



# Altschulden

## Belastung der Wohnungsunternehmen des vdw Sachsen

Stand März 2024

# Altschulden

## Belastung der Wohnungsunternehmen des vdw Sachsen



in Prozent

Belasten die getilgten Altschulden das Unternehmen nach wie vor (Investitionsrückstau)?



Mussten für die Entlastung Bestände veräußert werden, die sich in Privathand zu sozialen Brennpunkten entwickelt haben und eine sozial ausgewogene Quartiersentwicklung heute behindern?



Wurden zur Altschuldenentlastung verkaufte Bestände zur besseren sozialen Quartiersentwicklung wieder zurückgekauft?



■ Ja ■ Nein

# Altschulden

## Belastung der Wohnungsunternehmen des vdw Sachsen



	Euro
In welcher Höhe war das Unternehmen (nach Abzug aller Entlastungen) mit Alt- und Wendeschulden belastet?	<b>1,836 Milliarden</b>
Welchen Betrag hat das Unternehmen seither getilgt?	<b>1,401 Milliarden</b>
<b>Noch offene Alt- und Wendeschulden</b>	<b><u>435 Millionen</u></b>

	Objekte	Wohneinheiten
Wie viele Bestände mussten für die Entlastung veräußert werden, die sich in Privathand zu sozialen Brennpunkten entwickelt haben und eine sozial ausgewogene Quartiersentwicklung heute behindern?	73	755
Wie viele zur Altschuldenentlastung verkaufte Bestände zur besseren sozialen Quartiersentwicklung wurden inzwischen wieder zurückgekauft?	18	278
Zu welchem Preis wurden zur Altschuldenentlastung verkaufte Bestände wieder zurückgekauft?	EURO	<b>5,977 Millionen</b>

# Altschulden

## Belastung der Wohnungsunternehmen des vdw Sachsen



- Alt- und Wendeschulden stellen auch bei getilgten Beträgen eine Belastung der Unternehmen ohne tatsächliche Investitionen in die Gebäude dar
- dadurch gebundene bzw. wegen der bereits erfolgten Tilgung fehlende finanzielle Mittel stellen Hemmschuh bei der Bewältigung energetischer Maßnahmen im Rahmen der Gebäude-Energiewende dar
- Entlastung noch bestehender und bereits getilgter Alt- und Wendeschulden als Investitionszuschuss schafft die notwendigen finanziellen Räume für die dringend benötigten Investitionen, insbesondere im ländlichen Raum



### Zusätzliche Bemerkungen

Eine Altschuldenhilfeentlastung hat das Unternehmen nicht erhalten, nur Zinsbeihilfe.

Aufgrund der fehlenden finanziellen Möglichkeiten zur Sanierung des Wohnungsbestandes hat sich der **Leerstand deutlich erhöht**. Damit besteht auch für Maßnahmen der energetischen Sanierung nicht der erforderliche finanzielle Spielraum. Der Ausbau erneuerbarer Energien hat im Investitionsbereich derzeit keine Priorität. Wir würden Maßnahmen begrüßen, die zu einer Verbesserung der Vermietungssituation führen und dann kann man auch energetische Sanierung mit einbeziehen. Die derzeitige Situation ist sehr unbefriedigend.

Es mussten auch **Bestände verkauft** werden, um die **Liquidität** des Unternehmens zu sichern.

An **Zinsen** für die Altschulden wurde zusätzlich nochmals die doppelte Summe der Altschulden fällig. Wir hätten also für 7.427 T€ anderweitig investieren können.

Nicht zu vergessen sind bei der Betrachtung der Belastung auch die gezahlten **Zinsen** in Höhe von 9.902.031 € !

Die durch die Tilgung der nicht investiven Altschuldenkredite gebundene **Liquidität** fehlt heute für dringend notwendige **energetische Modernisierungen und erschwert** zudem die Beschaffung von Darlehen für eben diese notwendigen investiven Zwecke, trotz massiv ´gestiegener Grundmieten. Aufgrund der Teilprivatisierung dieser Gebäude müssen zur weiteren Modernisierung noch **einzelne Wohneinheiten zurückgekauft** werden, da Wohnungseigentümer einer Modernisierungsnotwendigkeit kritisch gegenüber stehen.



# Alt- und Wendeschulden-Investitionsprogramm

Vorschlag für ein Konjunkturprogramm zur  
Generierung regionaler Wertschöpfung auf Basis  
der Entlastung noch bestehender bzw. bereits  
getilgter Alt- und Wendeschulden für Sachsens  
Wohnungswirtschaft

# Alt- und Wendeschulden-Investitionsprogramm



- Alt- und Wendeschulden stellen auch bei getilgten Beträgen eine Belastung der Unternehmen ohne tatsächliche Investitionen in die Gebäude dar
- Dadurch gebundene bzw. wegen der bereits erfolgten Tilgung fehlende finanzielle Mittel stellen Hemmschuh bei der Bewältigung energetischer Maßnahmen im Rahmen der Gebäude-Energiewende dar
- Entlastung noch bestehender und bereits getilgter Alt- und Wendeschulden als Investitionszuschuss schafft die notwendigen finanziellen Räume für die dringend benötigten Investitionen insbesondere im ländlichen Raum

# Alt- und Wendesschulden-Investitionsprogramm



- Unternehmen erhalten nicht rückzahlbare Investitionszuschüsse für
  - komplexe Modernisierungen in Bestandsgebäude
  - energetische Modernisierung von Bestandsgebäuden (auch Einzelmaßnahmen)
  - städtebauliche Anpassungsmaßnahmen im Gebäudebestand gemäß gültigen Stadtentwicklungs- und Fördergebietskonzeptionen
  - **Unter Umständen auch Neubau bei Nachweis des Bedarfs über städtebauliche Konzepte?**
  - **Unter Umständen auch Ankauf von Gebäuden zur Beseitigung städtebaulicher Brennpunkte im Rahmen städtebaulicher Konzeptionen?**
- Der Investitionszuschuss beträgt 2/3 des jeweiligen Investitionsvolumens (analog Bund-Länderanteil der Städtebauförderung); 1/3 sind vom Unternehmen aus eigenen Mitteln aufzubringen



# Alt- und Wendeschulden-Investitionsprogramm



- Der Investitionszuschuss wird erst nach Realisierung des Vorhabens ausgezahlt
- Das Alt- und Wendeschulden-Investitionsgesetz (AHG) soll eine Laufzeit von 15-20 Jahren mit festen Jahresscheiben aufweisen, die nach dem Windhundprinzip belegt werden
- Maximaler Gesamtförderbetrag entspricht unabhängig vom Tilgungsstand jeweils dem Alt- und Wendeschuldenvolumen des Unternehmens abzüglich erfolgter Entlastungen nach dem Altschuldenshilfeprogramm
- Keine Gebietskulisse
- Kein Kumulierungsverbot mit Kreditprogrammen von Bund und Land

# Alt- und Wendeschulden-Investitionsprogramm



## Jährliche Ausstattung des Förderprogramms:

$\Sigma$  nicht entlasteter Alt- und Wendeschulden / 20

## Reales Praxisbeispiel eines Mitgliedsunternehmens des vdw Sachsen):

Alt- und Wendeschulden nach Abzug Entlastungen nach AHG: **7,84 Mio. €**

Maximaler Alt- und Wendeschulden-Investitionszuschuss: **7,84 Mio. €**

Gesamtinvestitionsbetrag: **11,76 Mio. €**

Damit generierte regionale Wertschöpfung (Faktor 8): **94,08 Mio. €**