

Anja Bach

Der Wegfall der Anschlussförderung im sozialen Wohnungsbau in Berlin und die Konsequenzen

Sanierung durch gesteuerte Insolvenz

Herausgegeben von
Prof. Dr. Jürgen Keßler

Direktor des Forschungsinstituts für
Deutsches und Europäisches Immobilienwirtschafts-
und Genossenschaftsrecht an der HTW-Berlin

H a m m o n s a
Fachverlag für die Wohnungswirtschaft

Inhaltsverzeichnis

1. Problemstellung und Zielsetzung der Arbeit	13
2. Entwicklung der Förderung des sozialen Wohnungsbaus	15
2.1 Das System der Wohnraumförderung in Berlin	16
2.2 Die Anschlussförderung	18
2.3 Ermittlung der Förderungshöhe	20
2.3.1 Ermittlung der Höhe der Grundförderung	20
2.3.2 Ermittlung der Höhe der Anschlussförderung	23
2.4 Finanzierung und Förderungsstruktur	24
2.5 Aufhebung der Anschlussförderungsrichtlinie 1996	29
3. Betroffene Beteiligte	35
4. Konsequenzen für die Mieter	39
4.1 Von der sozialverträglichen Miete zur Kostenmiete	40
4.1.1 Unzulässige Mietpreissteigerung	40
4.1.2 Die Entwicklung der Mieten	42
4.1.3 Die Mietausgleichsvorschriften	49
4.1.4 Sonderkündigungsrecht des Mieters	52
4.1.5 Der Verzicht auf die Belegungsbindungen	52
4.2 Von der preisgebundenen zur preisfreien Miete	53
4.3 Sonstige Konsequenzen für die Mieter	54
4.4 Besondere Mietergruppe: Karitative Einrichtungen	55
4.5 Fazit	56
5. Konsequenzen für die Investoren	59
5.1 Geschlossene Immobilienfonds als KG	62
5.1.1 Haftung	63
5.1.2 Steuerliche Behandlung	66
5.2 Geschlossene Immobilienfonds als GbR	71
5.2.1 Haftung	71
5.2.2 Steuerliche Behandlung	73
5.3 Fazit	73
6. Das Unternehmen in der Krise	75
6.1 Sanieamgsfähigkeit und Sanierungswürdigkeit	78
6.2 Außergerichtliche oder gerichtliche Sanierung	80

7. Insolvenzplan zur Unternehmenserhaltung	85
7.1 Insolvenzantragsvoraussetzungen.	87
7.1.1 Recht und Pflicht zur Antragstellung	88
7.1.2 Insolvenzgründe.	94
7.1.2.1 Zahlungsunfähigkeit gemäß § 17 InsO	94
7.1.2.2 Drohende Zahlungsunfähigkeit gemäß § 18 InsO.	96
7.1.2.3 Überschuldung gemäß § 19 InsO.	98
7.1.3 Deckung der Verfahrenskosten.	102
7.2 Liquidations- oder Sanierungsentscheidung	103
7.3 Allgemeine Regelungen des Insolvenzplans.	104
7.4 Mögliche Sanierungsmaßnahmen im Überblick	111
7.4.1 Mitwirkung der Gesellschafter.	112
7.4.2 Mitwirkung der Gläubiger.	116
7.4.2.1 Mitwirkung der Kreditinstitute.	116
7.4.2.2 Mitwirkung sonstiger Gläubiger.	118
7.4.3 Mitwirkung des Landes Berlin.	119
7.4.4 Freisetzung von Aktiva	122
7.4.5 Mitwirkung des Finanzamtes.	126
8. Perspektiven und Ausblick	129
Quellenverzeichnis	136
Anlagenverzeichnis	149