

KOMMUNALE WOHNUNGSBESTÄNDE

Glaubenskrieg: Geld oder Wohnungen?

Würden die deutschen Kommunen ihre 2,3 Mio. Wohnungen verkaufen, könnten sie Einnahmen von 102 Mrd. Euro erzielen – sagt eine neue Untersuchung des Instituts der Deutschen Wirtschaft (IW), Köln.

Und mehr noch: Nähmen sie das eingenommene Geld konsequent für die Schuldentilgung, könnten sie jährlich 4,2 Mrd. Euro an Zinslasten einsparen, rechnet das als arbeitgebernah geltende Institut vor. Zudem hätten Städte und Gemeinden im Jahr etwa 1 Mrd. Euro mehr zur freien Verfügung. Der Untersuchung zufolge planen 40% der Kommunen hierzulande, ihren Immobilienbestand zu verringern. Den Privatisierungsgegnern, die sich zuletzt bei einem Bürgerentscheid in Freiburg durchgesetzt hatten, hält Studienautor Michael Voigtländer vor, sie behaupteten, Wohnungen in öffentlichem Besitz seien ein wichtiger Beitrag zur Sozialpolitik, obgleich dies durch nichts belegt sei. So liege die Miete für öffentliche Wohnungen in vier von zehn Gemeinden gar nicht niedriger als die der privaten Konkurrenz.

Widerspruch kommt vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU). Er vertritt private, genossenschaftliche und kommunale Wohnungshalter und hält genau diesen Mix für unbedingt erforderlich – auch in Zukunft.

Weiter auf Seite 5



Was viele Otto-Normal-Mieter von der Privatisierung kommunaler Wohnungen halten, demonstrieren im vergangenen November die Bürger Freiburgs, die bei einem Bürgerentscheid mit großer Mehrheit gegen den Verkauf städtischer Wohnungen votierten.

Bild: Forum Weingarten

FORTSETZUNG VON SEITE 1

Glaubenskrieg: Geld oder Wohnungen?

Die IW-Studie beziffert den Anteil der kommunalen Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand in den alten Bundesländern auf 8,1% und im Osten auf 19,8% – und das nach dem Verkauf von 700.000 öffentlichen Wohnungen in den vergangenen zehn Jahren. 40% der Sozialwohnungen, so einer der Kritikpunkte, seien an Mieterhaushalte vergeben, die gar nicht als bedürftig gelten. Tatsächlich Bedürftige wie Drogenkranke, Haftentlassene oder Familien mit vielen Kindern könnten nach den Worten Voigtländers auch dann mit bezahlbarem Wohnraum versorgt werden, wenn die Zeit der städtischen Wohnungen vorbei sei. Die Kommunen könnten sich gegen die Zahlung von Gebühren Belegungsrechte sichern.

IW: Belegungsrechte tun's auch!

Der Autor ermuntert die Kommunen ausdrücklich dazu, die Gunst der Stunde zu nutzen und ihre Wohnungen zu verkaufen, so lange es noch genügend Interessenten dafür gibt. So würden Mittel frei, die in die Stadterneuerung und anderweitige Infrastrukturmaßnahmen investiert werden könnten. Zudem sprächen auch rein wirtschaftliche Gründe dafür, sich von den öffentlichen Wohnungen zu trennen. Nach einer Studie der Unternehmensberatung McKinsey erzielen kommunale Wohnungsgesellschaften im Schnitt nur eine Rendite von jährlich 2,6%. Auf der anderen Seite seien für Schuldzinsen mehr als 4% p.a. fällig. So etwas lässt Ökonomen keine Ruhe.

Für die Mieter hätte der Verkauf von öffentlichen Wohnungen ebenfalls Vorteile, meint Voigtländer. So wolle jede zweite veräußerungswillige Gemeinde ihre Wohnungsgesellschaft loswerden, damit der neue Eigentümer dringend notwendige Sa-

nierungsarbeiten einleitet. Das hatte eine Befragung von PricewaterhouseCoopers ergeben. Eine schöne neue Welt durch Privatisierung also?

Der BBU hält nichts von einem Wohnungsausverkauf der Kommunen. „Wenn die Mieten nicht in allen städtischen Wohnungen unter dem ortsüblichen Durchschnitt liegen, heißt das noch lange nicht, dass kommunaler Wohnungsbesitz nicht



Auch so wie diese Exemplare der Berliner Wohnungsgesellschaft Gewobag in der Gatower Strae im Stadtteil Spandau können kommunale Wohnungen aussehen. Bild: Gewobag

nötig ist“, sagt BBU-Sprecher David Eberhart. „Die Frage ist, wie hoch die Durchschnittsmiete wäre, wenn es keine kommunalen Wohnungen gäbe!“ Zur Stabilisierung der Mieten seien städtische Wohnungen unabkömmlich, meint er. Und auch dafür, überhaupt Stadtentwicklungspolitik machen zu können. „Wir wollen keine US-Verhältnisse mit geschlossenen Wohnvierteln“, in denen nur eine bestimmte Klientel zugelassen werde.

BBU: Viel zu bürokratisch!

Der private Wohnungsbestand ist aus Sicht Eberharts durchaus wichtig, „weil er Dynamik in den Wohnungsmarkt bringt“. Das heißt, wenn die Preise für private Wohnungen steigen, profitieren auch die öffentlich gehaltenen Wohnungen davon. „Die sind dann mehr wert.“ Gegen die totale Privatisierung spricht aus seiner Sicht unter anderem die Erfahrung, dass eingenommenes Geld von Kommunen nicht nur zum Schuldenabbau verwendet, sondern zum guten Teil auch ausgegeben werde. Die von Voigtländer vorgeschlagene Möglichkeit der Belegungsrechte hält Eberhart für zu bürokratisch. „Das kostet nur Geld“, sagt er.

Und eins noch: Der Stadt Dresden, die ihren gesamten Wohnungsbestand verkauft hatte, um ihre Schulden loszuwerden, sagt er ein böses Erwachen voraus. „Dort werden die Leute spätestens in zehn Jahren denken, hätten wir doch damals nicht all unsere Wohnungen verkauft.“ Der Grund: Dem schnell gemachten Geld stehe ein Verlust aller Gestaltungsmöglichkeiten gegenüber. Insbesondere in abgelegeneren Kommunen fehle Privaten das Interesse an Investitionen, meint Eberhart. „Privatisierung ist eher ein Fall für Metropolen.“ (bb)