
Leere Wohnungen - leere Kassen?

- Die Verschuldung im Bereich der kommunalen Wohnungswirtschaft wird vor dem Hintergrund des demographischen Wandels zu einer Herausforderung -

Ein Gastbeitrag von Marc Gnädinger und Thorsten Krause für das Onlineportal

*www.haushaltssteuerung.de – erstellt am 31. März 2009**

Mit der Wiedervereinigung wurden in großem Stil Wohnungsbestände auf die Kommunen in den ostdeutschen Bundesländern übertragen. Die Kommunen „erbten“ dabei nicht nur das Vermögen, sondern auch die Schulden. Diese Schulden beeinflussen noch heute die Haushaltsergebnisse der Kommunen. Der demographische Wandel verstärkt den haushaltspolitischen Druck im Bereich der kommunalen Wohnungswirtschaft. Außerhalb der ostdeutschen Ballungszentren werden zum Teil bedeutende Bevölkerungsrückgänge und Veränderungen in der Altersstruktur prognostiziert. Diese Situation bewegt zu der These: DIE KOMMUNALE WOHNUNGSWIRTSCHAFT IN OSTEDEUTSCHLAND WIRD IM DEMOGRAPHISCHEN WANDEL ZU EINEM FINANZWIRTSCHAFTLICHEN PROBLEM.

Gegenwärtig privatisieren einige Kommunen ihre öffentlichen Wohnungsbestände. Der Verkauf kommunalen Wohneigentums wird zur Entschuldung herangezogen. Kiel, Berlin und weitere Städte haben in jüngster Vergangenheit Wohnungen privatisiert.¹ Die Stadt Dresden konnte mit dem Verkauf der WOBA Dresden GmbH im Jahr 2006 auf einen Schlag 981.667.053 Euro netto einnehmen.²

*

Marc Gnädinger (Diplom-Volkswirt & Magister der Verwaltungswissenschaften), Projektmanager für Strategische Steuerung und Finanzen im Programm Kommunen und Regionen der Bertelsmann Stiftung
Thorsten Krause (Magister der Politikwissenschaft, Wirtschaftspolitik und Soziologie)

¹ Vgl. Handelsblatt Nr. 195 vom 08.10.2008, S. 34: Finanzkrise trifft auch Städte und Kommunen – kein Risikoschirm für Wohnungsgesellschaften.

² Vgl. Pressemitteilung der Landesdirektion Dresden vom 31.03.2006: Dresden erhält vom Regierungspräsidium Genehmigung für den Verkauf der WOBA Dresden GmbH, gefunden unter http://www.ld-dresden.de/index.asp?ID=1297&art_param=127 [Zugriff am 22. November 2008].

Auf der anderen Seite formieren sich in einzelnen Kommunen Widerstände gegen den Verkauf kommunalen Wohneigentums. Im November 2006 votierten die Bürger von Freiburg gegen den Verkauf von 7.900 kommunalen Wohnungen.

Tabelle 1: Überblick der größten Wohnungsverkäufe seit 2004

Jahr	Verkäufer	Käufer	Anzahl Wohnungen
2006	Stadt Dresden (WOBA Dresden GmbH)	Fortress	48.000
2005	GHG Wohnen GmbH (Berliner Verkehrsbetriebe)	Corpus	5.100
2005	Hannover (Beteiligungs-Gesellschaft der Gewerkschaften)	Cerberus	20.000
2005	Nileg (Norddeutsche Landesbank; Niedersachsen)	Fortress	28.500
2005	Viterra (Eon)	Deutsche Annington	138.000
2005	GEHAG (HSH Nordbank; Berlin)	Oaktree	18.000
2004	WCM AG (Kiel, Wuppertal, Region Mönchengladbach)	Blackstone	31.000
2004	GAGFAH (BfA)	Fortress	82.000
2004	GSW (Land Berlin)	Cerberus / GS	65.700

Quelle: Eigene Überarbeitung einer Tabelle des Instituts für den öffentlichen Sektor e.V.³

In Heidenheim an der Brenz scheiterte im März 2007 ein Bürgerquorum zur Rückabwicklung eines Verkaufs von 9.000 Wohnungen. In Heidelberg misslang ebenfalls ein Bürgerentscheid gegen den Verkauf von 610 sozialgebundenen Wohnungen an der notwendigen Wahlbeteiligung, der Stadtrat stoppte daraufhin aber dennoch die Verkaufsbemühungen.⁴ Im Zuge der aktuellen Finanzkrise werden nun an einigen Stellen weitere Konsequenzen von kommunalen Wohnungsverkäufen sichtbar: Finanzinvestoren sind von der Krise betroffen und in den entsprechenden Kommunen

³ Die originale Aufstellung stammt vom Institut für den öffentlichen Sektor e.V.: Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände, gefunden unter http://www.publicgovernance.de/knowledge_center/13423.htm [Zugriff am 20. November 2008]. Die Aufstellung wurde zum Teil gekürzt und um eigene Angaben zu den Beteiligten ergänzt.

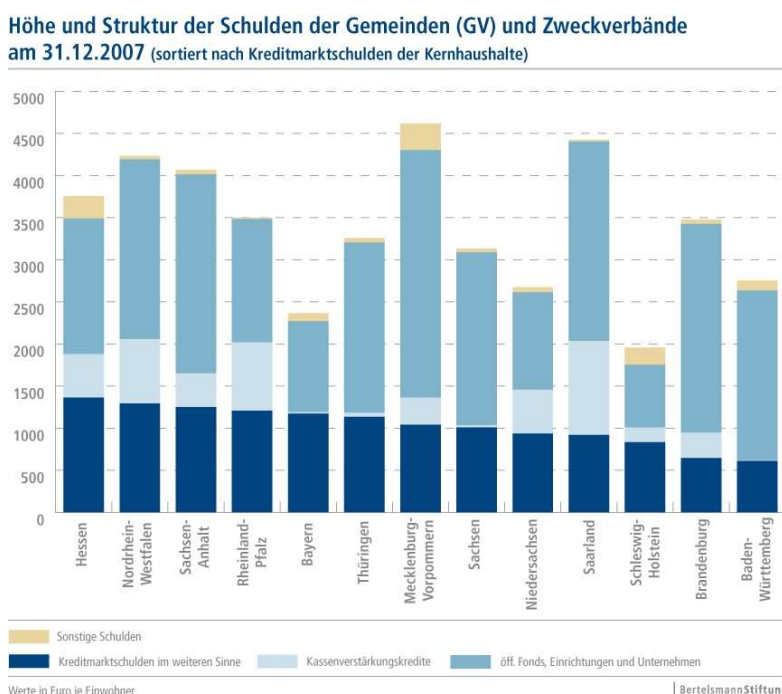
⁴ Zur Situation in Freiburg: Vgl. Reuss, Jürgen: Stadt ohne Heuschrecken, gefunden unter http://www.zeit.de/2006/47/Stadt_ohne_Heuschrecken [Zugriff am 21. November 2008]; Zur Situation in Heidenheim: Vgl. Institut für den öffentlichen Sektor e.V.: Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände, gefunden unter http://www.publicgovernance.de/knowledge_center/13423.htm [Zugriff am 20. November 2008]; Zur Situation in Heidelberg: Vgl. Stadt Heidelberg: Heidelberger Bürgerentscheid scheitert am Quorum: Entscheidung über die Wohnungen geht zurück an Gemeinderat, gefunden unter <http://www.heidelberg.de/servlet/PB/menu/1178987/index.html> [Zugriff am 20. November 2008] und vgl. Institut für den öffentlichen Sektor e.V.: Heidelberger Bürgerentscheid über Verkauf von stadteigenen Wohnungen scheitert an Quorum, in: PublicGovernance, Ausgabe Herbst 2008, S. 27.

werden negative Folgen in Gestalt unterbleibender Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen an den entsprechenden Objekten befürchtet.⁵

1. Verschuldungssituation im Bereich der kommunalen Wohnungswirtschaft

Die Verschuldungssituation der deutschen Kommunen ist äußerst heterogen: Verschiedene Schuldenarten, namentlich fundierte Kernhaushaltsschulden, Kassenkredite, sonstige Schulden (innere Darlehen und kreditähnliche Rechtsgeschäfte) und Schulden der öffentlichen Fonds, Einrichtungen und Unternehmen, prägen in unterschiedlicher Höhe die Situation der Kommunen.⁶

Abbildung 1: Kommunalverschuldung in den Flächenbundesländern



Quelle: Bertelsmann Stiftung, farblich überarbeitete Grafik aus dem kommunalen Finanz- und Schuldenreport Deutschland 2008, gefunden unter www.bertelsmann-stiftung.de [Zugriff am 28. Oktober 2008]

Quantitativ sind über alle Kommunen hinweg die Schulden der öffentlich bestimmten Fonds, Einrichtungen und Unternehmen (FEUs) am gewichtigsten. Ihr Niveau beträgt Ende 2006 53,1 Prozent an der gesamten Kommunalverschuldung, wobei die

⁵ Vgl. Handelsblatt Nr. 195 vom 08.10.2008, S. 34: Finanzkrise trifft auch Städte und Kommunen – kein Risikoschirm für Wohnungsgesellschaften.

⁶ Zur Bedeutung der einzelnen Schuldenarten: Vgl. Gnädinger, Marc / Micosatt, Gerhard: Kommunalfinanzen, Verschuldung und Infrastrukturinvestitionen, in: Infrastruktur Recht, Sonderausgabe Kommunales Infrastruktur-Management, Nr. 11, 11. November 2008, 5. Jahrgang, S. 331.

Unterschiede zwischen west- und ostdeutschen Kommunen auffällig sind: Während der Anteil im Westen bei 50,6 Prozent liegt, ist er im Osten mit 64,1 Prozent deutlich höher.⁷ Dieser Niveauunterschied ist maßgeblich durch die kommunale Wohnungswirtschaft verursacht - im Gegensatz zu den Kernhaushalten können die Informationen der Auslagerungen nach Branchenstrukturen ausgewertet werden. Allerdings kann zum Zweck der Branchenauswertung unter besonderer Berücksichtigung der Wohnungswirtschaft nicht die Schuldenstatistik herangezogen werden, weil diese nicht entsprechend aufbereitet ist. Um die Schulden nach Aufgaben zu erfassen, wird daher auf die Statistik der Jahresabschlüsse der FEUs zurückgegriffen. Sie liegt allerdings nur für Ende 2005 vor. In den Bilanzen der FEUs finden sich Verbindlichkeiten, wobei im Folgenden die Verbindlichkeiten mit einer Laufzeit von einem und mehr Jahren betrachtet werden.⁸

Tabelle 2: Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von ≥ 1 Jahr der FEUs der Gemeinden und Gemeindeverbände Ende 2005 in den Wirtschaftszweigen Grundstücks- und Wohnungswesen und sonstige Bereiche in Euro je Einwohner und in Prozent aller Verbindlichkeiten der FEUs

Beobachtete Einheit	Sonstige Bereiche		Grundstücks- und Wohnungswesen	
	Euro	Prozent	Euro	Prozent
Flächenländer insgesamt	1.590	71,5	633	28,5
Westdeutsche Flächenländer	1.628	78,2	454	21,8
Ostdeutsche Flächenländer	1.413	49	1.471	51

Quelle: Eigene Tabelle auf Basis der Daten aus Junkernheinrich, Martin / Micosatt, Gerhard: Kommunalen Finanz- und Schuldenreport Deutschland 2008, S. 45

Wie Tab. 2 zeigt, sind die Unterschiede zwischen Ost und West groß: Während im Westen die gesamten Verbindlichkeiten mit einer Laufzeit von einem und mehr Jahren der FEUs im Durchschnitt aller westdeutschen Länder 2.082 (1.628 € + 454 €) Euro/Einwohner betragen, sind sie im Osten mit durchschnittlich 2.884 (1.413 € + 1.471 €) Euro/Einwohner um 802 Euro/Einwohner höher. Weiterhin wird deutlich, dass der Ost-West-Unterschied maßgeblich durch das Grundstücks- und Wohnungswesen

⁷ Die Zahlen wurden entnommen aus: Junkernheinrich, Martin / Micosatt, Gerhard: Kommunalen Finanz- und Schuldenreport Deutschland 2008, Anhang 2, Seite 106 – hierbei wurden auch die Daten der Zweckverbände berücksichtigt.

⁸ Die Verbindlichkeiten entsprechen nicht 1:1 den Kreditverbindlichkeiten. Sie fallen höher aus. Z.B. werden auch Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten einbezogen. Insofern kann kein direkter Vergleich zu den Daten der Schuldenstatistik erfolgen – zur Abgrenzung: Vgl. Junkernheinrich, Martin / Micosatt, Gerhard: Kommunalen Finanz- und Schuldenreport Deutschland 2008, S. 44.

hervorgerufen wird. In diesem Bereich sind die durchschnittlichen Verbindlichkeiten im Osten um 1.017 € je Einwohner höher, als im Durchschnitt der Westkommunen. Dieses Faktum bewirkt, wie im Folgenden zu zeigen sein wird, dass die Haushalte der ostdeutschen Wohnungsunternehmen maßgeblich durch Kreditzinszahlungen beeinflusst werden.

2. Haushaltssituation im Bereich der kommunalen Wohnungswirtschaft

Analog zu den Untersuchungen zur Verschuldung können auch die Haushalte der FEUs nach Branchen analysiert werden. Zur Isolierung von Verursachungszusammenhängen wird dabei nach der in Tab. 3 dargestellten Logik vorgegangen.

Tabelle 3: Berechnung des Haushaltsergebnisses für die kommunale Wohnungswirtschaft

Kennzahl: Jahresergebnis (Jahresgewinn bzw. Jahresverlust)		
Berechnung & Interpretation	Betriebsergebnis	Saldo aus ordentlichen Erträgen und Aufwendungen. Ein positives Betriebsergebnis signalisiert, dass die ordentlichen Erträge die ordentlichen Aufwendungen übersteigen.
	+ Finanzergebnis	Es werden Erträge und Aufwendungen aus Zinszahlungen erfasst. Daneben fallen Erträge aus Dividenden und Gewinnabführungen und Aufwendungen für Verlustübernahmen sowie Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens an.
	= Ordentliches Ergebnis	Addition aus Betriebs- und Finanzergebnis. Je negativer das Finanzergebnis ausfällt, desto stärker müssen die Betriebsergebnisse Überschüsse aufweisen, um ein positives ordentliches Ergebnis zu realisieren.
	+ Außerordentliches Ergebnis	Das außerordentliche Ergebnis spielt quantitativ bei den FEUs keine Rolle, weil Vermögensveräußerungen bereits im Betriebsergebnis ⁹ erfasst werden.

⁹ Bei Umstellung auf die Doppik schreiben die Länder (mit Ausnahmen von NRW) ihren Kommunen hingegen im Bereich der Kernhaushalte vor, dass Vermögensveräußerungen zu den außerordentlichen Positionen gezählt werden. Bei den Auslagerungen gilt das nicht. Zur Trennung von ordentlichen und außerordentlichen Positionen bei Umstellung auf die Doppik: Vgl. exemplarisch Gnädinger, Marc / Grieger, Thomas: Haushaltsausgleich und Gesamtdeckungsgrundsatz – Zwei Blickwinkel, in: Behörden Spiegel, Ausgabe Oktober 2008, S. 64.

	= Jahresgewinn/- verlust vor Verwendung	Addition des ordentlichen Ergebnisses und des außerordentlichen Ergebnisses. Der Jahresgewinn/-verlust vor Verwendung stellt dar, inwiefern Zuführungen zur Rücklage möglich bzw. Entnahmen aus der Rücklage notwendig sind. Daneben können Gewinne und Verluste auch mit dem Kernhaushalt der Kommune verrechnet werden bzw. es kann zu einem Ausgleich durch andere FEUs kommen.
--	---	--

Quelle: Eigene Darstellung

Die Analyse der kommunalen Haushalte auf aggregierter Flächenländerebene deckt für das Feld der Wohnungswirtschaft wiederum erhebliche Disparitäten in den Durchschnittswerten für West- und Ostkommunen auf.

Tabelle 4: Entstehung des Jahresergebnisses der kommunalen Wohnungswirtschaft im Jahr 2005 (gemessen in Euro/Einwohner)

Bundesland	Betriebsergebnis	+ Finanzergebnis	: = Ordentliches Ergebnis	+ Außerordentliches Ergebnis	: = Jahresergebnis
Baden-Württemberg	39	- 13	26	- 13	13
Bayern	23	- 13	10	- 5	5
Brandenburg	47	- 72	- 25	- 8	- 33
Hessen	23	- 15	8	- 7	1
Mecklenburg-Vorpommern	86	- 92	-6	- 1	- 7
Niedersachsen	22	- 14	8	- 4	4
Nordrhein-Westfalen	23	- 14	9	- 4	5
Rheinland-Pfalz	17	- 10	7	- 5	2
Saarland	-9	- 22	- 31	- 2	- 33
Sachsen	29	- 57	- 28	- 10	- 38
Sachsen-Anhalt	21	- 54	- 33	- 2	- 35
Schleswig-Holstein	11	- 6	5	- 2	3
Thüringen	4	- 52	- 48	0	- 48
Flächenländer insgesamt	26	- 22	4	- 6	- 2
Westdt. Flächenländer	24	- 13	11	- 6	5
Ostdt. Flächenländer	34	- 63	- 29	- 5	- 34

Quelle: Eigene Tabelle – erstellt aus den Daten von Junkernheinrich, Martin / Micosatt, Gerhard: Kommunalen Finanz- und Schuldenreport Deutschland 2008, S. 72 bis S. 78 unter Ergänzung der Werte für das ordentliche und außerordentliche Ergebnis

Das Betriebsergebnis aller Flächenländer im Bereich der Wohnungswirtschaft liegt mit durchschnittlich + 26 Euro/Einwohner im positiven Bereich. Einziger Ausreißer mit einem negativen Wert von - 9 Euro/Einwohner ist das Saarland: Hier reichen die ordentlichen Erträge nicht aus, um die ordentlichen Aufwendungen zu decken. Die ostdeutschen Kommunen weisen mit + 34 Euro/Einwohner einen um 10 Euro/Einwohner höheren Wert auf, als die Kommunen im Westen. Ganz anders als im laufenden Betrieb gestaltet sich jedoch die Situation bei Betrachtung des Finanzergebnisses. Die ostdeutschen Kommunen weisen hier negative Werte von durchschnittlich - 63 Euro/Einwohner aus, während die westdeutschen Kommunen lediglich auf einen negatives Pro-Kopf-Ergebnis von - 13 Euro/Einwohner kommen. Hier schlägt sich der hohe Verschuldungsgrad der ostdeutschen Kommunen nieder.¹⁰ Letztlich führt er dazu, dass die ostdeutschen Kommunen trotz des im Vergleich zum Westen deutlich positiveren Betriebsergebnisses ein negatives ordentliches Ergebnis von - 29 Euro/Einwohner aufweisen. Am deutlichsten wird die Belastung durch Altlasten mit einem Finanzergebnis von - 92 Euro/Einwohner in Mecklenburg-Vorpommern. Die westdeutschen Kommunen weisen hingegen aufgrund der durchschnittlich geringeren Verschuldung ein mit + 11 Euro/Einwohner positives ordentliches Ergebnis aus – auch hier gibt es aber Unterschiede: Im Saarland sind Finanz- und ordentliches Ergebnis negativ. Das außerordentliche Ergebnis verändert sowohl im Westen als auch im Osten das Gesamtergebnis nur unwesentlich, so dass die westdeutschen Kommunen Ende 2005 einen Gewinn von + 5 Euro/Einwohner und die ostdeutschen Kommunen im Durchschnitt einen Verlust von - 34 Euro/Einwohner erwirtschafteten. Den höchsten Verlust verzeichnen die Kommunen in Thüringen mit - 48 Euro/Einwohner – ansonsten sind es mit Ausnahme des Saarlandes ausschließlich ostdeutsche Länder, die im Durchschnitt ihrer Kommunen Verluste im Bereich der Wohnungswirtschaft realisieren. Diese Verluste machen die Wohnungswirtschaft in den ostdeutschen Kommunen bereits heute zum Problem – sie müssen durch Gewinne bei anderen FEUs oder durch Zuschüsse aus dem Bereich des Kernhaushaltes aufgefangen werden.¹¹

¹⁰ Mit der Wende wurde der staatliche Wohnungsbestand der DDR auf die Kommunen übertragen. Die Kommunen „erbt“ sowohl das Vermögen, als auch die finanziellen Verbindlichkeiten.

¹¹ Daneben können Verluste mit dem EK verrechnet werden, so dass dieses gemindert wird. Bereits heute gibt es Fälle, bei denen kommunale Wohnungsgesellschaften einen nicht durch EK gedeckten Fehlbetrag aufweisen: Vgl. Landtag Mecklenburg-Vorpommern: Drucksache 5/960, S. 103 ff.

3. Demographische Effekte auf die Verschuldungs- und Haushaltssituation der kommunalen Wohnungsunternehmen

Im Folgenden wird in einem ersten Einstieg geklärt, wie die demographische Entwicklung¹² den kommunalen Wohnungsmarkt perspektivisch determiniert – hierdurch sollen Hinweise für die künftige Entwicklung der Haushalts- und Verschuldungssituation der Kommunen in diesem Bereich gewonnen werden.

Tabelle 5: Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von ≥ 1 Jahr der FEUs der Gemeinden und Gemeindeverbände Ende 2005 in Euro je Einwohner und ihre Entwicklung bei einer Veränderung der Bevölkerungszahl und bei konstanter Höhe der Gesamtverbindlichkeiten

Bundesland	Bevölkerung im Jahr ... in tausend sowie die Veränderung in % ggü. 2005			Verbindlichkeiten im Jahr ... im kommunalen Grundstücks- und Wohnungswesen in €		
	2005	2025	2050	2005	2025	2050
Baden-Württemberg	10.728	10.764 (0,33 %)	9.717 (-9,43 %)	582	580	642
Bayern	12.455	12.490 (0,28 %)	11.253 (-9,65 %)	424	422	469
Brandenburg	2.562	2.313 (-9,74 %)	1.790 (-30,15 %)	1.731	1.917	2.478
Hessen	6.094	5.885 (-3,43 %)	5.145 (-15,58 %)	553	572	655
Mecklenburg-Vorpommern	1.713	1.485 (-13,30 %)	1.194 (-30,29 %)	2.339	2.697	3.355
Niedersachsen	8.000	7.561 (-5,48 %)	6.549 (-18,14 %)	347	367	423
Nordrhein-Westfalen	18.063	17.215 (-4,69 %)	15.230 (-15,68 %)	438	459	519
Rheinland-Pfalz	4.059	3.874 (-4,57 %)	3.343 (-17,65 %)	525	550	637
Saarland	1.053	943 (-10,45 %)	792 (-24,79 %)	445	496	591
Sachsen	4.284	3.740 (-12,70 %)	3.047 (-28,87 %)	1.322	1.514	1.858
Sachsen-Anhalt	2.482	2.023 (-18,51 %)	1.562 (-37,08 %)	1.120	1.374	1.779
Schleswig-Holstein	2.830	2.748 (-2,90 %)	2.368 (-16,33 %)	187	192	223
Thüringen	2.345	1.974 (-15,82 %)	1.538 (-34,42 %)	1.199	1.424	1.828
Westdeutsche Flächenländer	63.283	61.480 (-2,85 %)	54.397 (-14,04 %)	454	467	528
Ostdeutsche Flächenländer	13.387	11.535 (-13,83 %)	9.131 (-31,79 %)	1.471	1.707	2.156

¹² Es wird nicht in Abrede gestellt, dass neben der demographischen Entwicklung auch andere Einflussfaktoren Rückwirkungen auf den kommunalen Wohnungsmarkt haben, z.B. die Gesamthaushaltssituation der Kommunen – auch auf Basis der Gesamthaushaltssituation werden Entscheidungen zum Verkauf oder dem Umgang mit Wohnungsbeständen getroffen. Hoch interessant wäre beispielsweise auch die Bedeutung der Doppik-Einführung in den Kommunen vor dem Hintergrund von Wohnungsveräußerungen.

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis der Daten zur Bevölkerungsentwicklung des Statistischen Bundesamtes¹³ und der Informationen zu den Verbindlichkeiten im Jahr 2005 aus Junkernheinrich, Martin / Micosatt, Gerhard: Kommunalen Finanz und Schuldenreport Deutschland 2008, S. 45

In Tab. 5 werden die jetzigen Verbindlichkeiten in ihrer absoluten Höhe konstant gehalten – allein aufgrund der sinkenden Bevölkerungszahl werden sich bis 2025 bzw. 2050 die Pro-Kopf-Werte im Bereich der Wohnungswirtschaft verändern. Unter diesen beiden – die Realität stark vereinfachenden Annahmen – sind die folgenden Schlussfolgerungen gezogen worden: Die Verbindlichkeiten der ostdeutschen Kommunen steigen Pro-Kopf von 1.471 Euro im Jahr 2005 auf durchschnittlich 2.156 Euro/Einwohner im Jahr 2050 an. Die westdeutschen Kommunen sind dahingegen in 2005 von einem geringeren Niveau von durchschnittlich 454 Euro/Einwohner gestartet: Die prognostizierte Abnahme der Bevölkerung fällt im Westen bis 2050 mit 14,04 Prozent deutlich geringer aus, als im Osten mit 31,79 Prozent. Daher steigen im Westen auch die Verbindlichkeiten der Kommunen weniger steil an als im Osten. Sie werden Ende 2050 unter den getroffenen Annahmen 528 Euro/Einwohner betragen. Die aufgestellten Berechnungen machen deutlich, dass die ostdeutschen Kommunen im Bereich ihrer Wohnungswirtschaft sehr viel stärker von dem prognostizierten Bevölkerungsrückgang betroffen sind, als die westdeutschen Kommunen. Die Schere zwischen den Verbindlichkeiten in Ost und West wird unter dem Eindruck des Bevölkerungsrückgangs bei unterschiedlicher Ausgangsbasis weiter aufgehen. Bei den Kommunen in Mecklenburg-Vorpommern werden die Verbindlichkeiten gar auf ein durchschnittliches Niveau von 3.355 Euro/Einwohner im Jahr 2050 anwachsen. Das Land verliert bis 2050 über 30 Prozent seiner Einwohner. Der prognostizierte Anstieg der Pro-Kopf-Verbindlichkeiten wird sich über das Finanzergebnis auch in den Jahresergebnissen entsprechend niederschlagen. Unter ansonsten gleichbleibenden Bedingungen werden sich die Fehlbeträge der Wohnungswirtschaft in den ostdeutschen Kommunen daher weiter erhöhen.

¹³ Die Bevölkerungsprognose wurde der 11. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes entnommen. Vgl. Statistisches Bundesamt: Bevölkerung Deutschlands nach Bundesländern bis 2050. Ergebnisse der 11. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung nach Ländern. S. 2, gefunden unter <http://www.destatis.de/jetspeed/portal/cms/Sites/destatis/Internet/DE/Content/Statistiken/Bevoelkerung/VorausberechnungBevoelkerung/Content75/Bevoelkerungsentwicklung2050Laender.property=file.pdf> [Zugriff am 20. November 2008].

Neben den aufgeführten Aspekten wird die kommunale Wohnungswirtschaft sowohl auf der Ertrags- als auch auf der Aufwandsseite von weiteren – zum Teil demographiebedingten – Effekten beeinflusst. Diese werden Auswirkungen auf die Haushaltsergebnisse im Bereich der kommunalen Wohnungswirtschaft haben: Sie können benannt, seitens der Autoren aber nicht quantifiziert, werden. In Tabelle 6 sind einige Einflussfaktoren auf die Immobilienpreise aufgeführt, die wiederum Auswirkungen auf die kommunalen Wohnungsunternehmen haben. Die Aufzählung erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit.

Tabelle 6: Ausgewählte Einflussfaktoren auf die Immobilienpreise (ohne Anspruch auf Vollständigkeit)

Immobilienangebot	
Angebotskomponenten:	U. a. beeinflusst durch ...
Neubau an Wohnraum	<ul style="list-style-type: none"> • Staatliche Förderung • Zinsentwicklung • Eigenheimquote
Abgang von Wohnungen („Rückbau“)	<ul style="list-style-type: none"> • Staatliche Förderung • Privater Abbau von Überkapazitäten in verschiedenen Marktsegmenten
Qualität des spezifischen Wohnraumes; U. a. beeinflusst durch ...	
<ul style="list-style-type: none"> • Regionale Lage • Baulicher Zustand • Wärmedämmung/laufende Kosten • Nutzungsflexibilität • Konformität mit Nutzerinteressen 	
Immobiliennachfrage	
Nachfragekomponenten:	Faktoren die auf die Komponente wirken:
Bevölkerungsentwicklung	<ul style="list-style-type: none"> • ∅ Rückgang • ∅ Höheres durchschnittliches Alter • Soziale Lage
sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> • Staatliche Förderung • Zinsentwicklung • Einkommensentwicklung • Baukosten • Haushaltsgröße (Personen pro Haushalt)

	<ul style="list-style-type: none">• Wohnfläche (Quadratmeter pro Person)• Differenzierung der Qualitäten• Eigenheimquote• Persönliche Präferenzen
--	--

Quelle: Eigene Darstellung

- Ein Rückgang der Bevölkerung und damit der Nachfragequantität trifft unmittelbar die Ertragsseite. Der erzielbare Marktpreis und die nachgefragte Menge nach Wohnungen werden sinken. Sobald Wohnungen nur gegen ein geringeres Entgelt Nachfrager finden, sinken die realisierbaren Erlöse, z.B. in Gestalt der Mieteinnahmen bei kommunalen Wohnungen. Gleichzeitig hat ein Rückgang der Nachfrage (und daraus resultierende Leerstände) einen unmittelbaren Effekt auf einzelne Kosten. Es handelt sich zunächst um diejenigen Kosten, die kurzfristig variabel sind. Andere Kosten können allerdings nicht spontan gesenkt werden. Remanenzkosten sind erwartbar.¹⁴
- Das Gesamtwohnungsangebot (privat und öffentlich) ist für die Preisbildung entscheidend. Bei insgesamt steigenden Leerstandsquoten sinken die erzielbaren Marktpreise.
- Qualitative Demographieeffekte: Die Merkmale der nachgefragten Wohnungen werden sich demographiebedingt ändern:
 - Der Trend zu einem Anstieg von Singlehaushalten erhöht die Nachfrage nach Wohnungen. Entscheidend ist, ob mit der daraus resultierenden Steigerung der Nachfrage nach Wohnraum auch die Zahlungsbereitschaft pro Kopf steigt.
 - Gleiche Argumentation gilt für den Trend zu größeren Wohnflächen pro Person. Einen Effekt auf die Erträge hat dieser Trend nur dann, wenn für das Mehr an Wohnfläche auch ein höheres Entgelt entrichtet wird.

¹⁴ Remanenzkosten treten z.B. bei Umbauten auf. So müssen erst Gelder in den Rückbau eines Wohnquartiers fließen, um langfristig die Kosten zu senken. Auch der Rückbau ist zunächst mit Kosten verbunden und die Abschreibung von vorhandenen Wohnungen belastet die Haushalte.

-
- Die zunehmende Anzahl älterer Einwohner erzeugt eine erhöhte Nachfrage nach alternativen Wohnformen, z.B. barrierefreie und seniorengerechte Wohnanlagen. Soll diese Nachfrage durch die Kommunen bedient werden, so provoziert das zunächst Investitionen.
 - Die Veränderung der Anzahl sozioökonomisch benachteiligter Einwohner (z.B. Arbeitslose) bewirkt Veränderungen in der Zahlungsbereitschaft für Wohnraum. Im Zuge der Stadtentwicklung können zur Minimierung sozialer Segregation Investitionen notwendig werden.
- Die Eigentumsquote, also der Anteil der Haushalte die in einem Eigenheim wohnen, liegt in den neuen Bundesländern noch unter dem Wert in den alten Bundesländern. Hier ist eine Annäherung an das Westniveau – auch bedingt durch das im Osten im Vergleich zum Westen durchschnittlich günstigere Bauland - erwartbar. Die Folge ist eine sinkende Nachfrage nach Miet- und damit kommunalen Wohnungen.

Vor dem Hintergrund der finanziellen Risiken in Bereich der Wohnungswirtschaft ist es von enormer Bedeutung möglichst alle Faktoren, die die Wohnungsnachfrage determinieren, zu antizipieren. Das Wohnungsangebot quantitativ an die zu erwartende Nachfrage anzupassen, wird alleine nicht ausreichen. Es kommt darauf an, die zukünftigen Wohnwünsche der Nachfrager vor dem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung richtig einzuschätzen.

4. Fazit

Die Wohnungsverkäufe der vergangenen Jahre könnten unter Betrachtung des Status Quo „nur“ erste „Vorboten“ einer Entwicklung sein, die sich in den kommenden Jahren fortsetzt. Gleichwohl wird auch ein Privater den Kommunen Wohnungsbestände nur dann abkaufen, wenn damit Gewinne realisiert werden können, d. h. es kann gut sein, dass Kommunen einen Teil ihrer Wohnungsbestände gar nicht verkaufen können, weil sich keine Käufer finden. Gerade hier tun sich besondere Probleme auf. Privatisierungen sind grundsätzlich kein Allheilmittel und auch keinesfalls generell die bessere Lösung.

Das Verschuldungsniveau der ostdeutschen Kommunen im Bereich der FEUs ist maßgeblich durch die Wohnungswirtschaft determiniert. Angesichts der bereits gegenwärtig vorhandenen Leerstände, des erwartbaren Bevölkerungsrückgangs und der zunehmenden Bildung von privatem Wohneigentum ist dieser Bereich besonders risikobehaftet – zumindest außerhalb des ostdeutschen Wachstumszentren: Bereits heute werden mancherorts Fehlbeträge realisiert. Insofern ist es notwendig, dass frühzeitig Strategien zu Begegnung dieses Dilemmas entwickelt werden.

Quellenangaben

- **Gnädinger, Marc / Grieger, Thomas:** Haushaltsausgleich und Gesamtdeckungsgrundsatz – Zwei Blickwinkel, in: Behörden Spiegel, Ausgabe Oktober 2008, S. 64
- **Gnädinger, Marc / Micosatt, Gerhard:** Kommunalfinanzen, Verschuldung und Infrastrukturinvestitionen, in: Infrastruktur Recht, Sonderausgabe Kommunales Infrastruktur-Management, Nr. 11, 11. November 2008, 5. Jahrgang, S. 330 bis S. 332
- **Handelsblatt** Nr. 195 vom 08.10.2008, S. 34: Finanzkrise trifft auch Städte und Kommunen – kein Risikoschild für Wohnungsgesellschaften
- **Institut für den öffentlichen Sektor e.V.:** Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände, gefunden unter http://www.publicgovernance.de/knowledge_center/13423.htm [Zugriff am 20. November 2008]
- **Institut für den öffentlichen Sektor e.V.:** Heidelberger Bürgerentscheid über Verkauf von stadteigenen Wohnungen scheitert an Quorum, in: PublicGovernance, Ausgabe Herbst 2008, S. 27
- **Internetportal www.bertelsmann-stiftung.de,** inhaltlich verantwortet von der Bertelsmann Stiftung [Zugriff am 28. Oktober 2008]
- **Junkernheinrich, Martin / Micosatt, Gerhard:** Kommunaler Finanz- und Schuldenreport Deutschland 2008, herausgegeben von der Bertelsmann Stiftung, Gütersloh (2008)
- **Landesdirektion Dresden:** Pressemitteilung vom 31.03.2006. Dresden erhält vom Regierungspräsidium Genehmigung für den Verkauf der WOBA Dresden GmbH, gefunden unter http://www.ld-dresden.de/index.asp?ID=1297&art_param=127 [Zugriff am 22. November 2008]
- **Landtag Mecklenburg-Vorpommern:** Drucksache 5/960 vom 01.11.2007: Unterrichtung durch den Landesrechnungshof, Jahresbericht des Landesrechnungshofes 2007 (Teil 1) - Kommunalbericht 2007

-
- **Reuss, Jürgen:** Stadt ohne Heuschrecken, gefunden unter http://www.zeit.de/2006/47/Stadt_ohne_Heuschrecken [Zugriff am 21. November 2008]
 - **Stadt Heidelberg:** Heidelberger Bürgerentscheid scheitert am Quorum: Entscheidung über die Wohnungen geht zurück an Gemeinderat, gefunden unter <http://www.heidelberg.de/servlet/PB/menu/1178987/index.html> [Zugriff am 20. November 2008]
 - **Statistisches Bundesamt:** Bevölkerung Deutschlands nach Bundesländern bis 2050. Ergebnisse der 11. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung nach Ländern, gefunden unter <http://www.destatis.de/jetspeed/portal/cms/Sites/destatis/Internet/DE/Content/Statistiken/Bevoelkerung/VorausberechnungBevoelkerung/Content75/Bevoelkerungsentwicklung2050Laender.property=file.pdf> [Zugriff am 20. November 2008]