

# Wohnungsverkauf als Geldquelle für Städte

**Die prekäre Finanzlage könnte Städte und Gemeinden dazu bewegen, ihre Wohnungen zu verkaufen. Wohnbau-Manager warnen aber davor.**

VON ALEXANDER ZENS  
AUS BERLIN

Der Wohnbau stehe vor einer Zeitenwende, sagt Karl Wurm, Obmann der gemeinnützigen Bauvereinigungen Österreichs. Reale Einkommenszuwächse habe es in den vergangenen Jahren kaum gegeben, die Wohnbauförderung der Länder „rinnt aus“.

Der Bund werde im Herbst ein strenges Sparprogramm auflegen, das auch die Gemeinden hart treffen dürfte. Er könne nicht ausschließen, dass Städte und Gemeinden wegen der prekären finanziellen Lage darüber nachdenken, ihre Wohnungen zu

verkaufen, sagte Wurm bei einer Exkursion des Vereins für Wohnbauförderung, eines Zusammenschlusses SP-naher Bauträger, nach Berlin: „Ich warne die Gemeinden, so etwas zu tun.“

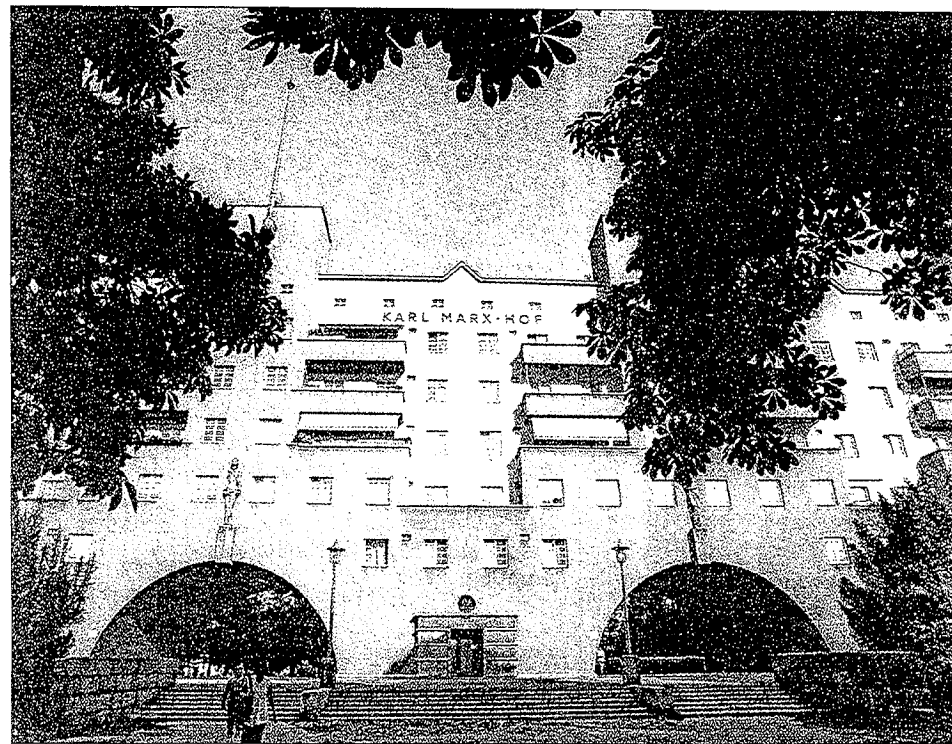
In Deutschland wurden zwischen 1999 und 2006 mehr als 700.000 Wohnungen privatisiert, vor allem in Berlin. Die Investitionsquote ist in diesen Wohnanlagen von rund 20 auf sechs Prozent gefallen, Schutzvorschriften für Mieter bei Eigentümerwechseln wurden ausgehöhlt. Die Mieten zogen kräftig an.

„Der Wohnungsbestand hat einen strategischen Wert als soziale Manövriermasse und Ertragsquelle“, sagt Wurm, der Geschäftsführer der Wiener Gesellschaften Gewog und Neue Heimat ist. Es brauche Eigentümer, die langfristig denken, egal ob öffentlich,

privat oder gemeinnützig.

Dass manch alte gemeinnützige Wohnungen teurer sind als neue, frei finanzierte, stellt Wurm nicht in Abrede. „Das kann ich nicht ausschließen“, sagt der gebürtige Oberösterreicher. Das liege oft daran, dass wegen einer Sanierung der Erhaltungsbeitrag erhöht werden müsse.

Die Kritik, die Gemeinnützigen würden Geld horten, anstatt Mieter zu entlasten, weist Wurm zurück: „90 Prozent des Eigenkapitals ist gebunden, in Häusern oder Grundstücken.“ Außerdem müssten Bauten zwischenfinanziert werden, weil die Wohnbauförderung in Tranchen ausbezahlt werde. „Unsere Wohnbauträger haben im Schnitt zwölf Prozent Eigenkapitalquote, das sollte mehr sein.“ In Deutschland seien es bis zu 30 Prozent.



Die Budgetnot könnte Städte und Gemeinden zu Wohnungsverkäufen treiben. (APA)