

Verkauf von kommunalen Wohnungen ist eine Bankrotterklärung der kommunalen Politiker.

(1) Grundschemata ist immer das Gleiche: Die für Investoren interessanten Wohnungen liegen - wie in Erfurt und Leipzig - in relativ prosperierenden Regionen mit, jedenfalls mittelfristig, steigender Wohnungsnachfrage und haben damit bereits jetzt oder demnächst einen hohen positiven Zahlungsüberschuss. Nach Kauf werden Zins und Tilgung des Kaufpreises den Wohnungen auferlegt, der bisherige Zahlungsüberschuss wird für Zins und Tilgung verwendet. (Sind die Wohnungen - wie teilweise in Ostdeutschland - bereits jetzt massiv beliebt, wird ein entsprechend niedriger Kaufpreis vereinbart.)

(2) Die Mieten der Wohnungen liegen derzeit deutlich unter Mietspiegel und haben häufig auch einen Investitionsbedarf außen und innen. Die Mieter wehren sich - aus ihrer Sicht durchaus verständlich - gegen Anhebungen der Miete, fordern aber energisch dringend erforderlichen Erhaltungs- und Renovierungsinvestitionen.

(3) Die Kommune muss nun vielfach aus dem allgemeinen Haushalt ihre werthaltigen Wohnungsbauunternehmen bezuschussen. Die kommunalen Entscheidungsträger stehen vor einem Dilemma: Mieterhöhungen können sie politisch nicht durchsetzen, für eine laufende Bezuschussung haben sie kein Geld (selbst wenn sie das wollten).

(4) Nun kommt ein Investor wie gerufen: Er bezahlt den Barwert der niedrigen Mieten zzgl. einen Teil der Mieterhöhungspotentiale als Kaufpreis an die Kommune, weitreichende Schutzvereinbarungen für die derzeitigen Mieter werden vereinbart (um den Verkauf politisch durchsetzen zu können), was den Kaufpreis vermindert. (Fast) alle sind happy: Die Kommune hat viel Bargeld und ist die lästige Mieterhöhungs- und Renovierungsfrage los. Der Investor verdient prächtig: er verkauft die frei werdenden Wohnungen zum Marktpreis und erhöht mittelfristig schrittweise die Mieten auf Maximalniveau, der Ertrag wird durch vollständige ausländische Fremdfinanzierung in Deutschland steuerfrei gestellt (was zu lokalen Steuerausfällen führt. Übrigens: eine volle Zurechnung der Schuldzinsen bei der Gewerbesteuer im Rahmen der Unternehmenssteuerreform 2008 würde diesen Nachteil vermindern und der Kommune Steuereinnahmen bringen!).

(5) Dummerweise gibt es auch Verlierer: Zum einen müssen nun alle, die eine neue oder größere Wohnung in Erfurt suchen, also v.a. Junge und Familien mit Kindern die relativ hohen (Grenz-) Marktpreise bei Neuanmietung bezahlen, für die Armen muss die Stadt Erfurt zu (Grenz-) Marktpreisen anmieten, häufig bei der verkauften Wohnungsgesellschaft, und das ganze Mietniveau wird nach oben getrieben, so dass letztlich alle Mieter in Erfurt höhere Mieten bezahlen müssen als ohne Verkauf.

(6) Lösung, wie in Wiesbaden von allen (!!) Parteien einvernehmlich (!!) beschlossen: Die Stadt behält grundsätzlich die Wohnungen, erhöht die Mieten aller Wohnungen in kleinen Schritten und sichert zu, dass die Hälfte der Mieterhöhungen in die Außenrenovierung gesteckt wird (innen renoviert jeder Mieter selbst, Material bezahlt die Wohnungsbaugesellschaft). Ein Teil der freiwerdenden Wohnungen wird verkauft, im Bestand nur, falls die Mieter kaufen wollen.

(7) Die Kommune wird also selbst zum Investor, der sich aber am Allgemeinwohl orientiert: Zwar schreien die Alt-Mieter auf, weil die Mieten erhöht werden, aber sie bekommen dafür mehr Gegenwert als beim Investor. Die Mieterhöhungen führen zu einer allgemeinen Erhöhung des Mietniveaus, aber nicht so stark wie beim Investor. Die Kommune bekommt nun regelmäßig Einnahmen aus ihrem Wohnungsbesitz. Wenn die Kommune sofort Bargeld braucht, kann sie diese steigenden Erträge verpfänden. Und das Wichtigste: die Jungen und die Familien bekommen weiterhin - gegenüber dem freien Markt - deutlich günstigere Wohnungen und auch zukünftige Generationen von Kommunalpolitikern können direkten Einfluss auf zentrale Belange ihrer Kommune nehmen. Kommunalpolitik ist der interessanteste politische Bereich, weil man sofort viel bewegen kann, aber wenn´s ohne Not in die falsche Richtung geht ...

Ihr L. JARASS
Prof. Dr. Lorenz JARASS, M.S
www.JARASS.com
mail@JARASS.com