

Wohnungsausverkauf?

Der beabsichtigte Verkauf von Wohnungen aus dem Besitz städtischer Wohnungsbaugesellschaften ist in der Stadt, wie in der Abgeordnetenhausfraktion diskutiert worden. Im Ergebnis will die SPD-Abgeordnetenhausfraktion weiteren Blockverkäufen nur zustimmen, wenn eine Gesamtstrategie vorliegt und auch die einzelnen Verkäufe als zwingend notwendig belegt werden, z.B. wegen drohender Insolvenz.

Im Falle des beabsichtigten Verkaufes von ca. 2.380 Wohnungen im Märkischen Viertel durch die - von allen Gesellschaften relativ gut aufgestellte - Gesobau, sieht die Fraktion jedenfalls derzeit keinen Bedarf.

Hintergrund der immer wieder aufkeimenden Überlegungen ist nicht nur der Finanzbedarf Berlins, der unseren Finanzsenator darüber sinnieren lässt, ob nicht auch gleich alle Wohnungsbaugesellschaften im städtischen Besitz verkaufbar wären, sondern auch die Tatsache, dass sich frühere Finanzsenatoren und –innen) fleißig dort bedient haben. Es wurden In-Sich-Geschäfte gemacht, die der Landeskasse den Verkaufserlös brachten. Es wurden Sonderdividenden eingefordert und gezahlt u.v.m.. Hinzu kamen bei manchen Gesellschaften im Zentrum der Stadt auch Überlegungen, dass man in einer Metropole ein Global Player sei und daher auch im wohnungsfremden Markt mitspielen wollte. Wie das so mit den Spielen ist, einer ist immer der Verlierer – hier unsere Gesellschaft zum Nachteil des Landes. Beispiel ist hierfür die WBM, deren Vorstände z.B. Warnungen der eigenen Mitarbeiter vor der unrentablen Sanierung des Hauses des Lehrers nicht hören wollten und dann gleich noch mit den Rat-haus- Passagen und dem Wal-Mart-Flop die nächste Pleite erlebten.

Forderungen der Fraktion

2004 hatte sich die Fraktion entschlossen, Forderungen an den Verkauf landeseigener Wohnungen aufzustellen. Auch der Verkauf wurde nicht ausgeschlossen, sollte aber einen Kernbereich von 13 - 17% erhalten, wie auch in anderen deutschen Großstädten. Im Mittel 15 % des Wohnungsbestandes in Berlin wären 280.000 Wohnungen. Mit dem vom Abgeordnetenhaus gebilligten Verkauf der GSW war man dieser Zahl schon nahe gekommen. Durch Einzelverkäufe kleinerer Einheiten waren am 30.9.2005 nur 277.164 Wohneinheiten (WE) im städtischen Besitz. Die DEGEWO hat am 30.12.2005 dann noch 3.858 WE in Marzahn einer Tochter, die sie auch nicht ganz freiwillig übernahm, verkauft. Als weitere Verkäufe sind jetzt geplant der bereits genannte Verkauf der Wohnungen im Märkischen Viertel durch die GESOBAU, ein kleiner Verkauf durch die Gewobag zur Bereinigung des Bestandes, ein Verkauf von ca. 3.400 Wohnungen durch die „Stadt und Land“ und von bis zu 15.000 WE durch die Wohnungsbaugesellschaft Mitte, die die größten finanziellen Schwierigkeiten hat.

Würden alle diese Verkäufe realisiert – auch solche von einzelnen Objekten, die sich nicht rechnen, die aber z.B. die Bezirke in den siebziger Jahren an die städtischen Gesellschaften abgaben, hätte die Stadt Berlin etwa mehr als 255.000 Wohnungen im Eigentum. Hier sieht die Fraktion die unterste Grenze, die man sich selbst gesetzt hatte. Einige sehen sie auch schon überschritten.

Den Wohnungsmarkt beeinflussen

Ziel ist es nicht allein Wohnungen nur im Besitz zu haben. Private, wie Lonestar in Marzahn, haben dies zu geringeren Kosten oder großer Zufriedenheit der Mieter erledigt und haben einen geringen Leerstand. Aber was wir benötigten ist eine Anzahl von Wohnungen um Marktgeschehen, um auch den Mietpreisspiegel beeinflussen zu können, wenn in Berlin wieder einmal ein Wohnungsengpass einsetzt, der es erlaubt, Mieten bei Neuvermietungen leichter zu erhöhen. Derzeit gibt es noch Marktsegmente, wo Gesellschaften mit Mieterlass für die ersten ein oder zwei Monate werben. Das muss nicht so bleiben.

Berlin ist eine Mieterstadt. Privatisierungsvorstellungen auch im Senat und im Parlament waren bisher nicht durchzusetzen, weil anders als in München, Düsseldorf oder Hamburg hier die Mieten verglichen mit den Zinsen und Tilgungskosten einer Eigentumswohnung sehr günstig sind. Warum soll ein Mieter daher seine Wohnung kaufen? Wenn Berlin eine Mieterstadt ist, dann muss der Eigentümer – die Stadt – bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften den Einfluss behalten, um bei einem Nachfragedruck auch die Mieten im Griff zu halten und gleichzeitig Wohnungen für finanziell benachteiligte Familien bereitzustellen.

Deshalb das Stoppschild der Fraktion gegenüber den Verkäufen. Dies schließt nicht aus, dass trotzdem auch 2006 Wohnungen im Paket verkauft werden. Wenn damit die Liquidität eines Unternehmens gesichert werden kann. Die Alternative wäre, dass das Land Berlin als Eigentümer zahlen muss, um die Liquidität zu sichern. was angesichts der Haushaltsslage nicht verantwortbar wäre. Daher kann ein Verkauf dann – aber nicht zum Schnäppchenpreis – auch sinnvoll sein. Allerdings sollten die städtischen Wohnungsbaugesellschaften auch einmal überlegen, wenn sie bei Paketverkäufen die Wohnungen im Ergebnis für 300 Euro/qm anbieten, vorher aber an die Mieter Verkaufsangebote von 800-1200 Euro/qm machen, ob es im Sinne einer Steigerung der Eigentumsquote, die sich bisher immer positiv auf ein Wohnquartier auswirkt, nicht sinnvoll wäre, den geringeren Preis auch den Mietern anzubieten. Das ist angesichts der höheren Preise der letzten Verkäufe wohl zurzeit nicht akut.

Bernd Schimmler, MdA

Berliner Stimme vom 18.02.2006