

Öffentliche Wohnungen

Ein 100-Milliarden-Euro-Fundus

Der Verkauf der über 2 Millionen öffentlichen Wohnungen würde den Gemeinden Einnahmen von mehr als 100 Milliarden Euro bringen. Mit diesem Geld können bei konsequenter Schuldentilgung jährlich 4,2 Milliarden Euro an Zinslasten eingespart werden. So würden Mittel frei, die in die Stadterneuerung und anderweitige Infrastrukturmaßnahmen investiert werden könnten. Für die Mieter hat der Verkauf von öffentlichem Wohnraum ebenfalls Vorteile: Jede zweite veräußerungswillige Gemeinde möchte ihre Wohnungsgesellschaften loswerden, damit der neue Eigentümer die dringend notwendigen Sanierungsmaßnahmen einleitet. Darauf weist das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW) in einer neuen Studie hin.

Gegen den Verkauf öffentlicher Wohnungen regt sich zunehmend Widerstand – obgleich die Argumente der Verkaufsgegner leicht zu entkräften sind: Die Kommunen leisten mit verbilligtem Wohnraum nicht unbedingt einen wichtigen Beitrag zur Sozialpolitik. Denn vier von zehn Gemeinden bieten ihre Wohnungen überhaupt nicht günstiger an als die private Konkurrenz. Darüber hinaus werden die tatsächlich Bedürftigen nicht ebensicher unterstützt. Die Fehlbelegungsquote im sozialen Wohnungsbau wird von Experten auf über 40 Prozent geschätzt.

Michael Voigtländer: Der öffentliche Wohnungsmarkt in Deutschland – Eine Untersuchung aus ordnungspolitischer Sicht, IW-Positionen Nr. 27, Köln 2007, 52 Seiten, 11,80 Euro. Bestellung über Fax: 0221 4981-445 oder unter: www.divkoeln.de

Gesprächspartner im IW: **Dr. Michael Voigtländer, Telefon: 0221 4981-741**

Öffentliche Wohnungen Gute Verkaufsargumente

Viele Gemeinden in Deutschland liebäugeln damit, öffentliche Wohnungen zu verkaufen. Gegen dieses Vorhaben regt sich jedoch zunehmend Widerstand – obgleich die Argumente der Verkaufsgegner leicht zu entkräften sind und die Vorteile auf der Hand liegen: Unterm Strich hätten die Städte und Gemeinden jährlich 1 Milliarde Euro mehr zur freien Verfügung.*)

Über einen Mangel an Wohnraum können sich die Deutschen nicht gerade beklagen: Rein rechnerisch kommt auf jeden Bundesbürger vom Baby bis zum Greis eine halbe Wohnung. Von den insgesamt rund 40 Millionen abgeschlossenen Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern sowie Ein- und Zweifamilienhäusern wird zurzeit lediglich ein knappes Viertel professionell vermarktet und verwaltet. In den übrigen Wohnungen leben die Besitzer entweder selbst oder sie vermieten ihre Immobilie in Eigenregie (Grafik).

In jüngster Zeit haben allerdings immer mehr ausländische Investoren ein Auge auf den deutschen Wohnungsmarkt geworfen. Sie setzen auf die infolge der guten Konjunktur anziehenden Immobilienpreise und Mieten, nachdem diese jahrelang nahezu stabil blieben:

Im vierten Quartal 2005 waren die Mieten in Deutschland real sogar knapp 2 Prozent niedriger als sechs Jahre zuvor, während sie andernorts in Europa unterdessen kräftig gestiegen sind

– beispielsweise in Irland um 30 Prozent, in Großbritannien um 22 Prozent und in Spanien um 11 Prozent.

Die ausländischen Wohnungsunternehmen bauen aber auch darauf, dass sie durch ein professionelleres Immobilienmanagement Wirtschaftlichkeitsreserven heben können und dadurch eine größere Gewinnspanne realisieren als die bisherigen Eigentümer – insbesondere als es Vater Staat gelungen ist. Insgesamt existieren hierzulande 2,3 Millionen öffentliche Mietwohnungen, einige darunter sind in Bundes- oder Landesbesitz, die allermeisten jedoch in Gemeindehand (Grafik Seite 5):

In westdeutschen Städten gehören 8 Prozent aller vorhandenen Wohnungen einer kommunalen Wohnungsgesellschaft – von Rostock bis Gera gilt das im Schnitt sogar für jede fünfte Bleibe.

Daran soll sich etwas ändern. Bereits in den vergangenen zehn Jahren wurden 700.000 öffentliche Wohnungen an private Investoren veräußert, vornehmlich

von Bund und Ländern. Doch zahlreiche Städte und Gemeinden möchten nachziehen. Rund 40 Prozent planen, ihren Immobilienbestand zumindest zu verringern.

Die Motive dafür sind vielfältig. Ein wesentliches ist die drückende Schuldenlast, die sich mit den Erlösen aus dem Wohnungsverkauf deutlich mindern ließe. Der Schritt wäre vernünftig, obwohl im Gegenzug die Mieteinnahmen wegfallen:

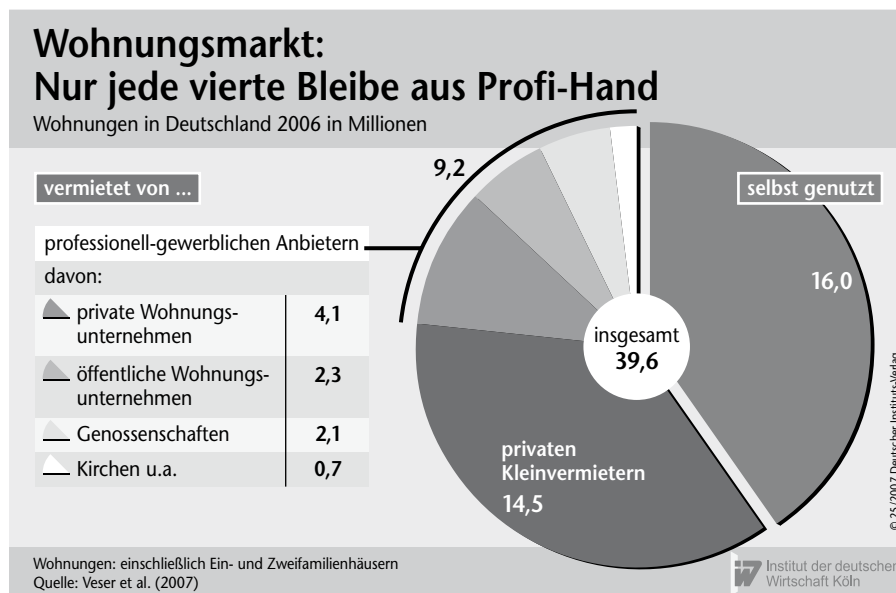
Laut einer Studie der Consultingfirma McKinsey erzielen die kommunalen Wohnungsgesellschaften im Schnitt eine Rendite von lediglich 2,6 Prozent, während auf der anderen Seite Schuldzinsen von über 4 Prozent zu berappen sind.

Verkaufsgrund Nummer eins ist jedoch ein anderer: Jede zweite veräußerungswillige Gemeinde gab in einer Befragung der Unternehmensberatung PricewaterhouseCoopers an, sie wolle ihre Wohnungsgesellschaften los werden, damit der neue Eigentümer die dringend notwendigen Sanierungsmaßnahmen einleitet (Grafik Seite 5). Viele Städte haben zudem vor, den Erlös in die Stadterneuerung und anderweitige Infrastrukturmaßnahmen zu investieren.

Vorreiter beim Verkauf von stadteigenen Domizilen ist Dresden. Die sächsische Landeshauptstadt hat sämtliche Mietwohnungen abgestoßen und war damit auf einen Schlag schuldenfrei. Trotz dieses Erfolgs regt sich in anderen Städten mittlerweile kräftiger Widerstand.

In Freiburg beispielsweise stoppte ein Bürgerentscheid den Verkauf des örtlichen Wohnungsunternehmens; in Nordrhein-Westfalen werden Unterschriften gegen den Verkauf der Landesentwicklungsgesellschaft NRW (LEG) gesammelt. Vielerorts rufen Mieter- und Sozialverbände zu Protesten auf. Inzwischen hat so manch ein Bürgermeister seine

*) Vgl. Michael Voigtländer: Der öffentliche Wohnungsmarkt in Deutschland – Eine Untersuchung aus ordnungspolitischer Sicht, IW-Positionen Nr. 29, Köln 2007, 52 Seiten, 11,80 Euro. Bestellung über Fax: 0221 4981-445 oder unter: www.divkoeln.de



Verkaufspläne bis auf weiteres zu den Akten gelegt.

Er sollte sie wieder hervorholen: Der Staat ist in einem marktwirtschaftlichen System grundsätzlich nicht gut besetzt in der Rolle als Unternehmer. Stellt er doch zugleich die gesetzlichen Rahmenbedingungen auf und überwacht ihre Einhaltung, was Interessenkonflikte programmiert. Zudem genießen öffentliche Wohnungsgesellschaften eine Bestandsgarantie, weshalb sie sich nicht übermäßig um ihre Kunden und um Wirtschaftlichkeit bemühen müssen – letztlich zu Lasten des Steuerzahlers, der für etwaige Verluste aufkommt.

Gerechtfertigt wird das öffentliche Engagement in Sachen Obdach im Wesentlichen mit zwei Argumenten. Beide sind jedoch nicht hieb- und stichfest:

Sozialpolitik. Es heißt, die Kommunen leisten mit verbilligtem Wohnraum einen wichtigen Beitrag zur Sozialpolitik. Das stimmt schon allein deshalb nicht so ganz, weil vier von zehn Gemeinden ihre Wohnungen überhaupt nicht günstiger anbieten als die private Konkurrenz. Darüber hinaus werden die tatsächlich Bedürftigen – das lehren auch die Erfah-

rungen aus dem sozialen Wohnungsbau – nicht eben treffsicher unterstützt. Wie Experten schätzen, sind rund 40 Prozent der Sozialwohnungen an Mieterhaushalte vergeben, die nicht als bedürftig gelten.

Das Ziel, sozial Schwachen zu günstigem Wohnraum zu verhelfen, lässt sich auf andere Weise weniger aufwendig als mit einem stadteigenen Wohnungsangebot erreichen. So können direkte Transfers wie Wohngeld oder Zuschüsse im Rahmen von Arbeitslosengeld II und Sozialhilfe nach der Höhe der Einkommen differenziert werden.

Ein weiteres Argument zieht ebenfalls nur bedingt: Es lässt sich zwar nicht von der Hand weisen, dass bestimmte Gruppen Probleme haben, eine Wohnung auf dem freien Markt zu finden, etwa Drogenkranke und Haftentlassene, aber auch Familien mit vielen Kindern. Um ihnen zu helfen, benötigt der Staat jedoch keine eigenen Wohnungen. Es genügt, wenn sich die Gemeinden Belegungsrechte sichern. Gegen Zahlung einer Gebühr dürfen sie bestimmte Wohnungen Mietern ihrer Wahl zuteilen. Dresden etwa hat sich beim Verkauf seiner Wohnungsgesellschaft vorausschauend 8.000 Belegungsrechte einräumen lassen.

Stadtentwicklung. Häufig wird pro städtischen Wohnungsbau ins Feld geführt, dass die kommunalen Unternehmen nicht nur an ihrer betriebswirtschaftlichen Rendite gemessen werden dürften, sondern zusätzlich eine sogenannte Stadttrendite erbrächten. So täten sie Gutes, indem sie Jugendtreffs organisierten, Sport- und Stadtteilfeste sponserten und sich in der Stadtentwicklung engagierten.

Dies ist privaten Unternehmen aber keineswegs fremd, im Gegenteil: Sie unterstützen eine Vielzahl sozialer und kultureller Aktivitäten. Allein im Jahr 2005 spendeten inhabergeführte Unternehmen einer Forsa-Umfrage zufolge 10 Milliarden Euro für eben diese Zwecke.

Öffentliche Wohnungen: Dresden kommt ohne aus

So viel Prozent der Wohnungen waren 2006 in städtischer Hand

Berlin (Ost)	24,3
Leipzig	18,6
Hamburg	15,0
Frankfurt (Main)	14,7
Berlin (West)	8,7
München	8,4
Köln	7,4
Stuttgart	6,5
Dortmund	5,2
Hannover	4,9
Düsseldorf	0,5
Dresden	0
Ostdeutschland	19,8
Westdeutschland	8,1

Ostdeutschland, Westdeutschland: Städte mit über 200.000 Einwohnern
Quelle: Hallenberg (2006)

Institut der deutschen Wirtschaft Köln

© 25/2007 Deutscher Institut-Verlag

Öffentliche Wohnungen: Viele Gründe für den Verkauf

So viel Prozent der Gemeinden, die ihre Wohnungen verkaufen wollen, haben dies vor, um ...



© 25/2007 Deutscher Institut-Verlag

Befragung von 204 Städten und Gemeinden im Jahr 2006, Mehrfachnennungen
Urspungsdaten: PricewaterhouseCoopers

Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Gerade Wohnungsunternehmen haben ein ureigenes Interesse daran, etwas für das Umfeld ihrer Objekte zu tun. Je besser es sich dort lebt, desto höhere Mieten sind zu erzielen. Steigt hingegen die Kriminalitätsrate, wird der Leerstand schnell steigen. Daher haben private Wohnungsgesellschaften ein besonders wachsames Auge auf die soziale Stabilität in ihren Stadtvierteln. In Berlin konnten hingegen auf Anfrage der Senatsverwaltung für Finanzen drei der sechs städtischen Wohnungsgesellschaften keine Angaben zu ihrem Quartiermanagement machen.

Aus all diesen Gründen wären die Städte hierzulande gut beraten, die Gunst der Stunde zu nutzen: Eine Wohnung erzielte in den vergangenen drei Jahren durchschnittlich einen Preis von 43.790 Euro. Für über 2 Millionen öffentliche Wohnungen würden sich daraus Bruttoeinnahmen von insgesamt fast 102 Milliarden Euro ergeben. Mit diesem Geld können bei konsequenter Schuldentilgung jährlich 4,2 Milliarden Euro an Zinslasten eingespart werden. Rechnet man die entgangenen Mieteinnahmen und höhere staatliche Zuschüsse aufgrund steigender Mieten gegen, bleibt der öffentlichen Hand unterm Strich immer noch 1 Milliarde Euro pro Jahr an zusätzlich verfügbaren Mitteln.