen des Vorhabens beigetragen hat.

Hannover, im Juni 1999

*Der Verfasser*



## Inhaltsverzeichnis

<b>A. Problemstellung und Grundlagen der Untersuchung</b> .....	1
I. Grundsätzliche Problemstellung.....	1
II. Ziel und Aufbau der Untersuchung.....	3
<b>B. Grundsätzliche Ausgangsüberlegungen zu Wohnungsprivatisierungen im Transformationsprozeß</b> .....	6
I. Elemente des Transformationsprozesses von einer Wohnungsplanwirtschaft zu einer Wohnungsmarktwirtschaft .....	6
II. Privatisierungsformen .....	12
III. Privatisierungsziele.....	16
1. Wirtschaftspolitische Privatisierungsziele als Begründung für Verkaufsmaßnahmen.....	16
a) Ordnungspolitische Oberziele .....	18
b) Verteilungspolitische Hauptziele .....	26
c) Wohnungspolitische Hauptziele.....	28
d) Nebenziele und Nebenwirkungen der Privatisierung .....	31
aa) Finanzpolitische Nebenziele.....	31
bb) Kommunalpolitische Nebenziele .....	32
cc) Konjunkturelle Nebenwirkungen .....	35
2. Beziehungen zwischen den angestrebten Zielen.....	37
3. Möglichkeiten der Zieloperationalisierung.....	39
<b>C. Wohnungswirtschaftliche Ausgangs- und Rahmenbedingungen für die Privatisierung in den neuen Bundesländern</b> .....	44
I. Wohnungsversorgung.....	45
1. Wohnungsversorgung nach 40 Jahren DDR im Jahr 1989.....	45
2. Wohnungsversorgung zur Gebäude- und Wohnungszählung im Herbst 1995 .....	55
3. Mietentwicklung.....	60
II. Eigentumsrechtliche Rahmenbedingungen .....	63
III. Altschuldenbelastung.....	68
IV. Auswirkungen öffentlicher Fördermaßnahmen auf die Privatisierungsbedingungen .....	71
1. Förderung der Käufer von Privatisierungswohnungen .....	71
2. Förderung von Investitionen in die Privatisierungsobjekte .....	73

<b>D. Privatisierungsmöglichkeiten nach dem Altschuldenhilfe-Gesetz .....</b>	<b>76</b>
I. Privatisierungsaufgaben und Klärung der Altschuldenfrage durch den Erlaß des Altschuldenhilfe-Gesetzes (AHG).....	76
II. Anerkannte Privatisierungsformen nach dem AHG 80	
1. Berücksichtigung des Mietervorrangs .....	80
2. Zwischenerwerbermodell.....	82
3. Genossenschaftsmodell.....	86
4. Mietergemeinschaftsmodell.....	88
5. Zulässige Ausnahmefälle: Verkauf an Dritte .....	89
<b>E. Aspekte der Vorbereitung und der praktischen Durchführung von     Wohnungsverkäufen direkt an die Mieter .....</b>	<b>91</b>
I. Erforderliche Vorbereitungen vor Abwicklung des Verkaufs .....	91
1. Objektauswahl und -vorprüfung .....	91
2. Unmittelbare Vorbereitung der Verkaufsmaßnahmen .....	93
II. Wohnungsverkauf nach dem Verkäufer- und dem Käufermodell .....	94
<b>F. Privatisierung aus der einzelwirtschaftlichen Perspektive der Wohnungs-     gesellschaften und der Mieter als potentielle Wohnungserwerber .....</b>	<b>97</b>
I. Perspektive der Wohnungsgesellschaften .....	97
1. Grundsätzliches zur Ausgangslage der Wohnungsgesellschaften.....	97
2. Wirtschaftliche Interessenlage der Wohnungsgesellschaften in unmittel- barem Zusammenhang mit der Privatisierung nach dem AHG.....	102
3. Verschiedene Verkaufsszenarien für ein idealtypisches Wohnungs- unternehmen (Modellrechnung) .....	107
II. Perspektive der Mieter als potentielle Wohnungserwerber .....	116
1. Allgemeine Tendenzen im Hinblick auf die Bereitschaft der ost- deutschen Mieter zum Erwerb von Privatisierungswohnungen.....	117
2. Wirtschaftlichkeit der Optionen ‚Miete‘ oder ‚Kauf‘ .....	123
3. Modellrechnung für die Finanzierung des Eigentumserwerbs durch einen Käuferhaushalt (Ehepaar mit einem Kind).....	124
<b>G. Tatsächliche Inanspruchnahme der Altschuldenhilfe und Bilanz des     bisherigen Privatisierungsgeschehens .....</b>	<b>128</b>
I. Inanspruchnahme der Altschuldenhilfe .....	128
II. Stand der Privatisierungstätigkeit zum Jahresende 1997.....	131
<b>H. Beurteilung der Wohnungsprivatisierung nach dem AHG aus gesamt-     wirtschaftlicher Sicht.....</b>	<b>137</b>
I. Auswirkungen der AHG-Privatisierungen auf die angestrebten wirt- schaftspolitischen Ziele .....	137



1. Ordnungspolitische Perspektive .....	137
2. Verteilungspolitische Perspektive .....	140
3. Wohnungspolitische Perspektive.....	142
4. Wirkungen auf die wirtschaftspolitischen Nebenziele.....	146
a) Finanzpolitische Perspektive .....	146
b) Kommunalpolitische .....	149
c) Konjunkturpolitische Perspektive .....	151
5. Aussagen zur praktischen Relevanz und Gewichtung der einzelnen Zielerreichungsgrade .....	153
II. Generelle Einschätzung von Dimension und Umsetzbarkeit der Privati- sierungsaufgabe nach dem AHG.....	155
<b>I. Zusammenfassung der Ergebnisse und Schlußfolgerungen .....</b>	<b>160</b>
I. Ergebnisse im Überblick .....	160
II. Perspektiven und Konsequenzen für die privatisierungspflichtigen Wohnungsunternehmen .....	162
III. Perspektiven und Konsequenzen für die Nachfrager von Privati- sierungswohnungen .....	165
<i>Literaturverzeichnis .....</i>	<i>168</i>
<i>Sachwortverzeichnis .....</i>	<i>178</i>

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Wohnungsbestand auf dem Gebiet der ehemaligen DDR zum Jahresende 1989 nach Baualter und Gebäudetypen.....	46
Tabelle 2:	Wohnungsbestand auf dem Gebiet der ehemaligen DDR im Jahr 1989 nach Gebäudetypen und Eigentumsformen .....	49
Tabelle 3:	Entwicklung des Wohnungsbestandes in der DDR nach Eigentumsformen von 1950 bis 1989 (in v.H. des Gesamtbestandes an Wohnungen) .....	51
Tabelle 4:	Allgemeine Struktur des Wohnungsbestandes in den neuen Bundesländern (einschließlich Berlin-Ost) zum Stichtag der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) am 30. September 1995.....	56
Tabelle 5:	Struktur des Wohnungsbestandes in den neuen Bundesländern (einschließlich Berlin-Ost) nach Leerstand, Nutzungsart, Gebäudetyp und Baualter zum Stichtag der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) am 30. September 1995 .....	57
Tabelle 6:	Wohnungsbestand auf dem Gebiet der ehemaligen DDR nach Eigentumsformen in den Jahren 1989 und 1995 in v.H.....	58
Tabelle 7:	Grenzschuldenbelastung, ab der eine Inanspruchnahme der Altschuldenübernahme gemäß AHG zu einer wirtschaftlichen Verbesserung führt (für erzielbare Privatisierungserlöse von 300, 500 und 700 DM/m <sup>2</sup> ) .....	105
Tabelle 8:	Erlösabführungsquoten gemäß AHG und Modellannahmen zu erzielbaren Verkaufserlösen, Sanierungskosten und Privatisierungserlösen für den Zeitraum von 1994 bis 2003 .....	110
Tabelle 9:	Modellszenario 1 zu den Wohnungsverkäufen, der Aufteilung der Privatisierungserlöse auf die Erlösabführung an den Erblastentilgungsfonds und die Wohnungsgesellschaft sowie die aus dem Liquiditätszufluß resultierende Sanierungsmöglichkeit nach der Anzahl der Wohnungen.....	111
Tabelle 10:	Modellszenario 2 zu den Wohnungsverkäufen, der Aufteilung der Privatisierungserlöse auf die Erlösabführung an den Erblastentilgungsfonds und die Wohnungsgesellschaft sowie die	

	aus dem Liquiditätszufluß resultierende Sanierungsmöglichkeit nach der Anzahl der Wohnungen.....	112
Tabelle 11:	Modellszenario 3 zu den Wohnungsverkäufen, der Aufteilung der Privatisierungserlöse auf die Erlösabführung an den Erb- lastentilgungsfonds und die Wohnungsgesellschaft sowie die aus dem Liquiditätszufluß resultierende Sanierungsmöglichkeit nach der Anzahl der Wohnungen.....	113
Tabelle 12:	Entwicklung der Barwerte der im Wohnungsunternehmen ver- bleibenden kumulierten Privatisierungserlöse sowie der am 01.07.1995 erhaltenen Subvention nach dem AHG.....	115
Tabelle 13:	Finanzielle Belastung in den ersten acht Jahren aus der modellhaften Finanzierung des Kaufs einer Privatisie- rungswohnung (85 m <sup>2</sup> ) zu einem Kaufpreis von 150.000 DM durch einen Haushalt (Ehepaar mit einem Kind).....	126
Tabelle 14:	Von der Teilentlastung gemäß AHG betroffener Wohnungs- bestand und die daraus resultierende Privatisierungsverpflich- tung nach Bundesländern (Stand: November 1998).....	129
Tabelle 15:	Von der Teilentlastung gemäß AHG betroffener Wohnungs- bestand und die daraus resultierende Privatisierungsverpflich- tung nach der Eigentumsform der Antragsteller (Stand: November 1998).....	130
Tabelle 16:	Gesamtüberblick über den Stand der Privatisierungsmaß- nahmen nach dem AHG zum Jahresende 1997.....	132
Tabelle 17:	Stand der AHG-Privatisierungsmaßnahmen zum Jahresende 1997 (nach der Rechtsform der Wohnungseigentümer und nach Bundesländern).....	133
Tabelle 18:	Durchgeführte Maßnahmen der Wohnungsprivatisierung in den Jahren 1995 bis 1997 nach der Privatisierungsform.....	134
Tabelle 19:	Entwicklung der Barwerte der an den Erb- lastentilgungsfonds abzuführenden Privatisierungserlöse sowie der per 01.07.1995 vergebenen Subvention nach dem AHG (bezogen auf ein Woh- nungsunternehmen mit einer Veräußerungsverpflichtung von 1.500 Wohnungen).....	147
Tabelle 20:	Jährliche Förderung einer Investition von 100.000 DM für Sa- nierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen im Altbaubestand (bei einem Steuersatz von 40 Prozent) durch die Sonderab- schreibungsregel nach dem Fördergebietsgesetz bis 1998 und durch das Investitionszulagengesetz ab dem 1. Januar 1999.....	159

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Mögliche Formen und Adressaten der Wohnungsprivatisierung .....	15
Abbildung 2:	Wirtschaftspolitische Ziele der Wohnungsprivatisierung .....	18
Abbildung 3:	Privatisierungsziele und ausgewählte Ansätze zur Operationalisierung .....	43
Abbildung 4:	Wohnungsbestandsstruktur auf dem Gebiet der ehemaligen DDR zum Jahresende 1989 .....	47
Abbildung 5:	Wohnungsbestand auf dem Gebiet der ehemaligen DDR im Jahr 1989 nach Gebäudetypen und Eigentumsformen .....	50
Abbildung 6:	Entwicklung der durchschnittlichen monatlichen Bruttokaltmiete (Kaltmiete, einschließlich Betriebskosten, ohne Strom und Heizung) und der Mietbelastung (Anteil der Bruttokaltmiete am Haushalts-Nettoeinkommen) von 1990 bis 1997 für ostdeutsche Hauptmieter-Haushalte .....	62
Abbildung 7:	Verpflichtung der Wohnungsunternehmen zur Abführung von Privatisierungserlösen im Zeitablauf an den Erblastentilgungsfonds in der ursprünglichen Staffelung aus dem Jahr 1993 und in der novellierten Version aus dem Jahr 1996 .....	79
Abbildung 8:	Ablaufschema von Maßnahmen der Wohnungsprivatisierung nach dem AHG .....	89
Abbildung 9:	Grenzbelastung mit Altschulden, ab der in Abhängigkeit von der Erlösabführungsquote eine Inanspruchnahme der Teilentlastung nach dem AHG zu einer wirtschaftlichen Entlastung der Wohnungsunternehmen führt .....	104
Abbildung 10:	Entwicklung des Entlastungseffektes im Zeitablauf für ein Wohnungsunternehmen, welches nach Inanspruchnahme der Teilentlastung nach dem AHG Wohnungsverkäufe vornimmt, um der Veräußerungsverpflichtung nachzukommen (bei erzielbaren Privatisierungserlösen nach der AHG-Definition von 300, 500 und 700 DM/m <sup>2</sup> ) .....	106
Abbildung 11:	Entwicklung der Barwerte der im Wohnungsunternehmen verbleibenden kumulierten Privatisierungserlöse in den drei beschriebenen Szenarien .....	115

Abbildung 12: Wohnungsverkäufe im Rahmen der AHG-Privatisierung in den Jahren von 1995 bis 1997 nach Verkaufsformen (Basis: Im GdW organisierte Wohnungsunternehmen).....	136
---	-----



## Abkürzungsverzeichnis

AHG	Altschuldenhilfe-Gesetz (Gesetz über Altschuldenhilfen für Kommunale Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften und private Vermieter in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet) von 1993
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BMBau	Bundesbauministerium (Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau)
EigZulG	Eigenheimzulagengesetz
EstG	Einkommensteuer-Gesetz
e.V.	eingetragener Verein
GdW	Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen (der Verband führte bis 1996 den Namen ‚Gesamtverband der Wohnungswirtschaft‘)
GWZ	Gebäude- und Wohnungszählung
iwd	Informationsdienst des Instituts der deutschen Wirtschaft
KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau
LPG	Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft
o.S.	ohne Seite
o.V.	ohne Verfasser
vhw	Deutsches Volksheimstättenwerk
WoBauG	Wohnungsbaugesetz (II. Wohnungsbaugesetz von 1956)

## **A. Problemstellung und Grundlagen der Untersuchung**

### **I. Grundsätzliche Problemstellung**

Seit dem 1. Juli 1990 gilt für die neuen und die alten Bundesländer eine Währungs-, Wirtschafts- und Sozialunion. Der wirtschaftliche Zusammenschluß des bis dahin geteilten Deutschlands wurde ad hoc an einem Termin vollzogen. Auf diese Weise sollte die soziale Marktwirtschaft nach westdeutschem Muster in den neuen Bundesländern eingeführt werden. Die staatliche Einheit folgte gemäß den Bestimmungen des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 kurz darauf am 3. Oktober 1990.

Wie für alle anderen Bereiche des Wirtschaftsgeschehens war diese Entwicklung auch für das Wohnungswesen mit einer Vielzahl von Veränderungen verbunden. So erstreckt sich heute der verfassungsmäßige Auftrag der Bundespolitik gemäß Artikel 72 Absatz 2 des Grundgesetzes auch auf die neuen Bundesländer. Danach wird der Politik die Vorgabe erteilt, einheitliche Lebensverhältnisse in den einzelnen Regionen der Bundesrepublik zu schaffen. Da es sich beim Wohnen um ein nicht substituierbares Grundbedürfnis aller Menschen handelt, leitet sich für die Wohnungspolitik im Zusammenhang mit dieser Aufgabe eine besondere Bedeutung ab.

Die wesentlichen wohnungspolitischen Ziele für die Bundesrepublik sind in § 1 des II. Wohnungsbaugesetzes formuliert. Neben dem sehr allgemein vorgegebenen Ziel einer ausreichenden Wohnungsversorgung für alle Bevölkerungsschichten wird dort dem breitgestreuten Individualeigentum an Wohnungen ein besonderes Gewicht beigemessen. Der Einigungsvertrag von 1990 folgt in Artikel 22 Absatz 4 dieser Vorgabe und sieht zunächst die Übertragung der bisher volkseigenen Wohnungen in das Eigentum der Kommunen vor. Damit soll der erste Schritt erfolgen, den „Wohnungsbestand unter Berücksichtigung sozialer Belange schrittweise in eine marktwirtschaftliche Wohnungswirtschaft“<sup>1</sup> zu überführen.

Für die zweite Etappe auf dem Weg in die soziale Wohnungsmarktwirtschaft ist die Privatisierung bereits ausdrücklich im Einigungsvertrag vorgesehen. Danach soll sie vorrangig in Form eines Verkaufs unmittelbar an Mieter als

---

<sup>1</sup> Artikel 22 Absatz 4 des Einigungsvertrages.

Mittel zur beschleunigten Bildung individuellen Wohneigentums umgesetzt werden.

Ab dem Jahr 1990 wurden, den Bestimmungen des Einigungsvertrages folgend, über zwei Millionen der ehemals volkseigenen Wohnungen einschließlich der auf ihnen lastenden Verbindlichkeiten aus der DDR-Zeit direkt auf die Kommunen übereignet.<sup>2</sup> Die große Mehrheit der Städte und Gemeinden hat anschließend die Wohnungen mit den ihnen zugeordneten Altkrediten auf kommunale Wohnungsunternehmen übertragen. Auf diese Weise sollten die Grundlagen für eine effiziente Bewirtschaftung des kommunalen Wohnungsbestandes und für eine anschließende Privatisierung von Teilen des Bestandes gelegt werden.

Über die Privatisierung des ehemals volkseigenen Wohnungsbestandes hinaus strebte die Politik in den Jahren unmittelbar nach der Wiedervereinigung auch eine eigentumsrechtliche Umstrukturierung der Wohnungsgenossenschaften aus der DDR-Zeit an. Die Wohnungsgenossenschaften spielten in der Geschichte der DDR eine wichtige Rolle für die Wohnungsversorgung, und es war ihnen im Jahr 1990 fast ein Fünftel des Gesamtwohnungsbestandes zuzuordnen. Anders als in der Bundesrepublik, wo die Genossenschaften dem Privatsektor zuzurechnen sind, handelte es sich bei den Wohnungsgenossenschaften der DDR genau wie beim Volkseigentum um eine sogenannte sozialistische Eigentumsform. Analog zur Übertragung der meisten staatlichen Wohnungen auf kommunale Wohnungsgesellschaften erfolgte eine Umwandlung der ehemaligen „DDR-Wohnungsgenossenschaften“ in Genossenschaften nach der Rechtskonstruktion, wie sie in der Bundesrepublik üblich ist. Genau wie bei den staatlichen Wohnungen konnten dabei die Altkredite aus der DDR-Zeit, welche auch auf den Genossenschaftswohnungen lasteten, auf die neuen Genossenschaften übertragen werden. Aufgrund der im Vergleich zu westdeutschen Verhältnissen überdimensionalen Größe und Bedeutung der ostdeutschen Genossenschaften besteht in der Bundespolitik ein weitgehender Konsens darüber, daß der genossenschaftliche Sektor ebenfalls über Verkäufe von Bestandswohnungen an die Bewohner zur Bildung individuellen Wohneigentums beitragen soll.

In den ersten Jahren nach der Wiedervereinigung gelang den kommunalen und genossenschaftlichen Gesellschaften nur der Verkauf weniger Wohnungen direkt an die Mieter. Auch aus diesem Grund konkretisierte der Gesetzgeber im

---

<sup>2</sup> Eine Ausnahme bilden etwa 150.000 Wohnungen aus dem Bestand ehemaliger DDR-Betriebe, Landwirtschaftlicher Produktionsgenossenschaften (LPG) und Volkseigener Güter (VEG). Diese Wohnungen wurden zunächst zur weiteren Verwertung auf die Treuhand Gesellschaft übertragen. Seit der Auflösung der Treuhand hat die neugegründete Treuhand Liegenschaftsgesellschaft (TLG) die Verwertung des Bestandes übernommen (Vgl. *TLG Treuhand Liegenschaftsgesellschaft* (1996), S. 8 ff.; *Barthling-Schattevoy* (1998), S. 76 und *Söhngen* (1995), o. S.).

Juni 1993 die Privatisierungsziele mit dem Erlaß des Altschuldenhilfe-Gesetzes (AHG)<sup>3</sup>. Mit diesem Gesetz bot der Bund den kommunalen und genossenschaftlichen Trägern der Wohnungswirtschaft an, die Altschulden aus der DDR-Zeit bis auf einen Restbetrag von 150 DM/m<sup>2</sup> zu übernehmen. Die Unternehmen, die diese Teilentlastung in Anspruch nahmen, mußten damit allerdings gleichzeitig die Verpflichtung eingehen, bis zum Jahresende 2003 mindestens 15 Prozent ihres Wohnungsbestandes vornehmlich an die Mieter zu privatisieren bzw. im Fall der Genossenschaften zu veräußern.<sup>4</sup>

In der Folge konnten mehr Wohnungen verkauft werden, als es noch vor Klärung der Altschuldenfrage der Fall war. Insgesamt blieb der quantitative Privatisierungserfolg dennoch weit hinter der erhofften Größenordnung zurück. Das gilt zumindest für Verkäufe direkt an die Mieter als Selbstnutzer, worin das Hauptziel der Privatisierungsaktivitäten in den neuen Bundesländern zu sehen ist. Demgegenüber wurden verstärkt sogenannte mieternahe Privatisierungen durchgeführt, die beispielsweise an Investoren gingen, welche als Zwischenerwerber auftraten und sich zu einer späteren Weiterveräußerung an Mieter verpflichten mußten.

Viele kommunale und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen sind zum aktuellen Zeitpunkt trotz der erweiterten Handlungsmöglichkeiten durch den Einsatz mieternaher Verkaufsformen immer noch deutlich davon entfernt, die Privatisierungsaufgabe nach dem AHG zu erfüllen. Insgesamt konnte die Privatisierung bisher auch nur in eingeschränktem Ausmaß zur Bildung von individuellem Wohneigentum beitragen. Die Privatisierungsfrage hat also heute für die Wohnungspolitik als Teil der Wirtschafts- und Sozialpolitik in den neuen Ländern im Vergleich zur Situation des Jahres 1990 nicht an Aktualität verloren, und es besteht nach wie vor ein großer wissenschaftlicher und politischer Diskussionsbedarf.

## II. Ziel und Aufbau der Untersuchung

Vor dem beschriebenen Hintergrund soll die vorliegende Arbeit eine volkswirtschaftliche Analyse der Wohnungsprivatisierung in Ostdeutschland liefern. Mit einer generellen Einschätzung des Stellenwertes von Wohnungsprivatisie-

---

<sup>3</sup> Gesetz über Altschuldenhilfen für Kommunale Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften und private Vermieter in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet (Altschuldenhilfe-Gesetz), BGBl. 1993 I., S. 986.

<sup>4</sup> Wenn in der Folge ganz allgemein die Begriffe ‚Privatisierung‘ und ‚Wohnungsgesellschaften‘ verwendet werden, so schließen diese Oberbegriffe alle Belange der kommunalen Wohnungsunternehmen und der Wohnungsgenossenschaften mit ein (Vgl. Barthling-Schattevoy (1998), S. 84.), es sei denn, es wird ausdrücklich gesondert auf die Genossenschaften oder den kommunalen Wohnungsbestand eingegangen.