



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Aus den Annalen der Brandenburger Wohnungspolitik: Milchmädchenrechnung

12.11.2019 Fachinformation

Von Dr. Wolfgang Schönfelder / Wir haben mal in den Archiven gestöbert. Dabei fiel uns auf, dass es aktuelle Themen gibt, die seit Jahren einer Lösung harren und damals vom BBU bereits „aufgespießt“ wurden. In einer kleinen Reihe, die aktuelle Regierungsbildung in Brandenburg begleitend, haben wir das eine oder andere Bonmot herausgepickt, frei nach dem Motto „wenn es nicht so traurig wäre, könnte man darüber schmunzeln“.

Wissen Sie, was eine Milchmädchenrechnung ist?

Der Begriff geht auf die Zeit zurück, in der Mädchen von den Bauernhöfen mit ihren Zughundegespannen, auf denen Milchkannen standen, nach Berlin kamen. Wenn die Kannen leerer wurden, füllten viele einfach Wasser nach.

Der Duden definiert daher das Wort „Milchmädchenrechnung“ als eine auf Trugschlüssen beruhende Rechnung.

In der Immobilienwirtschaft lassen sich offensichtlich Milchmädchenrechnungen am schnellsten unter das Volk bringen. Das jüngste Beispiel ist in der Märkischen Oderzeitung nachzulesen. Das geht ungefähr so:

„Die erste falsche Annahme, die man unter das Volk bringt, ist, im Stadtumbau-Ostprogramm würde die Bundesregierung versuchen, den Folgen der Abwanderung entgegen zu steuern.

Die zweite Annahme ist ganz schlicht die Behauptung, dass die Wohnungsunternehmen zum Teil selbst schuld an ihrer Situation seien, und jetzt kommt die tiefgreifende Erkenntnis, die Mieten in Ost-deutschland seien einfach zu hoch.

Dann wird noch schnell mit ein paar Durchschnittswerten operiert und schon haben wir die Lösung, nämlich die Kommunen sollten ihren Wohnungsunternehmen vorgeben, die Mieten drastisch zu senken. Das würde die Nachfrage nach Wohnfläche stabilisieren, der Leerstand würde kleiner, die Abwanderung würde gebremst und sogar eine mäßige Zuwanderung wäre denkbar.

Dann kommt die „zwingend logische Untersetzung“. Jeder Pendler, der aus Berlin käme und in Frankfurt (Oder) arbeite oder studiere, würde sich bei einer billigeren Miete überlegen, ob er nicht doch eine Zweitwohnung vor Ort nutzen würde. Oder den Mietern könnte die benachbarte, leerstehende Wohnung zu einem Rabatt angeboten werden. Und wenn man schon einmal munter dabei ist, dann wird der Rundumschlag gleich genutzt, um das gesamte Stadtumbau-Ostprogramm als absurd einzuordnen.

Stellen Sie sich vor, Sie kaufen sich ein neues Auto und nehmen dafür einen Kredit auf, fahren das Auto an den Baum und gehen zur Bank und sagen: „So, das Auto ist weg, jetzt muss auch der Kredit gelöscht werden“.

So einfach ist es im Leben. Man muss nur wollen, stimmt's?

Ersparen wir uns als kundige Thebaner jetzt einen Exkurs über Betriebswirtschaft in einem Wohnungsunternehmen und stellen wir einfach selbst einmal einige simple Milchmädchenüberlegungen an:

1. Wir lassen dabei einmal unberücksichtigt, dass seriöse Berechnungen und Analysen, beispielsweise des Landesumweltamtes, nachgewiesen haben, welchen Gewichtsanteil wegziehende Menschen aus unseren Brandenburger Städten an der

gesamtdemographischen Entwicklung haben. Aber selbst, wenn man diesen Anteil betrachtet und dies ist der geringere, ziehen diese Menschen doch nicht nach Bayern oder Baden-Württemberg, weil die Wohnungen da so günstig sind, sondern, weil sie dort Arbeit finden.

2. Warum sind eigentlich Karstadt oder Siemens mit ihrer Handysparte oder Opel in wirtschaftlichen Schwierigkeiten? Sie hätten doch nur ihre Produkte billiger machen brauchen. Ein Handy gibt es bekanntermaßen schon für einen Euro. Also hätte doch der Laden nur so boomen müssen.

3. Bekanntermaßen sind die Lohnkosten in Ostdeutschland ja geringer als in Westdeutschland. Dem-zufolge müssten die Arbeitsplätze hier nur so entstehen durch die Verbilligung des Faktors Arbeit oder sind etwa die hohen Wohnkosten schuld?

4. Wo leibt eigentlich die Forderung an all Diejenigen, die zur Mietentwicklung erheblich beitragen, z.B. die kommunalen Gebühren, Wärme- und Warmwasserkosten? Keine Rede davon, dass diese doch auch gesenkt werden könnten. Das würde die Wohnung ja noch billiger machen.

Zum Schluss noch eine Milchmädchenrechnung.

Wie wäre es denn, wenn die Forscher und Lehrkräfte an der Viadrina-Universität auf 20 % oder 30 % ihres Gehaltes verzichteten, sie also ihren Lohnkostenfaktor billiger machen? Das würde doch die Qualität der Ausbildung steigern. Man könnte auf Studiengebühren verzichten oder die Ausstattung verbessern.

Fazit: Milchmädchenrechnungen bringen uns nicht weiter.

Dauerhaften Strukturwandel gestalten, regionale Teilmärkte den gesellschaftlichen Rahmenbedingungen und aktuellen Entwicklungen anzupassen, verlangen ein wenig mehr Überlegungen, als die der Milchmädchen. Und da sind wir auf einem guten Wege mit integrierten Stadtentwicklungskonzepten, die die individuelle Situation der Städte berücksichtigen, mit Strategien der kommunalen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften, die die Anpassung an geringer werdenden Teilmärkten unter Erhalt der Wirtschaftlichkeit der Unternehmen sichern.

Eins bleibt allerdings auch klar: In schwierigen Zeiten hat es schon immer eine wachsende Anzahl von Milchmädchenrechnungen gegeben und wird es auch immer geben. Sie haben auch etwas Gutes. Sie taugen beispielsweise als Übungsaufgabe für die Kaufmannsausbildung.

Dr. Wolfgang Schönfelder