

Berliner Morgenpost.de

BERLIN

Berlin verkauft jede dritte Wohnung

Mieter haben kaum Interesse, ihr Zuhause zu erwerben

Von Gilbert Schomaker



Senatorin Ingeborg Junge-Reyer - hier vor dem Niedrigenergiehaus der Howoge - will keine weiteren Wohnungsgesellschaften verkaufen

Foto: Günter Peters

In Berlin sind seit 2001 fast 110 000 Wohnungen aus städtischem Besitz verkauft worden. Besaßen die sechs kommunalen Wohnungsbauunternehmen vor sechs Jahren noch 385 952 Wohnungen, waren es zum Ende letzten Jahres nur noch 267 403 Wohnungen. Das geht aus der Antwort des Senats auf eine parlamentarische Anfrage des Grünen-Abgeordneten Andreas Otto hervor. Darin wird auch ein Problem deutlich: Der vom Senat gewünschte Verkauf von Wohnungen an Mieter läuft nur sehr schleppend.

Die Staatssekretärin für Stadtentwicklung Hella Dunger-Löper (SPD) stellte fest: "Das Interesse der Mieter am Erwerb ihrer Wohnungen ist nur begrenzt vorhanden." Die Wohnungsbaugesellschaften können offenbar nur Wohnungen verkaufen, die modernisiert sind und einen günstigen Schnitt haben. Diese Wohnungen können aus Blöcken heraus als Erste veräußert werden. "Das weitere Verkaufsgeschehen verläuft dann sehr schleppend", stellte die Staatssekretärin fest. Zahlen nannte sie nicht.

Ein weiteres Problem: Viele Mieter können nicht mehr auf Finanzhilfen des Staates zurückgreifen. So wurden steuerliche Anreize zum Erwerb von Wohneigentum und auch Förderprogramme des Landes gestrichen. Dadurch sei die Veräußerung von Wohnungen an Mieterhaushalte weiter erschwert worden, stellte Dunger-Löper fest. Vor einem weiteren Problem stehen auch die Wohnungsbaugesellschaften. Sie haben einen höheren Verwaltungsaufwand, wenn nur einige Wohnungen aus großen Blöcken verkauft wurden, weil sie sich mit den neuen Miteigentümern abstimmen müssen. Das ist so im Wohnungseigentumsgesetz vorgeschrieben. Berlin gilt als Mieterstadt. Nur zwölf Prozent

wohnen in den eigenen vier Wänden.

Der bau- und wohnungspolitische Sprecher der Grünen Andreas Otto sprach von einer "offenbar misslungenen Politik der Mieterprivatisierung". Die Wohnungspolitik des Senats lasse eine klare Ausrichtung vermissen.

Mehr als die Hälfte der Wohnungsverkäufe seit 2001 basiert auf dem Verkauf des Wohnungsbauunternehmens GSW, wodurch im Jahr 2004 insgesamt 65 380 an die amerikanische Investmentgesellschaft Cerberus Capital Management gingen. Zusätzlich wurden weitere 44 146 Wohnungen aus Landesbesitz verkauft.

Verkaufsverbot umstritten

Weitere Wohnungen sollen nur noch an Mieter veräußert werden. "Blockverkäufe an große Investmentgesellschaften sind ausgeschlossen", heißt es eindeutig im Koalitionsvertrag von SPD und Linkspartei.PDS. Nur die hoch verschuldete Wohnungsbaugesellschaft Mitte (WBM) darf noch Landeseigentum veräußern.

Allerdings ist dieses Verkaufsverbot umstritten. Die Stadt Dresden konnte sich mit dem Verkauf aller 48 000 Wohnungen zu einem Preis von 1,75 Milliarden Euro auf einen Schlag entschulden. Der Wert der sechs Berliner Wohnungsbaugesellschaften (Gesobau, Degewo, Stadt und Land, Howoge, Gewobag und WBM) wird auf etwa fünf Milliarden Euro geschätzt. Berlins Schulden liegen aber bei über 60 Milliarden Euro.

Die rot-rote Koalition will mit dem jetzigen kommunalen Wohnungsbestand von knapp 270 000 Wohnungen ein Mittel zur Steuerung der Mieten und des Wohnraums in der Stadt haben. In der Verwaltung von Stadtentwicklungssenatorin Ingeborg Junge-Reyer (SPD) wird an einem neuen Konzept für die kommunalen Wohnungen gearbeitet.

Finanzsenator Thilo Sarrazin (SPD) will solche Argumente aber nicht gelten lassen. Ein in seiner Verwaltung erarbeitete Studie stellt fest, dass kommunalen Wohnungsgesellschaften weder günstiger sind, noch verhalten sie sich sozial verantwortungsbewusster als die privaten Vermieter. Auch könne von einem besseren Quartiersmanagement und einer Stadttrendite keine Rede sein. Zudem seien die Vorstellungen unhaltbar, es werde von den privaten Vermietern zu wenig oder zu viel modernisiert.

Die Oppositionsparteien wollen hingegen den momentan guten Markt für Wohnungsverkäufe nutzen, um finanziellen Spielraum im Haushalt zu gewinnen. Am weitesten geht in ihren Überlegungen die FDP, die sich für einen Totalverkauf aller städtischen Wohnungen ausspricht.

Angst vor steigenden Mieten

Gegen den Verkauf städtischer Wohnungen ist auch der Berliner Mieterverein, der steigende Mieten in GSW-Wohnungen konstatiert hat. Der Verkauf der ehemals landeseigenen Wohnungen könnte sich sogar auf die Mieten insgesamt auswirken, befürchtet Hartmann Vetter, Hauptgeschäftsführer des Berliner Mietervereins. Denn die zum Teil deutlichen Steigerungen von über 60 Prozent heben den gesamten Berliner Mietspiegel, so dass Vermieter möglicherweise bald höhere Mieten verlangen können.

Aus der Berliner Morgenpost vom 15. April 2007