

DER AUTOR



PD Dr. Michael Bräuninger

Leiter des HWWI-Kompetenzbereiches
»Wirtschaftliche Trends und Hamburg«
Seine Forschungsschwerpunkte sind:
Konjunktur und Wachstumspolitik, Fi-
nanzpolitik und Energie- und Rohstoff-
politik.

IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Privatisierungen von Wohnungen

In Dresden werden fast 50.000 städtische Wohnungen privatisiert. Von dieser Privatisierung ist etwa ein Fünftel der Dresdner Bevölkerung – rund 100.000 Mieter – betroffen. Die Erlöse werden zu einer Reduktion der städtischen Verschuldung genutzt. Ist dies für die Mieter und für die Bürger der Stadt eine sinnvolle Maßnahme?

Wie beim Bund führt der Verkauf von Aktiva zu einer Reduktion der öffentlichen Verschuldung. Dabei werden beim Staat – anders als bei Unternehmen oder Privatpersonen – Bruttoschulden betrachtet. Die Ursache liegt darin, dass im Staatssektor das Vermögen nicht erfasst und deshalb nicht gegengerechnet wird. Dies bedeutet allerdings nicht, dass der Staat notwendig wesentlich reicher ist als es die Staatsschulden ausweisen: So werden neben staatlichem Vermögen auch zukünftige Zahlungsverpflichtungen, wie z.B. zukünftige Pensionszahlungen, nicht ausgewiesen. Eine echte Bilanzierung nach doppelter Buchführung, wie es z.B. in Hamburg geplant ist, wird hier für mehr Klarheit sorgen.

Nun zurück zur eigentlichen Frage: Führt die Privatisierung staatlichen Eigentums zu einer Verbesserung der Vermögensposition der jeweiligen Gebietskörperschaft? Sofern der Verkaufspreis dem Barwert zukünftiger Einnahmen aus dem Unternehmen entspricht, wie dies in einer idealtypischen Welt der Fall wäre, würden Schulden und Vermögen im gleichen Umfang gesenkt. Die Nettovermögensposition des Staates würde durch die Privatisierung nicht betroffen. Sofern aber Private das

Unternehmen effizienter bewirtschaften als staatliche Stellen – und dafür spricht einiges –, sind diese auch bereit, einen Preis zu zahlen, der oberhalb des Barwerts der zukünftigen staatlichen Einnahmen liegt. In diesem Fall würde die staatliche Vermögensposition durch die Privatisierung verbessert.

Kritiker der Privatisierungen sehen gerade in der höheren Zahlungsbereitschaft privater Unternehmen häufig ein Problem. Sie argumentieren, dass diese höhere Zahlungsbereitschaft daraus resultiert, dass der staatliche Besitz aus seiner Sozialbindung herausgelöst wird. So beklagt der Deutsche Mieterbund, die Privatisierung kommunaler Wohnungsbestände sei „sozial verantwortungslos“.

Und tatsächlich ist es möglich, dass staatliche oder städtische Wohnungen zu niedrigeren Preisen vermietet werden, als dies private Vermieter tun würden. Dann ist aber zu Fragen: Warum? Und weiter: Ist das wünschenswert? Warum sollten den Mietern der Wohnungen im staatlichen Besitz Vorteile gegenüber allen anderen Mietern eingeräumt werden?

Eine solche Bevorteilung einzelner Mieter könnte ausschließlich in deren sozialer Stellung begründet sein. Eine Zuweisung von staatlichen Wohnungen an Personen in bestimmten sozialen Stellungen führt aber möglicherweise zur Schaffung sozialer Brennpunkte und beinhaltet zum anderen erhebliche Probleme, wenn sich die soziale Stellung der Bewohner von staatlichen Wohnungen verändert.

Eine direkte Förderung der Einkommen oder Mietausgaben der sozial benachteiligten Gruppen vermeidet diese Probleme. Diese können ihre Wohnungen frei wählen und der Bildung sozialer Brennpunkte wird entgegengewirkt. Sofern das Einkommen der Geförderten steigt, kann die Förderung stufenlos reduziert werden. Deshalb erfordert soziale Verantwortung gegenüber den Bürgern keinesfalls die Bereitstellung von Wohnungen durch staatliche Institutionen.

Die staatliche Bereitstellung von Wohnungen unterhalb der Marktpreise führt darüber hinaus zu erheblichen Marktverzerrungen. So geben die künstlich niedrigen Preise falsche Signale an die Mieter und vermindern für private Investoren die Anreize zur Schaffung neuer Wohnungen.

Die Studie des HWWI „Strategie 2030 – Immobilien“ zeigt, dass die Wohnungsnachfrage in einigen Regionen Deutschlands erheblich steigen wird, während sie in anderen eher stagniert oder zurückgeht. In Hamburg könnte der Bevölkerungszuwachs durch Zuzug verbunden mit einem Einkommenswachstum zu einer erheblichen Steigerung der Wohnungsnachfrage führen. Dadurch könnten die Wohnungspreise über die nächsten 15 Jahre um 37% steigen. Dies führt dazu, dass etwa 70.000 neue Wohnungen geschaffen werden, so dass der Wohnungsbestand um schätzungsweise 3% ausgeweitet wird. In den Regionen mit schon aus demographischen Gründen stagnierender Wohnungsnachfrage bleiben die Mieten und Wohnungspreise konstant. Deshalb wird auch das Wohnungsangebot nicht ausgeweitet. Die

durch das staatliche Wohnungsangebot niedrig gehaltenen Preise verhindern Preissignale und damit eine Anpassung des Angebots.

Das entscheidende Kriterium, ob ein staatliches Unternehmen privatisiert werden sollte oder nicht, ist somit nicht der Erlös, der aus der Privatisierung erzielt werden kann, sondern die Antwort auf die Frage, ob es Gründe gibt, dass entsprechende Gut staatlich zu produzieren. Bei Wohnungen ist dies eindeutig nicht der Fall. Der staatliche Wohnungsbesitz führt zu Marktverzerrungen, die durch die Privatisierung beseitigt werden. Als positiver Nebeneffekt führt die Veräußerung zu einem Abbau der städtischen Verschuldung.