

Wohnungsmarkt | 18.12.2014 | Lesezeit 4 Min.

Chance zum Schuldenabbau

Die Immobilienpreise in Deutschland kennen derzeit vor allem in den Großstädten nur eine Richtung: nach oben. Zu den Gewinnern dieser Entwicklung zählen nicht zuletzt Länder und Kommunen, denen zusammen noch fast 2,6 Millionen Wohnungen gehören. Würden diese Immobilien zumindest teilweise verkauft, könnten die kommunalen Schulden deutlich abgebaut werden.

Die deutschen Metropolen boomen – der positive Trend auf dem Arbeitsmarkt zieht immer mehr Menschen aus anderen Regionen Deutschlands und auch viele Zuwanderer an. Eine Folge ist, dass die Nachfrage nach Wohnraum in den großen Städten steigt und sich Wohnungen dort in den vergangenen Jahren überdurchschnittlich stark verteuert haben (Grafik):

Wohnungspreise in Großstädten kräftig gestiegen

Veränderung des durchschnittlichen Kaufpreises für Bestandswohnungen vom 1. Quartal 2010 bis zum 1. Quartal 2014 in Prozent



Ursprungsdaten: F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt

 Institut der deutschen Wirtschaft Köln

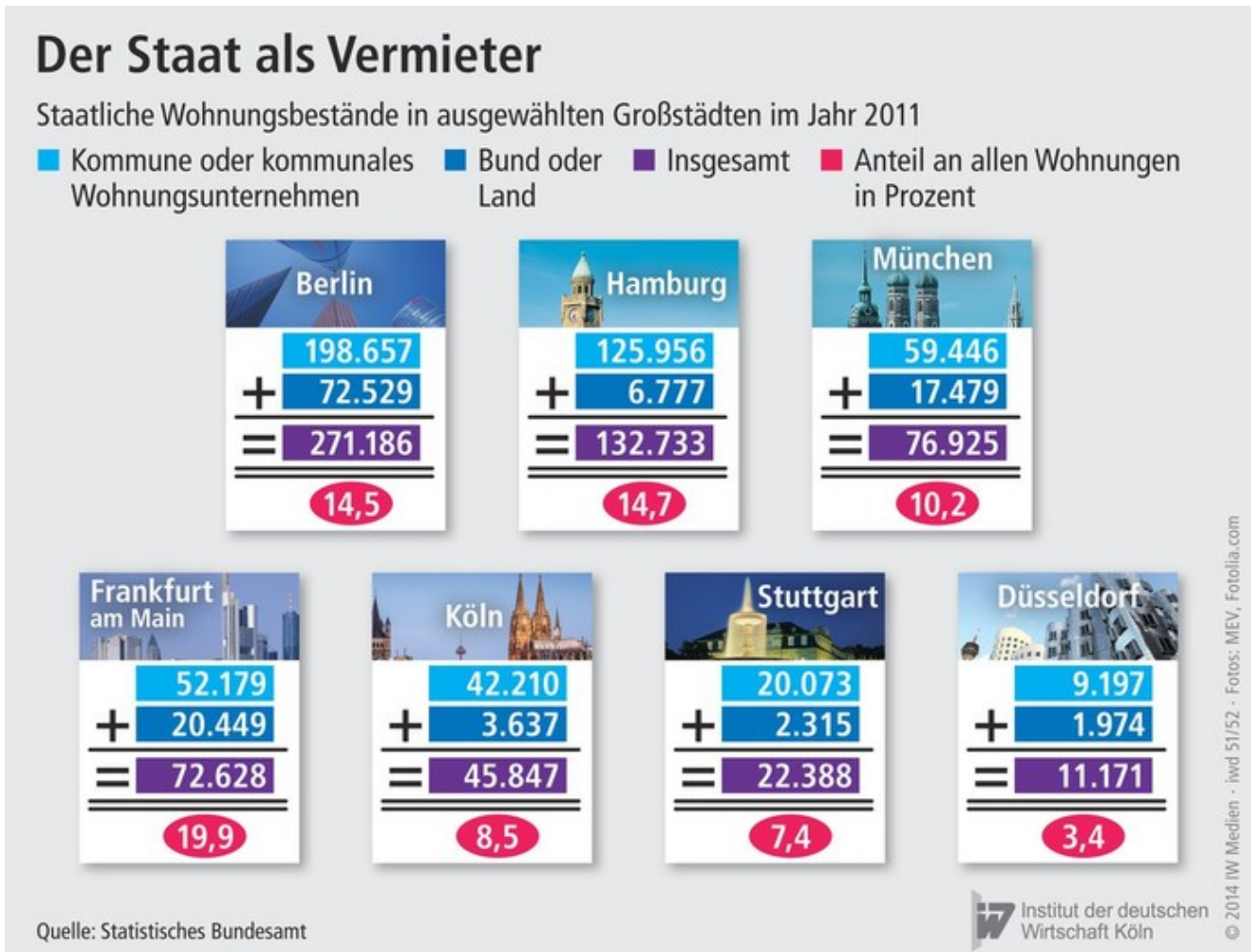
© 2014 IW Medien · iwd 51/52 · Fotos: MEV, Fotolia.com

Während der mittlere Kaufpreis für eine Wohnung im Durchschnitt aller deutschen Kreise seit Anfang 2010 um 19 Prozent gestiegen ist, kletterte er in Hamburg um 37, in Berlin um 39 und in München sogar um 44 Prozent.

Was diejenigen schmerzt, die in begehrter Stadtlage eine Eigentumswohnung suchen, ist für den Staat ein Grund zur Freude. Denn gerade in den Großstädten gehören viele

Wohnungen kommunalen Immobiliengesellschaften oder dem jeweiligen Land, zu einem geringen Teil auch noch dem Bund. Allein in den sieben deutschen Metropolen, die derzeit besonders gefragt sind, befinden sich fast 633.000 Wohnungen im Eigentum von Ländern und Gemeinden.

Ganz vorn liegt die Bundeshauptstadt (Grafik):



In Berlin gehörten zuletzt rund 271.000 Wohnungen dem Staat – das waren mehr als 14 Prozent des gesamten Wohnungsbestands in der Stadt.

Noch höher ist der Anteil der Wohnungen im öffentlichen Besitz allerdings in Frankfurt – in der Bankenmetropole gehörte 2011 jede fünfte Wohnung dem Staat. Wenig öffentliches Wohneigentum gibt es dagegen beispielsweise in Düsseldorf mit

3,4 Prozent aller Wohnungen; in Kiel sind es sogar nur 0,1 Prozent.

Insgesamt besaß der Staat zuletzt deutschlandweit noch knapp 2,6 Millionen Wohnungen – ein Schatz, der wegen der Immobilienpreisentwicklung immer kostbarer wird. Eine Auswertung der verfügbaren Daten zeigt:

Der Wert des öffentlichen Wohneigentums ist seit 2010 um mehr als 20 Prozent auf 290 Milliarden Euro gestiegen.

Zieht man davon die Schulden der öffentlichen Wohnungsgesellschaften ab, ergibt sich ein Nettowert von mehr als 200 Milliarden Euro.

Angesichts der Tatsache, dass viele Kommunen finanziell ausgesprochen klamm sind, ist die jüngste Wertsteigerung des öffentlichen Immobilienbestands ein starkes Argument dafür, diese Wohnungen zu verkaufen. Mit den Einnahmen könnten viele Städte ihre Schulden spürbar senken oder sogar vollständig abbauen, wie es Dresden bereits im Jahr 2006 gelungen ist.

Allein in München, Köln und Frankfurt beläuft sich der Wert der Wohnungen in kommunalem Eigentum auf insgesamt etwa 30 Milliarden Euro. Abzüglich der Schulden der dortigen Wohnungsgesellschaften bleiben netto rund 25 Milliarden Euro. Zwar ist es denkbar, dass bei einem Verkauf Abschläge auf den durchschnittlichen Marktpreis hingenommen werden müssten – sei es, weil die Zahl der offerierten Wohnungen sehr groß ist, diese sich in ungünstiger Lage befinden oder eine Sozialbindung vorliegt.

Betongold des Staates

Anteil der öffentlichen Wohnungen an allen Wohnungen in Prozent (Klicken Sie auf die Regionen, um mehr zu erfahren)

Mecklenburg-Vorpommern: Landkreise vor der Gebietsreform 2011; Ursprungsdaten: Statistisches Bundesamt

Diese Karte können Sie kostenlos auf Ihrer Website einbetten. Schicken Sie eine Mail

Doch selbst wenn München, Köln und Frankfurt ihre kommunalen Wohnungen nur zur Hälfte des marktüblichen Preises verkaufen würden, könnten sie ihre Schulden von insgesamt rund 18 Milliarden Euro zu einem Großteil tilgen. München wäre sogar schuldenfrei.

Dies würde den Spielraum für wichtige kommunale Politikbereiche merklich erweitern. Die zusätzlichen Mittel ließen sich zum Beispiel direkt zur Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur, für Kindergärten, Schulen und die gezielte Unterstützung sozial schwacher Haushalte einsetzen. Der bisherige Umweg über die kommunalen Wohnungsgesellschaften, die oft als Eier legende Wollmilchsau der Städte herhalten müssen – weil sie neben der Bereitstellung von Wohnraum auch noch zusätzliche sozialpolitische Aufgaben erfüllen sollen –, wäre dann überflüssig.

Dennoch üben vor allem Mieterverbände und linke Parteien heftige Kritik am Verkauf des öffentlichen Wohneigentums. Sie befürchten vor allem, dass die Immobilien anschließend vernachlässigt und die Mieten steigen würden. Tatsächlich hat die öffentliche Hand bis Mitte der 2000er Jahre viele Wohnungen an Beteiligungsgesellschaften verkauft, die sich nur kurzfristig engagierten und die Immobilien schnell wieder verkauften. Zudem brachte die Finanzkrise von 2008/2009 einige Gesellschaften in Schieflage, sodass sie sich nicht mehr um die Pflege und Entwicklung ihres Wohnungsbestands kümmerten.

Seither hat sich die Lage jedoch geändert – inzwischen sind gerade eigenkapitalstarke Investoren mit langfristigen Anlagezielen an den öffentlichen Immobilien interessiert. Diese Unternehmen sind oft an der Börse notiert und damit zu Transparenz hinsichtlich des Umgangs mit ihrem Wohneigentum verpflichtet.

Befürchtet eine Kommune dennoch zu große Widerstände gegen die Verkaufspläne, kann sie auch Teilprivatisierungen ins Auge fassen und zum Beispiel einen privaten Investor zum Teilhaber machen.

Kernaussagen in Kürze:

- Die Immobilienpreise in Deutschland kennen derzeit vor allem in den Großstädten nur eine Richtung: nach oben.
- Während der mittlere Kaufpreis für eine Wohnung im Durchschnitt aller deutschen Kreise seit Anfang 2010 um 19 Prozent gestiegen ist, kletterte er in Hamburg um 37, in Berlin um 39 und in München sogar um 44 Prozent.
- In Berlin gehörten zuletzt rund 271.000 Wohnungen dem Staat - das waren mehr als 14 Prozent des gesamten Wohnungsbestands in der Stadt.