

Plattenbau und Spekulanten

Sozialer Wohnbau. In Berlin stehen die Wohnbau-Verantwortlichen noch immer vor dem Erbe der DDR, den Plattenbauten. Für den sozialen Wohnbau ist Deutschland aber generell ein schwieriges Pflaster geworden.

BERNHARD SCHREGLMANN

BERLIN (SN). Die Zahlen sind eindrucksvoll und in gewisser Weise bedrohlich: In den Achtzigerjahren des vorigen Jahrhunderts beschloss man in der DDR, in Ostberlin eine Satellitenstadt zu bauen. Mehr als 40.000 Wohnungen sollten im Stadtteil Hellersdorf errichtet werden. Geplante Zahl der Einwohner: 100.000.

Umgesetzt wurde das riesige Vorhaben in Form von sogenannten Plattenbauten, also aus industriell vorgefertigten Betonelementen. Noch ehe das Projekt wirklich fertig war, fiel die Mauer und die nun vereinigte Stadt Berlin stand vor dem ungeliebten Erbe.

„Auf der gesamten Fläche von 810 Hektar stand kein Baum und kein Strauch, überall schaute die Erde heraus“, erzählt Ralf Protz vom Kompetenzzentrum Großsiedlungen. Zuerst musste die Eigentumsfrage geklärt werden, denn die Bauten waren „Volkseigentum“, gehörten damit allen Bürgern, aber ohne jede Rechtsform und Zuständigkeit. Im Rahmen des Beitrittsvertrags wurden die Bauten vom Bund übernommen, an die Länder und Städte weitgereicht, die ihrerseits den Bestand dann in Wohnungsgenossenschaften sammelten.

Die städtische Wohnungsgesellschaft stand nun mit 42.600 Wohnungen in Hellersdorf da. „Wir haben zuerst einmal versucht, eine entsprechende Wohnumgebung zu schaffen und haben 40.000 Bäume gepflanzt“, erzählt Protz. Insgesamt seien in der DDR rund drei Millionen Wohnungen industrieller Fertigung entstanden, 2,5 Millionen davon in 86 Großsiedlungen. Hellersdorf war nur eine von ihnen.

Keine Gemeinnützigkeit mehr

1990 wurde in Deutschland generell die Wohnungsgemeinnützigkeit abgeschafft, die bis dahin geltenden Vorteile für die Genossenschaften waren dahin. Der damalige Finanzsenator von Berlin, Thilo Sarrazin, vitterte die Chance zur Budgetsanierung und begann, die großen Wohnungsgesellschaft mitsamt ihrem kompletten Bestand zu verkaufen.

Auch die Großsiedlung Hellersdorf bekam damit mehrere neue Eigentümer. „Das war auch deshalb notwendig, weil sich die städtische Genossenschaft die Sanierung der vielen Gebäude gar nicht hätte leisten können“, sagt Protz. Die Idee, einen Teil der Wohnungen an die Mieter zu verkaufen,



Gute Platte, böse Platte: Der Bau links wurde verantwortungsvoll saniert, der rechte fiel in die Hände eines Hedgefonds, der inzwischen pleitgegangen ist.

Bilder: SANBERNHARD SCHREGLMANN

fen, wurde allerdings mangels Interesse nicht umgesetzt.

Während im Rest Deutschlands riesige Wohnungsbestände immer wieder weiterverkauft wurden und teils als Spekulationsobjekt endeten, blieb Hellersdorf davon weitgehend verschont. Heute teilen sich mehrere Eigentümer die Bauten auf und versuchen in einem gemeinsamen Kraftakt, die Stadt in der Stadt zu entwickeln, die Sozialstrukturen zu erhalten und einen lebenswerten Wohnraum zu ermöglichen.

Aber auch hier gab es schwarze Schafe. Einige tausend Wohnungsbestände landeten nach mehreren Verkäufen 2007 bei einem Hedgefonds, der sich fette Gewinne versprach. Doch die Finanzkrise machte dem einen Strich durch die Rechnung, der Fonds ging Pleite. Die Gebäude sind bis heute unsaniert, um noch Renditen zu erwirtschaften wurden planlos Mieter genommen mit all den sozialen Problemen.

„Jetzt heißt es, die Stadt soll die Wohnungen zurücknehmen“, sagt Protz. „Doch die Wohnungsgesellschaft wehrt sich dagegen natürlich mit Händen und Füßen.“

Privatisierung ist schlechte Lösung

Schicksale wie diese sind in Deutschland aber kein Einzelfall. Die Privatisierung von großen Wohnungsgesellschaften nach der Abschaffung der Gemeinnützigkeit schaffe in Summe mehr Probleme als Vorteile. „Zwischen 1999 und 2006 wurden in Deutschland 793.000 Wohnungen zur Budgetkonsolidierung privatisiert“, betont Artur Streimelweger vom Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen (GBV). Das führte zum Abfluss der Erträge zu nicht wohnbaurelevanten Zwecken. „Die Kommunen verloren ihre Partner für die soziale Wohnversorgung“, kritisiert Streimelweger. Seither gibt es in Deutschland faktisch keine Objektförderung mehr,

also Förderungen für den Bau von sozialem Wohnraum. Statt dessen konzentriert sich die Wohnförderung gänzlich auf direkte Zuschüsse an die Bewohner selbst (Subjektförderung).

„Wohnungsbestand ist aber ein wertvolles Gut für eine Gesellschaft“, betont der Obmann des österreichischen Vereins für Wohnbauförderung, Markus Sturm. Am Beispiel Deutschland zeige sich, wie gut Österreich damit gefahren sei, die Gemeinnützigkeit aufrechtzuerhalten: „Nur dadurch ist gewährleistet, dass weiterhin günstiger Wohnraum geschaffen werden kann und auch die Mieten aufgrund der fehlenden Gewinnmaximierung der Genossenschaften niedrig bleiben.“

Volkswirtschaftlicher Schaden

Dennoch warnt GBV-Obmann Karl Wurm angesichts der bevorstehenden Budgetsänierung die Politik davor, über einen Verkauf von Wohnungen nachzudenken. „Zwischen 2001 und 2004 wurden auch in Österreich 62.000 Wohnungen verkauft, das war aber ein einmaliges Ereignis“, betont Wurm. Auch in diesen Fällen habe sich der Verkauf langfristig nicht bewährt. „Der Verkauf ist nur oberflächlich ein gutes Geschäft. Langfristig betrachtet leidet die Volkswirtschaft unter einer solchen Maßnahme.“



Bild: SNWS

„Wohnungsbestand ist ein wertvolles Gut.“

Markus Sturm, vwbv

„Verkauf ist nur oberflächlich ein gutes Geschäft.“

Karl Wurm, GBV



Bild: SNWS