

Woba-Verkauf kein Modell für die Lausitz

Skepsis nach Verkauf von 48 000 Dresdner Wohnungen

COTTBUS. Den Verkauf einer kommunalen Wohnungsgesellschaft wird es in absehbarer Zeit in der Region nicht geben. Dies schätzt der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) ein, nachdem in Dresden die US-Investorengruppe Fortress das städtische Wohnungsunternehmen (Woba) gekauft hat (die RUNDschau berichtete).

Städten in Brandenburg fehle es an der nötigen Wirtschaftskraft, die ihre Wohnungsunternehmen für Investoren erst interessant macht, so BBU-Chef

Ludwig Burghardt. Dresden mit seiner sinkenden Arbeitslosenquote, immer mehr Job-Angeboten und seiner steigenden Bevölkerungszahl verspreche ein weitaus besseres Vermietungsgeschäft als zum Beispiel Cottbus, Forst oder Guben.

Dr. Torsten Kunze, Vorstand der kommunalen Gebäudewirtschaft in Cottbus (GWC), hält Besitzerwechsel von Wohnungsgesellschaften in den schrumpfenden Städten der Lausitz ebenfalls für „völlig undenkbar“. Zugleich kritisiert Kunze den Verkauf der Woba mit ihren 48 000 Wohnungen

für 1,74 Milliarden Euro. Zwar sei der Dresdner Haushalt nun saniert. Jedoch würde der neue Besitzer knallhart kalkulieren und sich über soziale Belange keine Gedanken machen.

Der Dresdner Finanzbürgermeister Hartmut Vorjohann (CDU) versichert indes, dass sich der Investor schon deshalb sozial verhalten werde, weil er jeden Mieter halten wolle. Außerdem habe Fortress eine Sozial-Charta unterzeichnet, die Mietern und der Stadt Dresden Rechte einräumen wurden, sagte Vorjohann.

(Eig. Ber./dpr) SEITEN 2 & 4

KOMMENTARE

Verkauf von 48 000 Wohnungen in Dresden

Der Sparzwang bleibt

VON JAN SIEGEL

Genial oder katastrophal? Schwarz oder weiß? Der Verkauf von 48 000 kommunalen Wohnungen in Dresden ist ein Paukenschlag. Der Kaufpreis von 1,7 Milliarden Euro macht die sächsische Landeshauptstadt mit einem Schlag schuldenfrei. Davon träumen alle Städte und Gemeinden in Deutschland.

Der Dresdner Traum wird aber schnell zum Albtraum, wenn es die Kommunalpolitiker im Rausch der Schuldenfreiheit versäumen, gleichzeitig auch an Effizienz-Stellschrauben ihres städtischen Alltags zu drehen. Der Dresdner Schuldenberg ist heute riesig: 741 Millionen Euro hoch. Er wird erneut schnell wachsen, wenn die Ausgaben der Stadt in den nächsten Jahren weiter deutlich höher liegen als die Einnahmen. Die Dresdner kommen deshalb auch in Zukunft ums Sparen nicht herum. Befreit sind sie jetzt aber von den Schulden ihrer Vergangenheit.

Die Hoffnung, dass sich für die 40 000 Mieter der Woba-Wohnungen an der Elbe nach dem Verkauf „gar nichts ändert“, ist eine Illusion. Die amerikanischen Investoren



haben mit 1,7 Milliarden Euro sehr viel Geld in die Hand genommen. Das beweist die Tatsache, dass sie sich mit ihrem Gebot gegen 80 Mitbewerber durchsetzen konnten. Der zweitplatzierte Anbieter wollte „nur“

933 Millionen Euro bezahlen. Einen Großteil – geschätzt werden zwei Drittel – der Milliarden-Investition haben die Amerikaner über Kredite finanziert. Die Zinsen dafür und die Tilgung werden die Woba-Mieter übernehmen müssen. Wer sollte es sonst tun? Damit steigt der Druck auf die Mieten, auch ohne die von Einzelnen befürchteten Luxussanierungen.

Der Dresdner Wohnungsverkauf ist keineswegs einmalig in seiner Dimension in Deutschland. Bereits im Jahr 2000 wurden 114 000 Eisenbahnerwohnungen an internationale Investoren verkauft. Und die internationalen Anleger interessieren sich für weitere Investments dieser Art in deutschen Wachstumsregionen. Unter Berücksichtigung dieser Voraussetzung sind ähnlich spektakuläre Nachrichten wie aus Dresden aus Lausitzer Kommunen in absehbarer Zeit wohl nicht zu erwarten.

Dresden-Deal in der Lausitz undenkbar

Experten schließen Verkauf kommunaler Wohnungsunternehmen an Investoren aus

Der Verkauf der städtischen Wohnungsbaugesellschaft (Woba) in Dresden an die US-Investorengruppe Fortress wird in der Lausitz skeptisch gesehen. Der Verband der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen und regionale Großvermieter schließen aus, dass in Brandenburg Ähnliches passiert.

VON DANIEL PREIKSCHAT

Dresdens Finanzbürgermeister Hartmut Vorjohann (CDU) ist guter Dinge. „Nicht, weil wir jetzt reich sind“, sagt er. Schließlich würde fast der ganze Verkaufserlös von 1,74 Milliarden Euro für die 48 000 Wohnungen zum Ablösen sämtlicher Schulden der Stadt und der Woba draufgehen. Nein, er sei deshalb so gut gelaunt, weil Dresden dank des Fortress-Geldsegers künftig finanziell ohne weitere Kredite und auch ohne Bundeszuschüsse aus dem Solidarpakt wird auskommen können.

Die Kritik des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen an einer nun wohnungslos gewordenen Stadt prallt an Vorjohann ab. „Die Wohnungen bleiben doch in unserer Stadt.“ Und Fortress werde der liebevollste Vermieter sein, den man sich nur denken könne – eben weil er profitorientiert sei und jeden Mieter halten wolle.

In Dresden stehen zwölf Prozent der Wohnungen leer, auch wenn die Stadt zunehmend mehr Arbeitsplätze bietet und immer mehr Menschen anzieht. Vorjohann glaubt auch nicht, dass künftig finanzschwache Mieter wie etwa Arbeitslosengeld-II-Empfänger aus ihren Wohnungen herausgedrängt werden. „Welcher Besserverdiener sollte denn in die leer gezogene Plattenbauwohnung nachziehen?“, fragt er. Plattenbauten würden 70 Prozent des Woba-Wohnungsbestandes ausmachen.

Wirtschaftliche Potenz fehlt
Ludwig Burghardt, Vorstand im Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU), ist sicher: „Den Verkauf eines kommunalen Wohnungsunternehmens wird es in Brandenburg nicht geben.“

Dazu fehle es brandenburgischen Städten an der „wirtschaftlichen Potenz“ einer Metropole wie Dresden. Auf die aber würden Investoren achten, weil sie das Vermietungsgeschäft begünstigen, so Burghardt.

Der BBU-Vorstand glaubt nicht, dass Dresden aufgrund des Besitzerwechsels soziale Probleme bekommen wird. Dabei führt er dieselben Gründe an wie Finanzbürgermeister Vorjohann. Langfristig jedoch könnte die Stadt diesen Schritt bereuen: „Immerhin hat sie ein wichtiges Instrument, um Wohnungspolitik zu steuern, aus der Hand gegeben.“

Dr. Torsten Kunze ist Chef des größten Brandenburger Wohnungsunternehmens, der kommunalen Gebäudewirtschaft Cottbus (GWC) mit rund 21 000 Wohnungen. Er sieht den Dresdner Woba-Verkauf an einen knallhart kapitalorientierten US-Investor kritisch: „Die machen sich doch um soziale Belange keine Gedanken mehr.“ Dabei kann Kunze auch die von Fortress unterzeichnete Dresdner Sozial-Charta nicht beeindrucken, in der Mieter ab 60 Jahren

und Schwerbehinderten ein lebenslanges Wohnrecht eingeräumt wird, preistreibende Luxussanierungen verboten und Mieterhöhungen eingeschränkt sind, außerdem der Stadt für 20 Jahre das Belegungsrecht von 8000 Wohnungen eingeräumt wird.

Sozialer Gedanke in der Satzung

Wie Burghardt hält auch Kunze den Verkauf eines Unternehmens wie der GWC an einen US-Investor für undenkbar: „Wohnungsgesellschaften in einer schrumpfenden Stadt mit hoher Arbeitslosigkeit und immer weniger Bevölkerung sind für die nicht interessant.“ Kunzes Kollege Arved Hartlich von der Cottbuser Wohnungsgenossenschaft (GWG) ist der gleichen Meinung – und erleichtert, dass eine Genossenschaft, die von den Mietern geführt wird und den sozialen Gedanken in ihrer Satzung formuliert hat, nicht so einfach verkauft werden kann. Hartlich: „Gerade in Zeiten, in denen mit großen Wohnungsbeständen spekuliert wird, sieht man, was eine Genossenschaft wert ist.“