

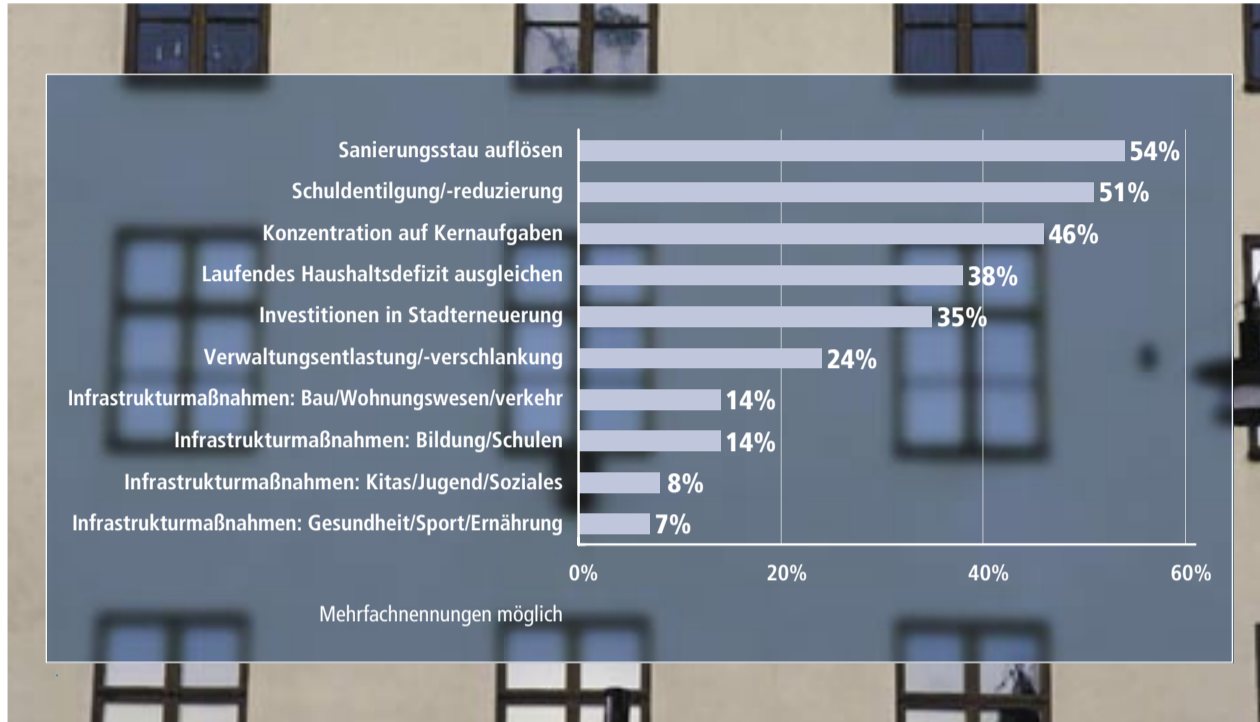
Schwankend zwischen Verkauf ...

Fortsetzung von Seite 1

Knapp 70 Prozent der Kommunen, die sich von Teilen ihres Wohnungsbestandes getrennt haben, fassten in den letzten fünf Jahren den Entschluss, an externe Investoren zu verkaufen. Aber auch Mieter erhielten bei Privatisierungen in gut jeder vierten Kommune (28 Prozent) den Zuschlag. Fast jede zweite Kommune (45

den Preis. Stattdessen betonte etwa jede zweite Kommune, die Wohnungen an den Meistbietenden und/oder auf Basis eines Wertgutachtens veräußert zu haben. Zugleich verbanden 44 Prozent der Städte und Gemeinden ihre Verkäufe mit vertraglichen Auflagen. „Die meisten Kommunen sind in ihrer Haltung weit

sachen den schlechten Bauzustand sowie ein generelles Wohnungsüberangebot wegen des demografischen Wandels. Verschärft wird die Lage vielfach durch die schwierigen Arbeitsmarktverhältnisse, die weitere Teile der Bevölkerung abwandern lassen. Zudem ist wegen des allgemein niedrigen Mietniveaus in Ost-



Welche Ziele sollen durch den Verkauf kommunaler Wohnungen erreicht werden? Mit dieser Frage befasste sich die Studie „Kommunale Wohnungsbestände: Ein Auslaufmodell?“. Grafik: PwC

Prozent) musste jedoch auch Wohnungen abreißen. Das Mittel Abrissbirne wählten in Ostdeutschland sogar 85 Prozent der befragten Städte und Gemeinden.

Unterschiede in Ost und West

Obwohl es einige spektakuläre Transaktionen in den vergangenen Jahren gegeben hat, hielten die meisten Kommunen an ihrem Wohnungsbesitz fest. Lediglich sechs Prozent der befragten Kommunen trennten sich von mehr als der Hälfte ihrer Wohnungen. Ihnen stehen 80 Prozent der Städte und Gemeinden gegenüber, die ihren Wohnungsbestand um weniger als zehn Prozent reduzierten. Nahezu die Hälfte der befragten Kommunen hielt am Bestand unverändert fest oder kaufte sogar Wohnungen hinzu.

Auffallend ist die unterschiedliche Entwicklung in Ost- und Westdeutschland

von einem bedingungslosen Abverkauf entfernt“, stellt Helmut Trappmann klar. Denn es stellte sich heraus, dass nur 34 Prozent der Kommunen über eine Ausschreibung nach Käufern gesucht haben.

Zu den am häufigsten genannten Gründen für den Wohnungsverkauf zählen die Auflösung von Sanierungsstaus (54 Prozent) und die Schuldentilgung (51 Prozent). Darüber hinaus ist auch die Konzentration auf kommunale Kernaufgaben für fast jede zweite der befragten Städte und Gemeinden (46 Prozent) ausschlaggebend gewesen. Investitionen in die Stadterneuerung führten 35 Prozent der Kommunen in ihrer Argumentation an, während Investitionen in die Infrastruktur (Schulen, Gesundheit, Sport et cetera) nur eine untergeordnete Rolle spielen. Anders verhält es sich dagegen bei süddeutschen Kommunen. Rund 30 Prozent der Städte und Gemeinden aus dieser Region nannten die Finanzierung von

deutschland die Miete für kommunale Wohnungen häufig kaum günstiger als für Wohnungen auf dem freien Markt. Unabhängig von der Lage in Ost- beziehungsweise Westdeutschland ist der Leerstand in kleinen Kommunen deutlich höher als in Großstädten. So wiesen deutschlandweit über 40 Prozent der befragten Kleinstädte eine Leerstandsquote von über fünf Prozent aus, jedoch nur 21 Prozent der Großstädte.

Zwar steht die Öffentlichkeit eher ablehnend dem Verkauf kommunaler Wohnungen gegenüber. Doch bleibt vielen Städten und Gemeinden aufgrund ihrer hohen Verschuldung und des erhöhten Sanierungsbedarfs nichts anders übrig, als sich von ihrem Immobilienbesitz zu trennen. Angesichts dessen legt die Studie die Vermutung nahe, dass beim Management kommunaler Immobilien vielfach Nachholbedarf besteht. So habe erst die Hälfte der befragten Kommunen ihren Wohnungsbestand in eine eigene Rechtsform ausgegliedert. Ostdeutsche Städte und Gemeinden seien hier allerdings schon deutlich weiter (87 Prozent gegenüber 38 Prozent im Westen). Das gelte auch für Großstädte, von denen bereits knapp 80 Prozent ihren Wohnungsbestand in eigene Gesellschaften eingebracht haben. Dies sei erst bei knapp jeder dritten Kleinstadt der Fall.

Mangelndes Know-how

In Anbetracht des grundsätzlich starken Interesses kleiner und mittelgroßer Kommunen, ihren Wohnungsbestand zu verringern, überrascht dieser Rückstand zunächst. Allerdings, so das Fazit der Studie, wird vermutet, dass viele kleinere Kommunen vor einer Privatisierung wegen mangelnden Know-hows zurückschrecken. Außerdem sei deren Wohnungsbestand häufig nicht so groß, um für mächtige und starke Investoren attraktiv zu sein. Für sie bieten sich eher kleine, eher regional verwurzelte Immobilieninvestoren an. „In jedem Fall erfordern Investitionen in kommunale Wohnungsbestände einen Balanceakt zwischen Renditezielen und den Anforderungen der öffentlichen Hand. Aus Sicht der Kommunen und der politischen Entscheidungsträger ist das höchste Gebot eben nicht immer auch das Beste“, bringt es Helmut Trappmann auf den Punkt.

Ein kostenloses Exemplar der Studie „Kommunale Wohnungsbestände: Ein Auslaufmodell?“ kann bestellt werden bei ines.badynski@de.pwc.com



An der Scheidemarke: Abriss oder Verkauf.

Zeichnung: Götz Wiedenroth

noch in einem anderen Punkt: So ging der Wohnungsbestand bei 68 Prozent der ostdeutschen, aber nur bei 48 Prozent der westdeutschen Kommunen zurück. Allerdings haben die Kommunen in Ostdeutschland, die sich von Wohnungen getrennt haben, im Durchschnitt ihren Bestand nur um zwölf Prozent verringert und sind damit deutlich zurückhaltender vorgegangen als Kommunen in Westdeutschland (Abbau um 23 Prozent).

Die Untersuchung räumt außerdem noch mit einem weiteren Vorurteil auf: Ausschlaggebend ist für die meisten Kommunen bei der Privatisierung ihres Wohnungsbestandes weder die Gewinnmaximierung noch der Verkauf um je-

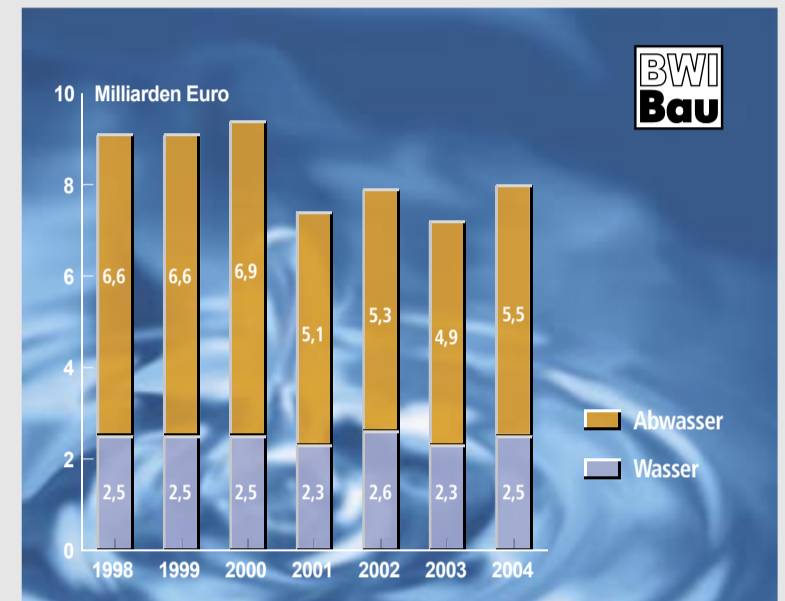
Infrastrukturmaßnahmen im Bildungsbereich als wichtiges Verkaufsmotiv.

Obwohl die Mieten für kommunale Wohnungen im Durchschnitt um 17 Prozent unter der Vergleichsmiete frei verfügbarer Wohnungen liegen, überrascht die überdurchschnittlich hohe Leerstandsquote: Denn die Berechnungsverordnung für öffentlich geförderten Wohnraum schätzt den durchschnittlichen Leerstand bei ihrer Kalkulation auf zwei Prozent. Tatsächlich sind aber 5,9 Prozent der kommunalen Wohnungen nicht vermietet. Besonders hoch ist die Leerstandsquote in Ostdeutschland mit durchschnittlich 13 Prozent. Die betroffenen Kommunen nennen als Hauptur-

Grafiken des Monats

Investitionen der Wasserwirtschaft

Angaben in Milliarden Euro

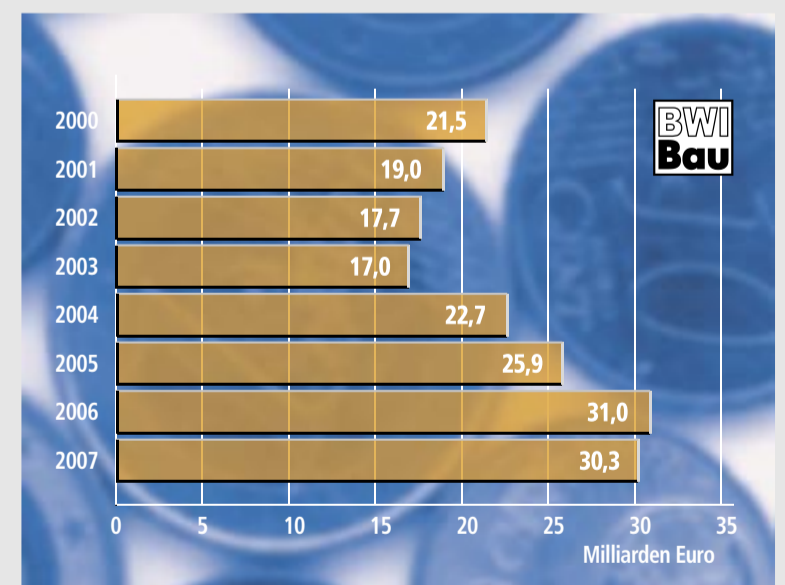


Die Trinkwasser- und Abwasserentsorger in Deutschland investieren derzeit jährlich sieben bis acht Milliarden Euro in die Instandhaltung und Erneuerung der Infrastruktur. Der Rückgang der Investitionen der Abwassersparte ab 2001 erklärt sich durch das Auslaufen von Investitionen im Rahmen der Umsetzung der EU-Richtlinie zum kommunalen Abwasser. Erfahrungsgemäß entfallen etwa zwei Drittel des jährlichen Investitionsvolumens in beiden Sparten - zusammen rund fünf Milliarden Euro - auf die Erneuerung und den weiteren Ausbau der Rohrnetze. Die Netzlänge beträgt jeweils rund 500 000 Kilometer (ohne Hausanschlussleitungen). Gerade die kontinuierliche Sanierung und Erneuerung der Netze ist eine Daueraufgabe, der die Ver- und Entsorger nicht immer im erforderlichen Umfang nachkommen. Allein im Abwasserbereich gelten circa 20 Prozent des Kanalnetzes als kurz- und mittelfristig sanierungsbedürftig.

Datenquellen: Bundesverband der deutschen Gas- und Wasserwirtschaft; Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.

Konjunktur erhöht Finanzkraft der Kommunen

Entwicklung der Gewerbesteuereinnahmen



Der konjunkturelle Aufschwung in Deutschland schlägt sich bei den Kommunen in einer deutlichen Erhöhung der Gewerbesteuereinnahmen nieder. So erwartet der Arbeitskreis Steuerschätzung aktuell für 2006 ein Nettogewerbesteueraufkommen von 31 Milliarden Euro. Das sind 2,9 Milliarden Euro oder zehn Prozent mehr als noch im Mai 2006 vorhergesagt. Damit liegt das Gewerbesteueraufkommen derzeit um rund 80 Prozent über dem Einnahmetief von 2003. Für 2007 rechnen die Steuerschätzer jetzt mit Einnahmen von 30,3 Milliarden Euro. Es wird auch höchste Zeit, dass die Städte wieder Investitionsspielraum bekommen und den Niedergang der kommunalen Investitionstätigkeit stoppen und umkehren. Zwischen 1992 und 2005 sind die kommunalen Investitionen um fast 45 Prozent gesunken. Das hat zu einem riesigen Nachholbedarf in fast allen Infrastrukturbereichen geführt.

Datenquelle: Statistisches Bundesamt; 2006 und 2007: Arbeitskreis Steuerschätzungen