

Kommunale und öffentliche Wohnungsunternehmen in Berlin

Wohnungen: kritische Masse wird unterschritten

GEWOBAG – Gemeinnützige Wohnungsbau-Aktiengesellschaft, Degewo – Deutsche Gesellschaft zur Förderung des Wohnungsbaus. An manchem Haus in Berlin sind diese Schriftzüge zu lesen, mit ihren karitativ klingenden Langnamen. Tatsächlich bringt man die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften Berlins zurzeit kaum mehr mit Wohltätigkeit in Verbindung, sondern vor allem mit Schulden oder Verkäufen. Man hat sich daran gewöhnt – ein Wohnungsunternehmen verkauft, ein paar tausend Wohnungen veräußert.

Dennoch ist jüngst eine Welle der Verunsicherung spürbar geworden. Die Wohnungsbaugesellschaften machen Schlagzeilen und die Arbeitsgruppe der SPD-Fraktion für Bauen und Wohnen gab eine kühn anmutende Forderung bekannt: keine weiteren Verkäufe von landeseigenen Wohnungen – bevor nicht ein Gesamtkonzept vorliegt, wie mit den Wohnungsbaugesellschaften weiter verfahren werden soll. Die Aufregung war entstanden, weil die WBM Wohnungsbaugesellschaft Mitte rund 15.500 Wohnungen in bester Lage abstoßen wollte, um das Unternehmen vor der Insolvenz zu bewahren. Erst zum Jahreswechsel hatte die Degewo 3.858 Mieteinheiten veräußert – und die Wohnungsbaugesellschaft Stadt und Land plant den Verkauf von 1.800 Wohnungen. Ein schleichernder Ausverkauf landeseigener Wohnungen zeichnet sich ab.

„Es geht darum, ob ein Segment des Wohnungsmarktes in der öffentlichen Hand verbleibt, mit dem man Politik machen kann“, sagt Bernd Schimmler, Sprecher der SPD-Fraktion für Bau- und Wohnungspolitik. „Wir sind im Begriff, eine kritische Masse an Wohnungen zu unterschreiten, mit der man noch in der Lage ist, politisch zu handeln.“ Er hat unter anderem den Vorstoß seiner Fraktion mit auf den Weg gebracht. Bei 15 Prozent aller Berliner Wohnungen, darauf hat sich die SPD im Berliner Abgeordnetenhaus bereits im März 2004 geeinigt, müsse der Anteil landeseigener Wohnungen mindestens liegen, um noch agieren zu können. Würden jetzt alle absehbaren Wohnungsvverkäufe realisiert, lande man bei weniger als 13 Prozent. Folgt noch weitere Verkäufe, rutsche man noch unter diese Zahl – und so marginalisiere sich der gesamte kommunale Wohnungsbau bis zur Bedeutungslosigkeit.

Verbunden ist der politische Vorstoß, den auch die Linkspartei. PDS und Bündnis 90/Die Grü-

nen unterstützen, mit einer konzeptionellen Zielstellung. Bis Ende des Jahres soll der rot-rote Senat ein Gesamtkonzept für Berlins landeseigene Wohnungsbaugesellschaften vorlegen. Diese Aufgaben haben Stadtentwicklungssenatorin Ingeborg Junge-Reyer und Finanzsenator Thilo Sarrazin (beide SPD) übernommen. Bevor das Konzept nicht vorliegt, dürfen keine Wohnungen mehr verkauft werden, so Vize-Senatssprecher Günter Kolodziej. Die Senatoren, die in den Aufsichtsräten der Wohnungsbaugesellschaften Mitglied sind, wurden angewiesen, diese Linie einzuhalten und in den Gremien darauf zu achten. Fraglich aber, ob und wie dies möglich ist.

Die Probleme nämlich, vor denen die kommunale Wohnungswirtschaft steht, sind vertrackt,

sind grundsätzlichen politischen Richtungsentscheidungen geschuldet, die bereits vor Jahren getroffen wurden. Es bedürfte nahezu einer Quaderatur des Kreises, um sie wieder aufzulösen.

Die Idee, jenseits der freien Marktwirtschaft Wohnraum zur Verfügung stellen, geht auf die Erfahrung zurück, dass der freie Markt in verschiedenen Situationen daran scheiterte, den Bedarf an Wohnungen zu decken. Als große geschichtliche Ereignisse zeigten das Wohnungselend des späten 19. Jahrhunderts und die Wohnungsnot nach dem zweiten Weltkrieg solch ein Marktversagen – zumal wenn es um menschenwürdige Wohnverhältnisse für särmere Bevölkerungsschichten ging. Es war daher von jeher eine politische Entscheidung, einen Teil des Wohnungsmarktes in öffentlicher

Hand zu halten, um lenkend eingreifen zu können. Der öffentliche Auftrag der kommunalen Wohnungswirtschaft „breite Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen“ ist daher im Zweiten Wohnungsbaugesetz der alten BRD festgelegt worden, und bewusst allgemein gehalten. Dabei war eines klar: Das die öffentliche Wohnungswirtschaft mit öffentlichen Geldern subventioniert werden muss.

Im wiedervereinigten Deutschland aber kam es zu einem folgenreichen Paradigmenwechsel. In Berlin war es Mitte der neunziger Jahre Finanzsenatorin Annette Fugmann-Heesing (SPD), die den Kurswechsel forcierte. Hatte die kommunale Wohnungswirtschaft 1989 ihre Gemeinnützigkeit eingebüßt und sollte kurz danach erstmalig Dividenden an das Land abführen, kam es 1995 zu einem neuen Haushaltsstrukturgesetz. Dieses erlaubte, landeseigene Grundstücks- und Wohnungsbestände zu veräußern, um „Handlungsspielräume für Zukunftsaufgaben der Stadt zu gewinnen“. Bald darauf begann die Senatorin, die kommunalen Wohnungsunternehmen zu



Software
für die
Wohnungswirtschaft

www.kirchhof.de

Wir stellen aus:
5. Gemeinsamer Genossenschafts-
tag in Dortmund - 3. bis 4.5.2006



G. Kirchhof GmbH
EDV-Beratung
Graf-Adolf-Str. 25
40212 Düsseldorf
Telefon 0211 38467 - 888
Telefax 0211 38467 - 884

so genannten In-sich-Geschäften zu veranlassen. Ein Wohnungsunternehmen sollte je ein anderes kaufen – um den Erlös an die Landeskasse zu bezahlen. So kaufte die Gesellschaft „Stadt und Land“ das Wohnungsunternehmen von Treptow und das von Hellersdorf, die Degewo erwarb das von Köpenick und die WBG Marzahn, die GeSoBau kaufte das von Pankow und Weißensee, die WBM übernahm die WBF (Friedrichshain) und die GEWOBAG erstand die WIP (Prenzlauer Berg) sowie die WIR. Meist übernahm ein wirtschaftlich besser aufgestelltes Unternehmen ein schwächeres – und immer floss Geld in die Landeskasse Berlin. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung bezieht den Liquiditätsabfluss für In-sich-Geschäfte, Grundstücksverkäufe und den Erwerb ehemaliger bezirklicher Wohnungsbestände in den Jahren 1991 bis 2001 mit rund 1,7 Milliarden Euro. Von über drei Milliarden Euro geht Barbara Österheld (Bündnis 90/Die Grünen) aus.

„Man braucht sich nicht zu wundern, wenn die Unternehmen auf diese Weise Probleme bekommen und Wohnungen verkaufen müssen, um sich zu sanieren“, sagt SPD-Stadtentwicklungsexperte Jürgen Radebold. Freilich sind nicht sämtliche Verkäufe von Wohnungen Folgen dieser Politik. Doch in vielen Fällen resultieren Privatisierungen aus den Bürden der In-sich-Geschäfte. Die wegen riskanter Sanierungsprojekte in den Berliner Rathauspassagen und am Haus des Lehrers schwer angeschlagene WBM hatte in ihren Geschäftsberichten auf die Verbindlichkeiten infolge der Übernahme der WBF hingewiesen. Auch auf Risiken bei Geschäften mit den Rathauspassagen machte das Unternehmen aufmerksam (vgl. Welt, 15.2.2006). Aus der WBM seien zwischen 1991 und 2001 229 Millionen Euro geflossen, räumt Finanzsenator Sarrazin ein. Die Schuldendienste hätten negative Folgen auf den Cashflow und ein Teil der Probleme – auch bei WBM – sei darauf zurückzuführen.

Insgesamt sind die Wohnungsbestände in öffentlicher Hand in den letzten 15 Jahren um etwa die Hälfte zusammengeschrunft. Belieben sich die Wohnungsbestände nach der Wende noch auf rund 500.000 – davon 220.000 in Westberlin – sind es heute noch etwa 275.000 Wohnungen insgesamt. Im Westteil der Stadt liegen noch etwa zehn Prozent der Wohnungen in kommunaler Hand. Eine wesentliche Rolle spielt bei diesem Aderlass, dass bereits zwei ganze landeseigene Unternehmen veräußert wurden. Im Jahr 1997 gingen 75 Prozent der Gehag an ein Unternehmen in Hamburg und im Jahr 2004 beschloss der Berliner Senat den Verkauf der GSW an ein internationales Bieterkonsortium. 90 Prozent halten nun die amerikanischen Finanzunternehmen Whitehall und Cerberus, deren Geschäft nicht auf eine langfristige Bewirtschaftung von Wohnungen ausgerichtet ist.

Wollte man diesen Kurs tatsächlich aufhalten, bedürfte es nicht weniger als einer Umkehrung dieser Politik. „Tatsächlich müsste man in einzelnen Fällen den Wohnungsunternehmen Geld aus der Landeskasse zuschießen, statt Geld abzuziehen“, urteilt Jürgen Radebold. Genau hier wird das Problem liegen, sich tatsächlich auf einen verbindlichen gemeinsamen politischen Kurs zur Zukunft der landeseigenen Wohnungsunternehmen zu einigen. Denn der Finanzsenator hält dagegen: „Wie soll Berlin vom Bund Hilfe bei der Sanierung seiner Finanzen erwarten, wenn es noch geschätzte zwei bis drei Milliarden Euro Vermögen an landeseigenen Immobilien hält? Wie soll man da noch weitere Zufinanzierungen aus der Landeskasse rechtfertigen?“ Hinzu kommt, dass der Finanzsenator ideologischer Gegenspieler jener Kräfte seiner Fraktion ist, die die landeseigene Wohnungswirtschaft erhalten will. „Die Quote der landeseigenen Wirtschaft zu senken, ist auch politischer Wille“, sagt Sarrazin. Die Macht des Faktischen spielt ihm in die Hände. Bereits die Senatsentscheidung, keine weiteren Wohnungsverkäufe zuzulassen, bevor das viel beschworene Gesamtkonzept vorliegt, ist mit so großen Einschränkungen verbunden, dass es praktisch kaum greift. Unternehmen dürfen nämlich trotz des „Verkaufsstopps“ Bestände veräußern, wenn sie dies mit dringendem ökonomischen Handlungsbedarf begründen können. So wird sich etwa die WBM zunächst von 3.000 Wohnungen trennen. Die Betonung liegt auf „zunächst“.

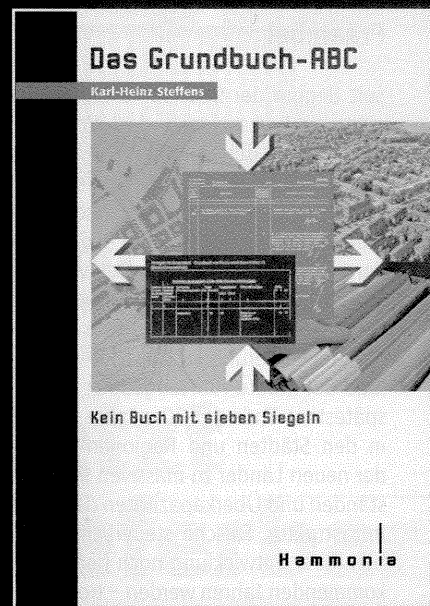
Es bedarf in Berlin einer politischen Grundsatzenscheidung über die Zukunft der landeseigenen Wohnungswirtschaft – gerade nachdem Dresden entschieden hat, die gesamte kommunale Wohnungswirtschaft an einen amerikanischen Investor zu verkaufen, um die städtischen Schulden zu tilgen. Denn auch in Berlin herrschen Begehrlichkeiten: Das Unternehmen Puma Brandenburg Limited erklärte, es wolle in den kommenden Jahren für über eine Milliarde Euro Berliner Wohnungen kaufen. Doch nur wo ein Verkäufer ist, wird ein Geschäft gemacht. Sarrazin kündigte an, er halte einen Komplettverkauf wie in Dresden noch nicht für notwendig.

„Ich halte es für überfällig, dass das Land Berlin endlich darüber nachdenkt, wozu es landeseigene Wohnungsunternehmen besitzt“, sagt der Vorstand des BBU Verband Berlin Brandenburgischer Wohnungsunternehmen, Ludwig Burkardt. „Früher wusste man das einmal. Heute scheint es mitunter, als sei das in Vergessenheit geraten. Ich kann mir vorstellen, dass die SPD zu diesem Thema eine Position findet, mit der sie in den Wahlkampf zieht.“

Tina Veihelmann

Wenn Sie wissen wollen...

...was wirklich im Grundbuch steht



Das Grundbuch-ABC

Im Grundbuchwesen wurden in den letzten Jahren zahlreiche Änderungen durchgeführt. Zur Beantwortung der täglich auftretenden Fragen wurde dieses Buch konzipiert.

Eine Praxishilfe für den Alltag.

ISBN 3-87292-186-X,
102 Seiten,

Bestell-Nr. 10186,
€ 19,80

HAMMONIA BESTELL-SERVICE
Bestellen Sie per Fax
040 520103-30
oder per Telefon
040 520103-36

Hammonia

Hammonia-Verlag GmbH

Tangstedter Landstraße 83 · 22415 Hamburg
www.hammonia.de · info@hammonia.de