

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

A. Einführung	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. Transformation der ostdeutschen Wohnungswirtschaft	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
C. Grundlagen der transaktionskostenökonomischen Analyse	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
D. Der Altschuldenkompromiss als wirtschaftspolitisches Instrument der Koordinierung	88
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

E. Zusammenfassung und Schlussfolgerungen	159
Literaturverzeichnis.....	162
Schlagwortregister	172