

Wenn Wohnraum zur Ware wird

1. Zum Standort Wilhelmstraße

Der Ende der 80er und Anfang der 90er Jahre errichtete Wohnkomplex in bester zentraler Lage umfasst 6 Blöcke mit 950 Wohnungen auf 60.000 qm. Nach der Wende ging die Immobilie an die Wohnungsbaugesellschaft Berlin Mitte über, eine der 6 noch verbliebenen Kommunalen WB-Gesellschaften Berlins. 2003 und 2004 wurde die Wohnanlage privatisiert, d.h. an die Apellas Asset GmbH verkauft, die sie später an B.Ä.R.-Immobilien (Tesmer und v. Urbisch), die heutigen Eigentümer, weiterverkaufte.

Wohnungsumwandlung: Weil die Mieten in dieser Anlage aufgrund des noch bestehenden Bestandsschutzes nicht nennenswert erhöht werden konnten, beschlossen die privaten Eigner, alle frei gezeigten Wohnungen in sog. Fewos umzuwandeln und Bestandsmieter über eine „Motivations“-Agentur dazu zu drängen, ihre Wohnungen zu verlassen. Auf Grund nachhaltiger Druckausübung auf die Mieter (durch die gesondert beauftragte Agentur „Argus“) sind gegenwärtig 257 WE in deutlich profitablere Ferienwohnungen umgewandelt worden – allerdings entgegen den dafür geltenden Bestimmungen, so dass der Mieterverein W-Str. ein Klageverfahren anstrebte. Längerfristig jedoch zielen die privaten Eigner auf noch höhere Nutzungsgewinne ab und haben daher einen Abriss der Anlage in Tranchen beantragt, um einen Repräsentationsbau (Berlin-Palast) und Luxuswohnungen an dieser Stelle zu errichten – ein geradezu klassisches Vorgehen. Obwohl die Senatsbauverwaltung diese Pläne wegen Bestandsschutzes eigentlich hätte ablehnen müssen, hat sie sich im Widerspruch dazu sogar noch für dieses Projekt eingesetzt – offenbar weil sie eine Modernisierung und Neunutzung des Quartiers für die Stadtentwicklung für sinnvoll hält.

Dieser Beispiel steht für eine generelle Entwicklung im Bereich der Wohnraumentwicklung in Berlin und Deutschland. Der Wohnungsmarkt ist schon seit Beginn der 90er Jahre, vor allem aber seit 2000 von einer großen Privatisierungswelle erfasst. In den Jahrzehnten zuvor galt gerade Deutschland bzw. die BRD als eine Art Hort des sozialen Wohnungsbaus, wofür repräsentativ das Genossenschaftsgesetz von 1889, das Wohngemeinnützigkeitsgesetz von 1940 sowie die Wohnungsbaugesetze der 50er Jahre stehen, in denen Wohnen als soziales Gut anerkannt und gefördert wurden.¹ Diese Einstellung und Politik hat sich mit zunehmender Wirtschaftsliberalisierung und staatlicher Deregulierung geändert. Der Grund: Kommunen, Bund und Länder, aber auch Genossenschaften benötigten dringend Kapital für sonstige kommunale oder soziale Aufgaben und verkauften deshalb ihre Wohnungsbestände an private Investoren. Hinzu kam ein grundlegender Einstellungswandel zugunsten der Förderung privater Unternehmenstätigkeit. In diesem gewandelten Klima nutzen die Immobilienfirmen, darunter auch die berüchtigten Private-Equity-Gesellschaften, die Wohnungsnachfrage und den steigenden Handelswert von Immobilien aus, um hohe Gewinne aus laufenden Mieteinnahmen und Weiterverkäufen zu erzielen. Immobilien gelten als bevorzugtes Anlagegut, denn die Wohnungsnachfrage war seit 1990 stark gestiegen. Die Gründe dafür:

1

Zunehmender Druck auf die Westbezirke in Berlin nach der Wende, darüber hinaus wachsender Bedarf an höherwertigem Wohnraum, Zuzug in die Metropolen, allgemeine Mobilitätssteigerung und veränderte Haushaltsgrößen (Zunahme der Singles).

Maßgeblich ermöglicht und abgesichert wurde der Privatisierungsschub im Immobiliensektor durch eine veränderte Gesetzgebung, wobei die teilweise Aufhebung der Wohnungsgemeinnützigkeit durch ein Bundesgesetz von 1990, der Wegfall der sog. Anschlussförderung 2003 und die Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes 2006 die entscheidenden Schritte waren. Diese Maßnahmen bewirkten im Verbund unter anderem den

- Wegfall für Steuervergünstigungen für SozWBG
- eine Freigabe der Gewinnausschüttung an Anteilseigner
- die Aufhebung von Mietbeihilfen in der bisherigen Höhe für sozial Schwache und
- die Übertragung der Regelung des SozWB vom Bund auf die Länder, die dadurch entsprechende Freiheiten bei der Verwertung ihrer Wohnungsbestände hinzugewannen.

Mit anderen Worten: Die bis dahin auf staatlicher und kommunaler Ebene noch befolgten Grundsätze der allgemeinen Daseinsvorsorge wurden Schritt für Schritt aufgegeben oder eingeschränkt.

Um sich die Dimension dieses Wandels in der Wohnungs- und Sozialpolitik zu vergegenwärtigen, ist der Blick auf einige beweiskräftige Zahlen informativ:

In den 1980er Jahren gab es in Westdeutschland noch 4 Millionen gebundene Sozialmietwohnungen – immerhin ein Viertel des Wohnungsbestandes, von denen 2,4 Millionen in der Hand gemeinnütziger Gesellschaften lagen.²

Von 1999 bis 2008 wurden in der BRD insgesamt 1,9 Mio Wohnungen in Tranchen von über 800 WE verkauft, davon aus öffentlichen Beständen 912.000 Wohneinheiten. 47% wurden von privaten Verkäufern und 5% von Genossenschaften o.a. veräußert.

Hier ein kurzer Jahresvergleich:

Im Boom-Jahr 2004 gab es 318.000 Verkäufe und 45.000 Weiterverkäufe. In den Jahren der Finanzkrise flachte die Kurve dann vorübergehend ab, aber im 1. Halbjahr 2012 gab es schon wieder 80.000 Erstverkäufe und 65.000 Wiederverkäufe.³

Zur Ergänzung noch ein kurzer Blick auf die Handelssituation in Berlin:

In Ost- und Westberlin zusammen verwalteten im Wendejahr 1990 20 WB-Gesellschaften noch 482.000 geförderte Wohnungseinheiten. Allein bis 2005 sank diese Zahl im Gebiet Gesamt-Berlins auf nur noch 273.00 WE ab, die jetzt von 6 Gesellschaften bewirtschaftet wurden.

Im Jahr 2013 bestanden in Berlin nur noch 267.000 Sozialwohnungen. (Laut Senatsplanung ist eine Erweiterung des Bestandes bis 2018 auf 300.000 WE geplant.)

Die Motive für Wiederverkauf bzw. einen stetigen Portfolio-Austausch sind rein strategischer Art, d.h. an Gewinnzuwächsen, Kreditlinien und Marktmachterhaltung

² Ebenda.

³ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), BBSR-Analysen Kompakt 10/2014, S.7

orientiert. Meistens hatten die verkaufenden Unternehmen günstigere Neuerwerbungen in Aussicht oder konnten hohe Marktpreise bei Verkauf an ausländische Investoren erzielen. Wie auch immer: das Schicksal der Bewohner spielt beim Business keine Rolle.⁴

Die gravierendsten Privatisierungsfolgen für den Wohnungsmarkt und vor allem für die betroffenen Mieter – mit Schwerpunkt auf Berlin – sind:

1. Mietsteigerung: Privatisierung beschleunigt den ohnehin vorhandenen Preisanstieg für Mietwohnungen durch gewinnorientierte Bewirtschaftung.
2. Verringerung des Wohnraumbestandes durch Umwandlung in Eigentumswohnungen, Ferienwohnungen (Hotelbetrieb) oder Geschäftsräume. Eine inoffizielle Schätzung spricht von ca. 24.000 zweckentfremdeten Wohnungen in Berlin.
3. Private Gesellschaften fördern teure, teilweise unökonomische Modernisierungen, die die Miete um bis zu 1/3 hochtreiben können.
4. Vermieter von Wohnungen in prekären Milieus unterlassen dagegen notwendige Instandhaltungen und nehmen einen Substanzverfall in Kauf.
5. Nötigung und Druckausübung: Mieter werden wiederholt von privaten WBGs aufgesucht oder angeschrieben, um ihnen (mit teilweise unwahren Behauptungen) die Zustimmung zu Veränderungsmaßnahmen abzuverlangen oder sie zur Kündigung aufzufordern. Inkasso-Unternehmen werden mit Geldeintreibung beauftragt.

Besonders hart trifft diese Entwicklung benachteiligte oder sozial schlecht gestellte Gruppen, d.h. Sozialhilfe- oder ALG2-Empfänger, Studierende, eingewanderte Migranten sowie Flüchtlinge. Im schlimmsten Fall hilft auch keine Unterstützungsleistung durch die Kommune mehr; dann werden Mieter zwangsgeräumt – ohne Aussicht auf eine ordentliche Unterbringung im Anschluss. Laut Schätzungen fanden in Berlin Ende 2014 bis Anfang 2015 über 20 Zwangsräumungen täglich statt.

Neuere Entwicklungen in der Wohnungspolitik:

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt hat verständlicherweise zu Klagen und Protesten bei Mietervereinen, Ortsinitiativen sowie in den kritischen Medien geführt, so dass sich Bund und Berliner Senat unter Handlungsdruck sahen. So beschloss die Bundesregierung gerade im Februar 2015 die sog. Mietpreisbremse, die als zentrale Maßnahme eine Kappung der Mietpreissteigerung bei Neuvermietung auf 10% festlegen – für zunächst 5 Jahre. Diese Bestimmung gilt jedoch nicht für Gewerbe- oder Neubauten. Das Gesetz zielt darauf, sog. Kostenmieten für real anfallende Ausgaben durchzusetzen und reine Marktmieten zu verhindern.

Ganz aktuell wird im Bund auch über eine substantielle Erhöhung des Wohngeldes gesprochen. Es bleibt abzuwarten, in welchem Umfang dadurch Härtefälle beseitigt oder abgepuffert werden.

4

Auch der Berliner Senat fühlte sich seit 2013 veranlasst, angesichts sich abzeichnender Wohnungsknappheit die Notbremse zu ziehen - beispielsweise mit

- (1) der Auflage eines Fonds zur Wohnungsbauförderung (mit 64 Mio € jährlich): Damit soll jährlich der Bau von 10.000 preisgünstigen Wohnungen (mit 7,50 € Kaltmiete und einer Preissteigerungsbremse von 20 ct pro qm alle 2 Jahre) ermöglicht werden
- (2) einem „Bündnis für Wohnungsneubau in Berlin“ (vom Juli 2014), mit dem der Senat Kreditvergaben an Berliner Wohnungsbaugesellschaften festlegt, Mieterlässe für sozial Bedürftige regelt, Modernisierungsmaßnahmen deckelt und die Freigabe landeseigener Grundstücke für die Wohnungsbebauung beschließt
- (3) dem Erlass einer Zweckentfremdungsnovelle, mit der die Umwandlung ehemaliger Mietwohnungen in Ferienwohnungen oder Beherbergungsbetriebe gestoppt bzw. reguliert werden soll.

Das klingt erst einmal vielversprechend, doch Mieterorganisationen und Branchenkenner bleiben skeptisch. Sie bewerten den neuen Kurs in der Wohnungspolitik mit der angekündigten Bereitschaft zu (etwas) mehr Regulierung nicht als den großen Befreiungsschlag und weisen stattdessen auf Widersprüche und auf eine absehbare Unterfinanzierung der Abhilfemaßnahmen hin.

Darüber hinaus bezweifeln die Kritiker, dass

- die Baugesellschaften bei der Mietpreisfestlegung/Kostenmiete wie gefordert mitziehen - dazu sind sie nicht verpflichtet! -,
- dass tatsächlich die angezielte Wohnungsanzahl erreicht wird (denn Bauherren investieren lieber in profitable Luxuswohnungen und Geschäftshäuser),
- dass die neue Anzahl der neuen Wohnungen für alle Nachfrager u. besonders die Bedürftigen ausreicht angesichts des stetig steigenden Zuzugs nach Berlin,
- dass die zukünftigen begrenzten Mieten von sozial schwachen Bewohnern (bei zu geringen Unterstützungsleistungen) oder selbst von Mittelstandsfamilien mit kleineren Einkommen gezahlt werden können und
- dass die teuren Modernisierungs- oder Sanierungsleistungen wirklich aufgeschoben oder im Umfang erheblich begrenzt werden können, da auf diese Weise ein Substanzverfall zu befürchten ist.

Um Wohnungsnot und die kontraproduktive Privatisierung von Wohnraum einzudämmen, bedarf es in Zukunft weitergehender Regulierungen und effektiverer Fördermaßnahmen. Vor allem müssen Bund, Länder und Kommunen sich noch stärker als bisher an der Errichtung zusätzlicher (Sozial-)Wohnungen beteiligen. Dabei ist insbesondere darauf zu achten, dass die staatlichen und kommunalen Stellen WBGs oder Anteile an privaten Wohnbeständen wiedererwerben, realistische Fördersätze festlegen und dass sie die Vergabebedingungen streng kontrollieren.

In diesem Zusammenhang ist an die ursprüngliche Konzeption und Zielsetzung eines „echten“ sozialen Wohnungsbaus“ zu erinnern, denn die heutigen kommunalen Gesellschaften unterscheiden sich in ihrem Gewinnstreben und in ihrer Belegungs- und Verwaltungspraxis kaum mehr von x-beliebigen „freien“ Privatunternehmen.

Das heißt aber auch: Wohnen muss wieder als dringend zu gewährleistendes Grundbedürfnis und als Gegenstand einer verantwortlichen Daseinsvorsorge anerkannt werden. D.h. Wohnungen sind eine Voraussetzung für eine würdige Existenz und eine Bedingung für freie Entfaltung und unbehinderte Lebensorganisation, nicht eine x-beliebige Ware, über deren Erwerb und Nutzung (allein) freie Kräfte auf freien Märkten entscheiden.

Zusammengestellt von Gemeingut in BürgerInnenhand (GiB) e.V. und attac Berlin AG

Argumente

Hrsg.:

Gemeingut in BürgerInnenhand (GiB) e.V.

Weidenweg 37, 10249 Berlin

<http://www.gemeingut.org>