

Rückgang im Neubaubau. 2009 wurden in Deutschland nur etwa 24.000 Wohnungen errichtet: Das entspricht 0,1 Prozent des Mietwohnungsbestandes

Preis und Wert

Die Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände auf dem Prüfstand. Erkenntnisse aus einer Studienexkursion nach Berlin.

DANIELA BACHAL

In Österreich war der Verkauf kommunaler Wohnungsbestände ein einmaliges Ereignis. Stichwort Buwog. Insgesamt 62.000 Wohnungen in Oberösterreich, Wien und Kärnten waren 2004 von der Privatisierung fünf bundeseigener Wohnungsgesellschaften betroffen. Der gemeinnützige Mietwohnungsbestand wurde dadurch in Österreich um zwölf Prozent reduziert, in Wien um 15 Prozent. Eine Maßnahme, die der Budgetkonsolidierung und der Reduktion der Staatsverschuldung dienen sollte.

Eine österreichische Idee war das nicht. In Deutschland wurden aus denselben Gründen zwischen 1996 und 2006 in zig Transaktionen 723.000 Wohnungen privatisiert. Der kommunale und öffentliche Wohnungsbestand reduzierte sich dadurch um 15 Prozent, für Berlin bedeutete das ein Minus von 30 Prozent. Eine nachhaltige Problemlösung für Bund, Länder und Gemeinden? Und kein Nachteil für Mieter?

Erfahrungswerte

Dieser Frage ging unlängst eine Studienexkursion des Vereins für Wohnbauförderung (vwbf) in Berlin nach. „Die Budgetnöte werden größer, dadurch wird das Thema für die eine oder andere Kommune sicher wieder interessant, wenn es darum geht, rasch zu Geld zu kommen“, sagt vwbf-Obmann Markus Sturm. In Deutschland hat indes die große Ernüchterung ein-

ZAHLEN, DATEN, FAKTEN



24.000 privatisierte Wohnungen in Wien

Im Vergleich. Deutschland ist der größte Mietwohnungsmarkt Europas, in Berlin sind 87 Prozent des Bestandes Mietwohnungen. Von den 24 Mio. deutschen Mietwohnungen gehören 60 Prozent Klein- und Kleinstvermietern. In Berlin stagnieren die Realeinkommen seit Jahren bei überdurchschnittlich steigenden Mieten. Teilweise sind 50 des Einkommens für das Wohnen aufzuwenden. Die Gesamtmieten sind in Österreich niedriger als in Deutschland, das gilt auch für den sozialen Wohnungsbestand.



Lokalausweis in Berlin/Hellersdorf. Das Bild im Bild zeigt den Plattenbau vor der Sanierung



Wohnungsbestand eines insolventen Hedgefonds in Hellersdorf: keine Sanierung, soziale Randschichten als Mieterschaft

gesetzt. Lutz Freitag, Präsident des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, sagt in aller Deutlichkeit: „Kaum ein Verkauf führte zu nachhaltiger Entschuldung. Heute trauern die Kommunen ihren Gesellschaften nach, weil das, was durch den Verkauf erzielt wird, später durch fehlende Erträge verloren geht. Ein ökonomisches Nullsummenspiel.“

Mittlerweile sei auch in einem Sachverständigengutachten des renommierten Wirtschaftsexperten Bert Rürup von 2006 zu Berlin zu lesen, dass durch die Privatisierung kommunaler Wohnungsgesellschaften langfristig nichts gewonnen ist. Das heute am besten arbeitende Immobilienunternehmen Deutschlands sei ein kommunales: „Hamburgs Wohnungskonzern, die SAGA-GWG, hat einen Wertzuwachs von 30 Prozent pro Jahr. Das Unternehmen arbeitet nicht ausschütungsorientiert, sondern generiert sich weiter im Konzern und macht die Stadt dadurch von Jahr zu Jahr reicher,“ erklärt Freitag.

Soziale Probleme kann die Privatisierung auch nicht lösen, wie die deutsche Wohnungspolitik eindrucksvoll zeigt: „Wir haben 3,5 Millionen Arbeitslose und derzeit nicht einmal 1,5 Millionen Sozialwohnungen. 1980 war das Verhältnis noch 1,8 Mio. zu 4 Mio. Die Schere geht also immer weiter auf“, sagt Freitag. Zumal sich auch in Sachen Mediation, Schulen, Kindergärten und Bildungskursen für Migranten vorrangig kommunale und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen engagieren würden.

Die weltweite Wirtschaftskrise hat die Defizite rein renditeorientierter Finanzinvestoren besonders drastisch vor Augen geführt. „Unter den Investoren waren einige Hedgefonds, die rasch in die Insolvenz geschlittert sind“, sagt Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins. „Wenn Wasser und Müllabfuhr nicht mehr bezahlt werden, muss im Endeffekt wieder die Kommune einspringen. Hier sammelt sich außerdem eine sozial schwierige Klientel – im Endeffekt muss die öffentliche Hand die Bestän-

de womöglich wieder übernehmen. Das sind reine Zeitbomben.“

Fazit? „In diesem Geschäft ist es nötig, langfristig zu denken – über die schnelle Rendite und den raschen Leerstandsabbau hinaus“, sagt Sturm.

Beispiel

Ein Beispiel, wie dabei aus einer desolaten Plattenbau-Siedlung mit 42.600 Wohnungen für 100.000 Einwohner ein blühender Stadtteil werden kann, ist Hellersdorf in Ostberlin: eine Stadt in der Stadt mit perfekter Infrastruktur. Die Siedlung, deren Bau erst 1984 begonnen wurde, war 1990 bereits ein Fall für die Generalsanierung. Die Stadt reduzierte ihren Wohnungsbestand bisher von 38.000 auf 15.000 Quartiere, um die finanzielle Belastung zu reduzieren – mit der Auflage an die privaten Investoren, zu sanieren und möglichst geschlossene und leistbare Wohnquartiere zu errichten. Die Stadt schuf hier die Rahmenbedingungen für eine städtebauliche Weiterentwicklung und großteils gute soziale Durchmischung.



Heimgärten mitten in der Großsiedlung Hellersdorf – in jenem Teilbereich, für den eine Genossenschaft zuständig ist

CORBIS, BACHAL (3)