

Folgenschwerer Notverkauf

Extreme Geldnöte trieben Berlin schon vor zehn Jahren zum Verkauf von kommunalen Wohnungsbeständen – mit weitreichenden Folgen. Ein Beispiel für Städte und Nationen auf krisenbedingtem Sparkurs.

Im November 1989 jubelte die ganze Welt. Mit dem Fall der Berliner Mauer war die 28 Jahre lang geteilte, neue deutsche Hauptstadt wiedervereint. Heute, nach einundzwanzig Jahren einer desaströsen Finanzentwicklung, ist die Metropole mehr als pleite. Mit rund 60 Milliarden Euro steht Berlin in der Kreide, wandert Jahr für Jahr an der Grenze der Handlungsfähigkeit. Mit fatalen Folgen auch für Stadtentwicklung und Wohnungsmarkt.

Es war die Entscheidung zwischen „Internationalisierung oder sterben“, die seit 1999 Berlin zum Ausverkauf seiner öffentlichen und gemeinnützigen Wohnungsbestände trieb, erklärt Michael Arndt, Wohnungspolitiker der SPD. Mehr als 200.000 Berliner Wohnungen wechselten zwischen 1999 und 2006 den Eigentümer, deutschlandweit rund 800.000. „Finanzwissenschaftlich und langfristig hätte man auch zu anderen politischen Entscheidungen kommen können. Aber es galt, die Liquidität zu sichern“, sieht Arndt die Lage im Nachhinein durchaus kritisch. Denn die Verkäufe – gegen diskussionswürdigen Erlös – zugunsten kurzfristiger budgetärer Atempausen blieben nicht ohne Folgen. Mieten und Nebenkosten stiegen unverhältnismäßig – bei stagnierenden Einkommensverhältnissen. Von sozialen Kosten der Kommune gar nicht zu sprechen. Und auch in den Möglichkeiten der Stadtentwicklung beschränkte sich die Stadt damit selbst.

Zweierlei Investoren

Nutznieser der Situation waren die sogenannten „Neuen Investoren“ unterschiedlichster Größe, privat wie auch fonds- oder fremdfinanziert. Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, teilt sie in „Opportunisten“ mit vorwiegend Interesse an schneller Rendite und „Strategische Investoren“ mit langfristiger Ausrichtung zu einem klassischen Mieter-Vermieter-Verhältnis. Und hier ist wohl auch der sprichwörtliche „Hund“ begraben, wie sich auch in so manchem Berliner Quartier zeigt: Einige Anlage wechselte gleich mehrfach die renditenorientierten Eigentümer, mit mäßigem Interesse an Revita-



Fotos: Meizer

Privatisierte Quartiere in Berlin-Hellersdorf, ehemals DDR: Die Stadtteilerneuerung mit Finanzinvestoren funktioniert aufgrund langfristiger Interessen der neuen Eigentümer.

lisierung etwa von marodem Altbestand aus grauen DDR-Zeiten. Ganz problematisch, so Wild: „Insolvenzen kleiner Investoren. Das sind soziale Zeitbomben.“

Ein solcher Fall ist etwa ein kleineres Quartier an der Tangermünder Straße in der sonst musterhaften Großsiedlung Hellersdorf, jenseits der ehemaligen Grenze. Unberührt reihen sich in ostdeutscher Manier Plattenbau an Plattenbau. Sanierung und Energieeffizienz sind hier definitiv Fremdwörter. Mit der Pleite des Investors stehen die Chancen auf Revitalisierung bei null. Der Stadt sind die Hände gebun-

den. Sie könnte bestenfalls die abgewohnten Gebäude kaufen – samt Übernahme bestehender Belastungen. Eine Zwickmühle. Auch jene, die hier wohnen müssen, sind machtlos. „Zwar hat Berlin Privatisierungsrichtlinien zum Schutz der Mieter erlassen und versucht Einfluss zu nehmen, aber das ist nicht gelungen“, berichtet Wild. Das Problem: Die Rechte sind über damals bestehende Mietverträge geregelt. Bei einem Mieterwechsel sind diese vielfach verschwunden. Bei Mieterhöhungen wird zugunsten höchster Wertschöpfung der gesamte rechtliche Spielraum genutzt, und die Investitionsrate zu Sanierungen ist auch nicht geregelt.

Wohnungen nach Eigentum

39,6 Millionen Wohnungen zählt Deutschland. Davon sind bei gewerblichen Anbietern (insgesamt 9,2 Mio.) zuzuordnen: Genossenschaften 2,2 Mio., Kommunale Wohnungsunternehmen 2,4 Mio., öffentliche Wohnungsunternehmen 0,2 Mio., private und gewerbliche Eigentümer 4,1 Mio. Selbstnutzer halten 15,9 Mio. Wohnungen, davon in Einfamilienhäusern 12,8 Mio. Private Kleinanbieter halten 14,5 Mio. Wohnungen in Einfamilienhäusern (5,4 Mio.) und Geschoßbau (9 Mio.).

DDR-Relikt Hellersdorf

Abseits der „schwarzen Schafe“ zeigt sich bei Berlins langfristigen Investoren jedoch Interesse an einer Kooperation mit der Stadt. Auch dafür steht die Großsiedlung Hellersdorf. Ein 2001 gegründetes Kompetenzzentrum steuert unter anderem die Belange des rund 36 Hektar großen Bezirkes. Der Stadtteil Hellersdorf wurde erst im Jahr 1986 gegründet und ist damit eine der jüngsten Berliner Großsiedlungen der ehemaligen DDR. Sie war die „Großbaustelle der Jugend“, geplant für mehr als 100.000 Einwohner. Fertig-



Plattenbau im DDR-Original, auch das ist Berlin-Hellersdorf. Weil ein Finanzinvestor pleiteging, stehen die Chancen auf Revitalisierung bei null, Stadt und Mieter sind machtlos.

gestellt wurde der gesamte Stadtteil vor der politischen Wende nie richtig. Und angesichts der unzähligen Eigentümer der durch die Privatisierungen zersplitterten Quartiere und durchaus auch unterschiedlichen Interessen ist eine Koordination zur Stadtteilentwicklung notwendig. Das Kompetenzzentrum Großsiedlungen steht aber auch dafür, die Erfahrungen Berlins bei der nachhaltigen Erneuerung der großen Wohngebiete zu bündeln und an interessierte Partner in Deutschland und Europa weiterzugeben. Denn mit den langfristigen Partnern scheint die Stadteilerneuerung zu funktionieren: Auch wenn die Bauten der Ostblockära nicht viel schöner wurden, modernisiert wurden sie. Und durch den regen Rückbau der Blöcke bieten sie Platz für – nach heimischen Verhältnissen – riesige Grünanlagen. Auch innovative Projekte haben hier ihren Platz: Ein Quartier bietet gar am ehemaligen großflächigen Parkplatz, der aufgrund der Rückbauten nicht mehr annähernd benötigt wurde, einen begrünten Platz mit Schaugärten.

Verkauf keine Budgetlösung

„Privatisieren ist per se nicht schlecht“, bilanziert auch Lutz Freitag, Präsident des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, „entscheidend ist, nicht Falsches effizient zu machen, sondern das Richtige effektiv.“ Verschärfend kommt hinzu: Der Wohnungsneubau würde in Deutschland und gerade in Berlin nahezu brachliegen. Freitag stellt anschaulich rund 20 Milliarden Euro an Subjektförderung von Bund und Ländern

ein bis zwei Milliarden Euro Objektförderung gegenüber: „Da darf sich politisch niemand wundern, dass immer weniger gebaut wird. In den neuen Ländern wurden 2009 nur 24.000 Geschosswohnungen errichtet. Es geht darum, das deutsche Modell des Wohnens zu sichern. Die kommunalen und öffentlichen Wohnungsunternehmen sind dafür unverzichtbar.“ Als dieses „deutsche Modell“ benennt Freitag ein Vier-Säulen-System mit Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft, öffentliche Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften und kirchliche wie sonstige Wohnungsunternehmen.

Der Abwärtstrend der letzten Jahre bei kommunalen Verkäufen in Deutschland setze sich indes fort. Schlussendlich habe man erkannt, dass der Verkauf der kommunalen Wohnungsunternehmen die Finanzprobleme einer Stadt nicht löst. Im Gegenteil. „Sie verschärfen sie auf lange Sicht, selbst dann, wenn der Verkaufserlös zur Schuldentilgung verwendet wird. Weil das strukturelle Defizit nicht beseitigt, sondern konserviert wird“, erklärt Freitag. Die langfristige, nachhaltige Orientierung und die Berücksichtigung kommunaler Interessen bei den städtischen Wohnungsunternehmen mache umfassende Sanierungen und Umbau der Quartiere sowie die Stadtentwicklung ins-

gesamt unternehmerisch erstrebenswert. Der GdW-Chef hat einen Hang zu anschaulichen Vergleichen: „Stadtrendite bedeutet nicht ‚statt Rendite‘, sondern ist das schmackhafte und charakteristische Sahnehäubchen auf dem Cappuccino betriebswirtschaftlicher Rentabilität und Wertsteigerung des Unternehmens.“

Und Freitag legt das Fazit betreffend Wohnungsprivatisierungen des Sachverständigenrates zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung aus dem Jahr 2006 vor. Darin: „Die vom Bundesverfassungsgericht angesprochenen weiteren Privatisierungserlöse durch den Verkauf städtischer Wohnungen würden die Haushaltslage nicht wirklich entlasten. Zum einen wäre mit einem beträchtlichen Preisverfall zu rechnen, wenn solche Wohnungen in größerem Umfang verkauft würden, zum anderen stünden den heutigen Einnahmen aus einem Verkauf zukünftig verminderte Mieteinnahmen gegenüber. Bei marktmäßiger Bewertung würden sich Privatisierungserlöse und Barwert der aus den Beteiligungen resultierenden Nettoerlöse gerade entsprechen, sodass in diesem Fall für die langfristige Tragfähigkeit des Landeshaushalts nichts gewonnen wäre.“

Berlin im Vergleich

Unterm Strich zeigt die lebhafteste Geschichte der Berliner Wohnpolitik im Vergleich zu Wien bei den Eigentumsverhältnissen interessante Unterschiede. Die selbstnutzenden Haus- und Wohnungseigentümer machen in Wien 20 Prozent aus, in Berlin 13,5 Prozent. Privat (und durch juristische Personen) vermietet sind in Wien 38 Prozent der Wohnungen, in Berlin 62,9 Prozent. Kommunale und Gemeinnützige Mietwohnungen nehmen in Wien zusammen 42 Prozent aus, in Berlin 23,6 Prozent. Ein ähnliches Bild beim Ländervergleich: In Österreich gibt es gesamt 61 Prozent Haus- und Wohnungseigentümer, in Deutschland 40 Prozent. Auf die kommunalen und Gemeinnützigen entfallen hierzulande 21 Prozent des Wohnungsbestandes, beim Nachbarn elf Prozent. Privat vermietet werden in Österreich 18 Prozent, in Deutschland 49 Prozent. ■

HELMUT MELZER