

Heikler Vorschlag zur Entschuldung

Schuldenabbau durch Privatisierung kommunaler Wohnungen

Die kommunalen Wohnungsgesellschaften in Deutschland verfügen über einen Bestand von 2,3 Millionen Wohnungen. Dem IW Köln zufolge befinden sich die meisten davon in Großstädten. Angesichts der stark gestiegenen Immobilienpreise sollten Kommunen über den Verkauf dieser Wohnungen nachdenken, empfiehlt das Arbeitsgemeinschaft Institut.

Prof. Dr. Michael Voigtländer, Leiter des Kompetenzfelds Finanzmärkte und Immobilienmärkte beim IW Köln, rechnet vor, dass die kommunalen Grundstücke und Wohnungen nach aktuellem Datenbestand aus dem Jahr 2015 einen Bilanzwert von knapp 138 Mrd. Euro hätten. Mit dem Verkauf ihrer kommunalen Wohnungsgesellschaften würden Städte wie Leipzig, München, Frankfurt a.M. und Münster sich auf einen Schlag komplett entschulden können. Andere Städte, wie beispielsweise Hamburg könnten sich zwar nicht komplett entschulden, mit einem Verkauf ihren Haushalt jedoch stark entlasten. Dresden, so der Deutsche Städte- und Gemeindebund (DStGB), habe sich bereits 2006 mit dem Verkauf von 48.600 Wohneinheiten komplett entschuldet.

Kein Verkaufstrend sichtbar

Der DStGB warnt jedoch vor möglichen Risiken einer Privatisierung. "Eine kurzfristige Beseitigung kommunaler Haushaltslöcher darf keinesfalls der allein ausschlaggebende Grund für eine Privatisierung sein", appelliert der Kommunalverband in einer Dokumentation an seine Mitglieder. Bei einer dennoch stattfindenden Privatisierung sollte sich die Kommune daher vertragliche Sicherungen, die insbesondere eine sozialgerechte Stadtentwicklung gewährleisten, einräumen. So hat man in Dresden den Verkauf der kommunalen Wohnungen an die Annahme einer "Sozial-Charta" geknüpft.

(BS/lkm) Mit einem Verkauf von kommunalen Wohnungen könnten sich zahlreiche Kommunen auf einen Schlag entschulden oder ihre Schulden deutlich abbauen. In einer aktuellen Studie legt das IW Köln Kommunen nahe, daher über einen Verkauf nachzudenken. Mittel für Investitionen in die Sanierung von Schulen, die Einrichtung von Kitas, den Erhalt und Ausbau des ÖPNV oder auch die Feuerwehr und die Polizei könnten so freigesetzt werden. Der Deutsche Städte und Gemeindebund (DStGB) warnt jedoch vor Risiken bei der Privatisierung kommunaler Wohnungen. Auch der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) sieht den Vorschlag des IW Köln kritisch.

Mit dem Scheitern des Verkaufs kommunaler Wohnungen in Freiburg im Jahr 2006 aufgrund eines Bürgerentscheids, hat die Privatisierung kommunaler Wohnungsbestände einen deutlichen Dämpfer bekommen. Vielerorts wird zudem eine Rekommunalisierung gefordert. Andere Städte planen derweil sogar neue landeseigene Wohnungsgesellschaften. Berlin zum Beispiel möchte den eigenen Wohnungsbestand wieder aufstocken. Bayerns neuer Ministerpräsident, Markus Söder, kündigte jüngst auch an, mit der "Bayernheim"-Gesellschaft eine neue landeseigene Wohnungs- und Projektentwicklungsgesellschaft gründen zu wollen.



Dresden erhielt mit dem Verkauf der WOB Dresden GmbH 981,7 Millionen Euro netto und wurde damit als erste deutsche Großstadt schuldenfrei. Der DStGB warnt jedoch, dass in Städten mit angespannter wohnungspolitischer Lage ein Verkauf kommunaler Wohnungen ein erhebliches Risiko für einkommensschwache Haushalte birgt.

Foto: BS/credif_00_cc by nd z.o., flickr.com

Nur bedingt negative Auswirkungen

Sobald ein geplanter Verkauf kommunaler Wohnimmobilien ansteht, fürchten insbesondere die Mieter um ihre sozialen Sicherungen und Rechte und erwarten nicht tragbare Mieterhöhungen oder sogar Kündigungen. Trotz aller Befürchtungen seien diese jedoch – wie tatsächlich gemachte Erfahrungen belegen würden – nicht in jedem Fall begründet, räumt der DStGB ein. Eine vom Institut für Wohnen und Umwelt in Darmstadt durchgeführte Untersuchung über die Auswirkungen der Privatisierung öffentlicher Wohnungsunternehmen konnte die geäußerten Bedenken nicht bestätigen. Jedoch könnte das Ergebnis der nicht repräsentativen Studie nicht ohne Weiteres auf alle Kommunen übertragen wer-

den, warnt der Kommunalverband. Bei einem entspannten Wohnungsmarkt bleibe dem Investor wenig Raum für Fehlverhalten. "Je weniger entspannt der Wohnungsmarkt jedoch ist, desto größer ist die Gefahr, dass sich der Verkauf kommunaler Wohnungen negativ für die Mieter und damit dauerhaft auch für die Kommune auswirkt", so der Verband. In Städten und Gemeinden mit angespannter wohnungspolitischer Lage, wie München, Stuttgart und Frankfurt, aber auch der "Rheinschiene", birgt ein Verkauf kommunaler Wohnungen ein erhebliches Risiko für einkommensschwache Haushalte.

Schöner Schein statt Haushaltssanierung?

Axel Gedaschko, Präsident des GdW, bezeichnete die Forderung des IW Köln als "Vorschlag aus

der Mottenkiste." Bei der Entscheidung, ob eine Kommune ihre Wohnungsunternehmen verkaufen sollte, seien kurzfristige Renditegedanken kein guter Ratgeber. Solche Käuferlöse würden nur selten zu einer nachhaltigen Konsolidierung des Haushalts führen. Auf lange Sicht gesehen würde der Verkauf sogar die Finanzierungsprobleme einer Stadt verschärfen, weil dadurch das strukturelle Defizit nicht beseitigt, sondern eher konserviert werde. "In der Zukunft hat die

Kommune dann weiterhin Finanzprobleme, aber hat kein strategisches Steuerungsinstrument mehr", so Gedaschko. Um die Jahrtausendwende war es in Deutschland vermehrt zur Veräußerung öffentlicher und kommunaler Wohnungsunternehmen gekommen. Schon damals sei es nur ein schöner Schein gewesen, man könne durch den Verkauf von Wohnungsgesellschaften die öffentlichen Haushalte sanieren. "Der einmalige Geldzufluss konnte den dauerhaften Vermögensverlust und den Verzicht auf künftige Einnahmen nicht ausgleichen. Die einmaligen Einnahmen schmolzen dahin wie Schnee in der Sonne und der ursprüngliche Schuldenstand wurde meist sehr bald wieder erreicht", warnt der Verbandsvertreter.

Kommunal bedeutet nicht immer günstiger

"Gerade angesichts sinkender Belegungsrechte an Sozialwohnungen sind die Wohnungsunternehmen ein wichtiges noch verbleibendes Steuerungsinstrument auf den lokalen Wohnungsmärkten der Städte und Kommunen", findet Gedaschko. Die kommunalen und öffentlichen Wohnungsunternehmen

versorgen breite Schichten der Bevölkerung mit guter Wohnqualität zu bezahlbaren Mieten und bezögen dabei auch die Menschen mit ein, die sich aus eigener Kraft auf dem Wohnungsmarkt nicht behaupten könnten, erklärt der GdW.

Voigtländer weist darauf hin, dass Untersuchungen des IW gezeigt hätten, dass kommunale Wohnungsunternehmen keinesfalls grundsätzlich günstiger anböten als private Unternehmen. Das Argument, dass kommunale Wohnungsunternehmen einen wichtigen Beitrag zur Sozialpolitik leisteten greife daher nicht. "Ob kommunale Wohnungsunternehmen zu geringeren Mieten anbieten, ist keineswegs gesichert, und wenn sie es tun, kann dies auch Haushalte mit höheren Einkommen unterstützen. Die Treffsicherheit und auch die Verlässlichkeit sozialpolitischer Maßnahmen der kommunalen Wohnungsunternehmen sind damit höchst zweifelhaft", so der Ökonom. "Stadt Wohnungen nach dem Gießkannenprinzip – wenn überhaupt – unterhalb der Marktmieten anzubieten, sollten Haushalte eher zielgerichteter unterstützt werden", findet Voigtländer. Zudem könne der Verkauf der öffentlichen Wohnungen auch einen wichtigen Beitrag zur Stadtentwicklung leisten, indem die frei werdenden Mittel genutzt würden, um Städte zu erweitern und neue Stadtviertel zu gründen. "Schließlich ist klar, dass die Wohnungsmieten nur dann stabilisiert werden können, wenn die Bautätigkeit vorangebracht wird", argumentiert der Wohnungsmarktspezialist.

Straßenausbaubeiträge in Hessen

Freiwillige Erhebung in Kommunen geplant

(BS/lkm) Kommunen in Hessen sollen in Zukunft selbst darüber entscheiden, ob sie Beiträge für den Straßenausbau von ihren Bürgern erheben. Darauf haben sich die Landtagsfraktionen von CDU, Grünen und FDP verständigt. Noch im Mai soll darüber im Landtag beraten werden. Der SPD geht der Vorschlag jedoch nicht weit genug. Sie will die komplette Abschaffung der Beiträge.

Dem Vorschlag der drei Landtagsfraktionen zufolge können auch defizitäre Kommunen frei über die Finanzierung ihrer Straßensanierung entscheiden. Künftig soll es keinen Zwang zur Erhebung von Straßenausbaubeiträgen bei Defiziten im Haushalt mehr geben. Werden von den Kommunen jedoch Straßenausbaubeiträge erhoben, sollen die betroffenen Anwohner bessere Möglichkeiten für Ratenzahlungen erhalten: Anstatt Ratenzahlungen über maximal fünf Jahre sind nun Ratenzahlungen bis zu 20 Jahren bei deutlich niedrigeren Zinsen vorgesehen. Für Grundstückseigentümer, die den Umbau von Straßen mitbezahlen müssen, belaufen sich die Beiträge in Einzelfällen auf zehntausende Euro. Kommunen, die wiederkehrende Straßenausbaubeiträge erheben wollen, will das Land finanziell unter die Arme greifen und sich mit einem einmaligen pauschalisierten Kostenausgleich in Höhe von 20.000 Euro pro Abrechnungsgebiet an dem damit verbundenen Verwaltungsaufwand beteiligen. Zudem soll die Einführung von wiederkehrenden Straßenausbaubeiträgen vereinfacht werden. Bisher müssen die Abrechnungsgebiete für die wiederkehrenden Straßenausbaubeiträge durch einen "funktionalen Zusammenhang" verbunden

sein. Diese Voraussetzung soll gestrichelt werden. "Wir haben eine gute Lösung im Interesse der Grundstückbesitzer und Kommunen gefunden", lobte der hessische CDU-Fraktionsvorsitzende Michael Boddenberg den Vorschlag. In der SPD sieht man das jedoch anders. Die Sozialdemokraten fordern die vollständige Abschaffung der Straßenausbaubeiträge. Der parlamentarische Geschäftsführer der SPD-Fraktion im Hessischen Landtag, Günter Rudolph, kritisierte, dass das geplante Maßnahmenpaket von CDU, Grünen und FDP die Bürger nicht entlasten werde. Die Ungerechtigkeiten für die Grundstückseigentümer könnten so nicht verhindert werden. "Viele können die hohen Beträge gar nicht oder nur mit sehr großer Mühe aufbringen, daran ändert sich auch mit dem Maßnahmenpaket nichts", so Rudolph. "Wir stehen deshalb für eine vollständige Abschaffung der Straßenausbaubeiträge", betonte der SPD-Politiker. Um die Kommunen mit der Finanzierung ihrer kommunalen Infrastruktur jedoch nicht alleine zu lassen, brauche es einen finanziellen Ausgleich, den das Land tragen müsse. "Wir wollen allen hessischen Kommunen eine Investitionspauschale zur Verfügung stellen, die den Verlust der Einnahmen aus den

Straßenausbaubeiträgen ausgleichen soll", erklärte Rudolph. Für das Land Hessen wären das, so Innenminister Peter Beuth (CDU), grob geschätzt 80 Mio. Euro jährlich. "Das ist kein Pappentstiel", so Beuth, sondern eine Größenordnung, über die man nicht so einfach hinweggehen könne. Straßenausbaubeiträge gibt es in allen Bundesländern mit Ausnahme von Baden-Württemberg und Berlin. Vielerorts wird harte Kritik an den Beiträgen geübt. Bayern hat vor wenigen Tagen ein Volksbegehren zur Abschaffung der Straßenausbaubeiträge zugelassen. Das Volksbegehren findet von 13. bis 26. Juli 2018 statt.

Eine Firewall schützt nicht vor Feuer!

von Dr. Ulrich Keilmann



Dr. Ulrich Keilmann leitet die Abteilung Überörtliche Prüfung kommunaler Körperschaften beim Hessischen Rechnungshof in Darmstadt.

Foto: BS/privat

Kommunen stützen ihre Arbeit auf Informationstechnik. Die zunehmende Digitalisierung beeinflusst die Entwicklung des Verwaltungshandelns maßgeblich. Verwaltungsprozesse und Sachaufgaben werden zunehmend abhängig von Informationstechnik. Im Rahmen der 200. Vergleichenden Prüfung haben wir daher die Aufgaben und Prozesse zur Wahrung der Informationssicherheit in 20 Kommunen analysiert. Positiv hervorzuheben ist, dass alle geprüften Städte und Gemeinden ihre Daten regelmäßig sichern und damit für hinreichenden Schutz vor Datenverlust sorgen. Dennoch haben wir flächendeckend IT-Sicherheitsdefizite festgestellt.

IT-Sicherheit allein durch Geld?

Nicht einmal die Hälfte der Kommunen hat einen IT-Sicherheitsbeauftragten bestimmt. Hier sind die Bemühungen von interkommunalen Lösungen auszubauen. Hierdurch könnten Ressourcen eingespart werden. Einmalig übergreifende Regelungen kön-

nen für mehrere Kommunen entwickelt und die Informationssicherheit letztendlich von zentraler Stelle aus überwacht werden. IT-Sicherheit erfordert den Einsatz von personellen und materiellen Ressourcen. Ein erhöhter Mitteleinsatz (Hausmittel für Personal, Investitionen und Aufwand) führt nach unseren Berechnungen nicht zwingend zu einem besseren Informationssicherheitsniveau. Eine Korrelation zwischen Mitteleinsatz und erreichtem Informationssicherheitsniveau konnte nicht nachgewiesen werden. Mehr Geld allein hilft also nicht – das kommunale Konzept zur IT-Sicherheit muss insbesondere die Größe der Kommune und die Absicherung der damit verbundenen größeren IT-Risiken

hinreichend berücksichtigen. Die Sicherheit kommunaler Daten ist nicht nur durch Schadsoftware, globale Attacken oder internationale Hacker gefährdet. Auch unsichere Zugänge, Feuer und Wasser können eine Bedrohung darstellen. Eine Kommune nutzte beispielsweise einen holzvertäfelten Raum mit Holztüren als Serverstandort. In einer anderen Stadt wurden in dem Serverraum Verpackungs- und sonstige brennbare Materialien gelagert. Durch relativ einfache Maßnahmen können solche Gefahren verringert werden. Die Größe oder die finanzielle Lage einer Kommune darf hier nicht als Entschuldigung genutzt werden.

Lesen Sie mehr zum Thema "IT-Sicherheit" im Kommunalbericht 2017, Hessischer Landtag, Drucksache 19/5336 vom 28. November 2017, S. 278 ff.

Mehr zu den Themen IT-Sicherheit und Cyber Crime in der öffentlichen Verwaltung finden Sie auch auf den Seiten 40 bis 50 in dieser Ausgabe des Behörden Spiegel.

Advertisement for "1a-Beamtenkredit" with logo, website URL www.1a-Beamtenkredit.de, phone number 0800-8664422, and text: "Sonderdarlehen zu 1a-Konditionen! Jetzt gebührenfrei anrufen & unverbindlich informieren".

Advertisement for "AK FINANZ" with text: "Deutschlands günstigster Autokredit effektiver Jahreszins 2,77%", "0800-1000500 Free Call", and "AK FINANZ".