



# Dresden schuldenfrei!

1,7 Milliarden für 48.000 Wohnungen

Von HELMUT CREUTZ

Wie ein Lauffeuer ging diese Schlagzeile durch die bundesdeutschen Medien, die auch in anderen Kommunen Begehrlichkeiten und Zukunftshoffnungen wecken wird! Zwar sind in der Vergangenheit bereits mehrere hunderttausend Wohnungen in größeren Paketen abgegeben worden, darunter z. B. 64.000 Wohneinheiten aus dem Bundeseisenbahnvermögen. Aber dass sich eine Großstadt mit einem solchen Verkauf auf einen Schlag entschulden kann, ist sicherlich ein Novum.

Dass Dresden dieser Befreiungsschlag gelungen ist, dürfte zwei Gründe haben: Einmal dürften die gemeindeeigenen Wohnungsbestände in ostdeutschen Städten, auf Grund der Eigentums-Gegebenheiten aus der DDR-Zeit und speziell der vielen Plattenbau-Siedlungen, häufig höher sein als in westdeutschen Städten. Zum anderen sind die Städte und Gemeinden in den neuen Ländern durchweg noch nicht so hoch verschuldet wie in Westdeutschland, wo die Verschuldungsexzesse bereits in den 1970er Jahren begonnen haben. Zieht man allerdings die Verschuldungsgrößen aus zwölf deutschen Großstädten heran, dann lag Dresden im Jahr 2002 mit 1.680 Euro pro Kopf immerhin schon an zehnter Stelle, noch vor Hannover und Stuttgart. Spitzenreiter waren mit 2.792 Euro Frankfurt am Main und Köln mit 2.616 Euro!

## Was sind die Ursachen und Folgen solcher Verkäufe?

Da inzwischen bei allen staatlichen Stellen „die Kassen leer sind“, ist Verkauf des Tafelsilbers für Bund, Länder und Ge-

meinden oft die einzige Möglichkeit zu Geld zu kommen. Städtische Besitztümer, von der Wasserversorgung bis zur Müllentsorgung, sind in vielen Fällen bereits „flüssig“ gemacht worden wie andere von der Stadt genutzte öffentliche Einrichtungen und Gebäude. Zum Teil wurden sie auch mit windigen Verträgen für eine begrenzte Zeit verkauft und zwischenzeitlich zurückgeleast. Die Zwangslagen, in der die öffentlichen Haushalte heute stecken, sind aber nicht vom Himmel gefallen, sondern den Politikern anzulasten, besonders wenn sie Löcher in den Kassen durch immer höhere Verschuldungen schließen. Beliebt war diese Finanzierungsart vor allem bei anstehenden Wahlen. Denn damit konnte man sich nicht nur vor Steuer- und Abgabenerhöhungen drücken, sondern auch noch zusätzliche Subventionen und andere Wahlgeschenke verteilen. Da aber dieser Schulden-Ausweg durch die Maastricht-Kriterien inzwischen erschwert wird, verbleibt in immer mehr Fällen nur noch die Verscherbelung der letzten öffentlichen Güter. Dabei gehören diese eigentlich den Bürgern, da sie von diesen einmal über Steuerzahlungen finanziert worden sind. Doch da diese Ausverkäufe der Besitztümer immer nur einmalige » » »



**Bedenkt man, dass die Stadt Dresden, bezogen auf eine Schuld von 1,7 Milliarden, bisher p.a. etwa 80 Millionen Euro Zinsen aufbringen musste, wird deutlich, in welchem Maße Schuldenfinanzierungen, auch wenn sie kurzfristig Löcher schließen, langfristig immer größere aufreißen müssen.**

**Doch spätestens nach Renovierungen und Aufteilungen in Wohnungseigentum, mit denen die Käufer ihre Spekulationsgewinne realisieren, wird es zu Wertsteigerungen und Mieterhöhungen kommen, die sich dann auch auf den gesamten übrigen Wohnungsmarkt übertragen.**

Vorgänge sind, können sie keine Lösung für die langfristigen Problementwicklungen in den Haushalten sein.

Außerdem ist dieser Finanzierungsweg über Kredite nicht nur der teuerste und risikoreichste, sondern vor allem auch der unsocialste! Denn er zieht über Jahre und Jahrzehnte eine Schleppe dauernder Zinszahlungen hinter sich her, die nicht nur immer größere Löcher reißen, sondern irgendwann einmal von den Bürgern zu bezahlen sind, und sei es durch eine Inflation. Vor allem aber bewirken diese Zinszahlungen ständige Einkommens-Umschichtungen von der Allgemeinheit zu der Geldgebern und damit von der Arbeit zum Besitz!

Bedenkt man, dass die Stadt Dresden, bezogen auf eine Schuld von 1,7 Milliarden, bisher p. a. etwa 80 Millionen Euro Zinsen aufbringen musste, wird deutlich, in welchem Maße Schuldenfinanzierungen, auch wenn sie kurzfristig Löcher schließen, langfristig immer größere aufreißen müssen. Bei den gesamten öffentlichen Haushalten in Deutschland belaufen sich diese jährlichen Zinszahlungen inzwischen auf 66 Milliarden Euro, eine Summe, die für die Bruttolöhne von zwei Millionen Arbeitnehmern reicht! Und addiert man die öffentlichen Neuverschuldungen von 1990 bis 2005, dann kommt man auf einen Betrag von 944 Milliarden Euro, der etwa den gesamten derzeitigen jährlichen Bruttolöhnen und -gehältern entspricht. Da aber in den gleichen 15 Jahren für diese Schulden Zinszahlungen in Höhe von 970 Milliarden zu leisten waren, haben die Kreditaufnahmen von 944 Milliarden noch nicht einmal für die Zinszahlungen gereicht! Das heißt: Mit den Kreditaufnahmen wurden in den 15 Jahren weder Investitionen getätigt noch Löhne gezahlt! Vielmehr flossen die 944 Milliarden in voller Höhe und zu unser aller Lasten als leistungsloses Einkommen an jene reiche Minderheit zurück, die dem Staat die Schuldensumme geliehen hatte!

**Welche Konsequenzen ergeben sich aus den Verkäufen für Gemeinden und ihre Bürger?**

Wenn die Stadt Dresden mit dem Verkauf der Wohnungen tatsächlich ihren Schuldenberg abtragen kann, wird sie für diesen Verkaufsentschluss möglicherweise die Zustimmung vieler Bürger finden. Mit dem Hinweis auf die nun für alle Zeit entfallenden Zinslasten, wer-

den die verantwortlichen Politiker und Verwaltungen vielleicht sogar bei den Mietern der verkauften Wohnungen noch Verständnis finden. Doch spätestens nach Renovierungen und Aufteilungen in Wohnungseigentum, mit denen die Käufer ihre Spekulationsgewinne realisieren, wird es zu Wertsteigerungen und Mieterhöhungen kommen, die sich dann auch auf den gesamten übrigen Wohnungsmarkt übertragen.

Was die Kommunalpolitiker bei solchen Immobilienverkäufen ebenfalls kaum beachten, ist einmal der Tatbestand, dass sie mit dem Verkauf nicht nur das Eigentum ihrer Bürger verspielen, sondern auch für alle Zeiten ein Stück Planungs- und Entscheidungsfreiheit aufgeben. Und auch die zukünftigen Einsparungen der Schuldzinsen ist nur eine Luftnummer. Denn diesen eingesparten Zinsen stehen in gleicher Höhe verlorene Zinseinnahmen gegenüber, die der Stadt bislang aus den verkauften Objekten zugeflossen sind, bei den Wohnungsmieten z. B. 50 bis 70 Prozent! Während diese Zinseinnahmen aber bisher allen Bürgern zugute kamen, fließen sie nun an die neuen Besitzer, bzw. an jene, die ihr Geld in die kaufenden Fonds und Investmentgesellschaften eingebracht haben. Das heißt, anstelle von Stadt und Bürgern, profitieren nun von diesen Zinszahlungen irgendwelche Menschen in der Welt, die damit ihren privaten Reichtum noch weiter mehren können!

Mit welchen langfristigen Verlusten gerade solche Immobilienverkäufe verbunden sein können, zeigt das Beispiel der Stadt Zürich, die im vorletzten Jahrhundert das Gelände der geschleiften Wallanlagen an Privat verkauft hat. Hätte man das Gelände nur verpachtet, könnte die Stadt heute mit den Pachteinahmen die gesamten Kommunalausgaben bestreiten!

Aber nicht nur bei den Bodenflächen gibt man für alle Zeiten ein immer knapper und damit wertvoller werdendes Monopolgut aus der Hand, sondern auch mit den Verkäufen von Wasserversorgungsunternehmen und ähnlichen Einrichtungen. Statt diese Einrichtungen weiterhin im Besitz der Bürger zu belassen, werden sie durch die Privatisierungen generationenlang zu Zahlungen verurteilt. Und je knapper diese Naturgüter in Zukunft werden, umso höher sind die leistungslosen Einkommen, die sich damit von der Allgemeinheit erpressen lassen. » » »

## Wie kommt es zu den spekulativen Milliarden und Billionen?

Während im Anfang einer Wirtschaftsperiode die Ersparnisse durch Rücklagen aus Arbeitseinkommen zunehmen, geschieht das inzwischen vor allem durch Zinsgutschriften auf die bereits vorhandenen Vermögen, verstärkt noch durch den Zinseszins-Automatismus! Diese „Selbstalimentationen der Geldvermögen durch die Zinsen“, wie die Deutsche Bundesbank diese Prozesse einmal beschrieben hat, sind dann wiederum die Voraussetzung der Verschuldungs-Eskalationen. Ohne diesen zinseszinsbedingten Wachstums-Automatismus wäre es nie zu jenen Schuldenbeständen in den heutigen Größenordnungen gekommen! Denn mit den wachsenden Geldvermögen ergibt sich nicht nur die Möglichkeit zu höheren Verschuldungen, sondern es entsteht gleichzeitig ein Zwang dazu. Denn ohne die Rückführung all dieser Geldbestände über Kreditaufnahmen in den Wirtschaftskreislauf, würde es zu einem Geldmangel mit deflationären Auswirkungen kommen.

Da diese Geldüberschüsse jedoch inzwischen rascher zunehmen als sie noch in Krediten unterzubringen sind, weichen die Geldanleger und die von ihnen bestückten Fonds immer mehr in solche Geschäfte aus, die keiner neuen Investitionen bedürfen. Das heißt, sie legen die Gelder spekulativ auf Sekundär-Märkten an, auf denen mit bereits vorhandenen Wertobjekten gehandelt wird, wie z. B. an den Aktienbörsen und Immobilienmärkten. Dabei geht es also nicht mehr um die Finanzierung irgendwelcher Investitionen oder um Gewinnerwartungen in der produktiven Wirtschaft, sondern um die Erwirtschaftung spekulativer und möglichst kurzfristig realisierbarer Gewinne durch Käufe und Wiederverkäufe! Und da mit steigender Nachfrage nach solchen lukrativen Hoffungsobjekten auch deren Preise in die Höhe gehen, lassen sich mit solchen Geschäften tatsächlich hohe Gewinne erzielen. Allerdings nur für diejenigen, die rechtzeitig aus solchen Spekulationsblasen aussteigen, wie wir das bei dem letzten Crash an den Aktienmärkten erlebt haben.

Da nach solchen Crashes die Aktienbörsen erst einmal uninteressant sind, setzt man die Spekulations-Milliarden in einem erneuten Anlauf meist zum Kauf und Verkauf von Unternehmen oder Immobilien ein. Zu welchen Spitzenwerten solche Immobilien-Spekulationen

führen können, hat sich um 1990 nach dem Börsencrash in Japan gezeigt: Die Preise des Bodens erreichten dort gegen Ende des Spekulationsbooms so hohe Werte, dass im Zentrum Tokios der Boden mit einer Million DM je Quadratmeter gehandelt wurde und der Bodenwert des Kaisergartens dem ganz Kaliforniens entsprach!

Nach dem letzten Börsencrash um 2000 in der westlichen Welt, hat man den Umstieg auf die Immobilienspekulationen etwas vorsichtiger als in Japan angehen lassen. Außerdem hat man sie vor allem auf solche Länder konzentriert, in denen es einen breit gestreuten Privatbesitz an Immobilien und damit größere Umsatzmöglichkeiten gibt. So berichtete die Börsenzeitung am 7. Januar 2006, dass „in Australien, Irland, Holland, Spanien, Schweden und Großbritannien die Immobilienpreise seit 1997 real um über 60% gestiegen sind“. Auch in den USA nahmen die Durchschnittspreise der gehandelten Einfamilienhäuser in den letzten fünf Jahren in solchen Größenordnungen zu, in begehrten Landstrichen und Städten sogar um mehr als 100%. Dagegen waren die durchschnittlichen Immobilienpreise in Deutschland in den gleichen Jahren eher stagnierend bzw. sogar rückläufig. Kein Wunder, dass die daraus resultierenden günstigen Einstiegspreise nun auch die internationalen Groß-Anleger verstärkt nach Deutschland locken. Und da sich diese großen Fonds nicht mit Peanuts abgeben wollen, sind Bestands-Aufkäufe ganzer Wohnungsbau-Gesellschaften oder Siedlungen aus öffentlicher Hand besonders interessant. Das vor allem, wenn man sie noch in Eigentumswohnungen umwandeln und dann einzeln mit hohen Gewinnen an kleinere Anlegergruppen verkaufen kann. Und der Tatbestand, dass die Renditen auf dem Wohnungsmarkt in Deutschland höher eingeschätzt werden als die derzeitigen Kreditzinsen, ermöglicht es den Aufkäufern, das eingesetzte Kapital auch noch durch Kreditaufnahmen auszuweiten.

Da in gleichem Umfang, wie sich auf der einen Seite Geldvermögen sammelt, auf der anderen Seite Geld fehlen muss, nimmt der Druck zu, sich durch Verkäufe von Immobilien und anderen Werten aus den Engpässen zu befreien. Diese Zwangslage schafft für die Erwerber natürlich besonders günstige Bedingungen. Rechnet man z. B. den erzielten Erlös der Stadt Dresden von 1,7 Milliarden » » »



**Da in gleichem Umfang, wie sich auf der einen Seite Geldvermögen sammelt, auf der anderen Seite Geld fehlen muss, nimmt der Druck zu, sich durch Verkäufe von Immobilien und anderen Werten aus den Engpässen zu befreien. Diese Zwangslage schafft für die Erwerber natürlich besonders günstige Bedingungen.**



## Dresden

Die Stadt macht einen ganz barock.  
Bemerkenswertes kennst du ja aus Bildern  
Und Büchern. Warum das noch schildern.  
Und sozusagen scharrt mein Reisestock.

Ich habe Angst, hier zu verwildern.  
August der Starke und Paris  
Sind weit von diesem Tumerspieß,  
Auch Walter von der Vogelwies.

Was sind wir nun an Gas und Miete schuldig?  
Antworte nicht. Mit Geld steht's diesmal schlecht.  
Vielleicht deshalb bin ich so ungeduldig  
Und gegen Dresden billig ungerecht.

Doch hier — das tolle Welt- und Großstadtleben  
Zermürbt mich ganz und gar.  
Übrigens: Würzen liegt nicht weit daneben,  
Die Stadt, wo meine Mutter mich gebar.

Fort! Tausend Dank den Dresdener Verehrern!  
Doch fort von Dresden! Meine Sehnsucht weht  
Nach einer Stadt, die nur aus Oberlehrern  
Und aus Gemütlichkeit besteht.

*Joachim Ringelnatz (1883–1934)*

Euro auf die verkauften 48.000 Wohnungen um, dann ist der gezahlte Betrag von 35.000 Euro je Wohnung fast als Schnäppchen zu betrachten. Vor allem, wenn man an die in der Summe anteilig enthaltenen Bodenwerte denkt!

Zweifellos können die aus solchen Geschäften entstehenden spekulativen Preisauftriebe anfangs höchst belebend für die gesamte Wirtschaft sein, vor allem in Ländern mit hohen Eigenheimquoten. Denn auf Grund solcher spekulativen Preisauftriebe an den Immobilienmärkten rechnen sich alle Besitzer von Häusern oder Grund und Boden ähnlich reicher, wie Aktienbesitzer bei Anstiegen der Börsenkurse. Und da die Haus- und Wohnungseigner, auf Grund ihrer gesteigerten Objektwerte, bei den Banken höhere Geldsummen ausleihen können, erhöht sich auch die Konsum-Nachfrage, wie das gerade in den USA in den letzten Jahren der Fall gewesen ist. Doch je mehr eine Volkswirtschaft von solchen fragwürdigen Belebungen abhängig wird, umso größer sind die Folgen, wenn am Ende einer platzenden Boomphase die Preise wieder auf reale Höhen zurückfallen. Das trifft besonders jene Eigentümer, die sich den überhöhten Werten entsprechend verschuldet haben.

## Fazit:

Die sich in den Händen einer Minderheit der Weltbevölkerung konzentrierenden und exponentiell vergrößernden Milliardenvermögen, erzwingen in allen Volkswirtschaften immer höhere Verschuldungen, ständiges Wirtschaftswachstum und Naturzerstörungen. Da diese wachsenden Geldvermögen jedoch immer weniger auf normalen produktiven Märkten unterzubringen sind, werden sie zunehmend auf den so genannten Sekundärmärkten eingesetzt. Doch da sich auch im Aktien- und Immobilienhandel diese Mittel nicht mehr ausreichend binden lassen, weicht man inzwischen auf Kauf und Verkauf milliardenschwerer Unternehmen aus, bis hin zu Großbanken und Versicherungen. Diese können sich dann nur durch überhöhte Gewinnergebnisse und entsprechend höhere Aktienkurse vor solchen „feindlichen Übernahmen“ schützen. Solche Gewinnerhöhungen aber lassen sich nur auf dem Rücken der Mitarbeiter realisieren, ob durch Lohnsenkungen oder Entlassungen. Mit diesen erzwungenen Kursanstiegen werden wiederum die Aktienmärkte belebt und ermöglichen somit gleich doppelte Chancen für den Einsatz der um den Erdball vagabundierenden Milliarden.

Dieser Wahnsinn, ausgelöst durch ein völlig überdrehtes Wachstum der Geldvermögen, muss selbst bei einer globalen Ausweitung irgendwann sein Ende finden, und vorher schon das Ende demokratischer Gesellschaften angesichts der Reichtumsunterschiede und sozialen Spannungen. « « «