



Hella Dunger-Löper

Der Weg vom Wohnungsverkauf zur Konsolidierung

Soziale Verantwortung durch kommunale Wohnungsunternehmen wahrnehmen

„Der öffentliche Berliner Mietwohnungsbestand ist ein historisch gewachsener und wichtiger Teil des öffentlichen Vermögens dieser Stadt. Die Geschichte der Mieterstadt Berlin, ihrer Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften ist ein bemerkenswertes Beispiel für die gemeinschaftliche Bewältigung der über mehr als ein Jahrhundert währenden Wohnungsknappheit und Wohnungsnot, die bis Mitte der neunziger Jahre reichte.“ So heißt es in der Einleitung zum Gesamtkonzept für die Städtischen Wohnungsbaugesellschaften in Berlin, das der Berliner Senat im Juli 2007 beschlossen hat. Darin bekennt sich der Senat dazu, „(...) dass die bestehenden Wohnungsbaugesellschaften im Eigentum des Landes Berlin erhalten bleiben und damit ein strategisches Element der Daseinsvorsorge darstellen. Vorrangige Aufgabe ist dabei die Bewirtschaftung von Wohnungen, die nach Größe, Ausstattung und Preis für breite Schichten der Bevölkerung geeignet sind.“ (Satzungen der Wohnungsbaugesellschaften) Die öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften sollen auch zur Stabilisierung des Mietniveaus dienen. Vorausgegangen waren allerdings durchaus dramatische Entwicklungen bei den öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften in den Jahren seit der Wiedervereinigung.

Im Jahre 1991 verfügten die landeseigenen Wohnungsunternehmen noch über fast 570.000 eigene Wohnungen, heute sind es rund 270.000 Wohnungen. Diese Reduktion war den besonderen Herausforderungen geschuldet, die die öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften seit 1990 bewältigt haben und die wesentlich zur angespannten Finanzsituation einiger Gesellschaften beigetragen haben: Übernahme der VEB Kommunale Wohnungsverwaltungen (Ost), umfassende Modernisierungen und Umfeldverbesserungen im Ostteil der Stadt, Neubau im Hinblick auf eine prognostizierte Einwohnerexplosion und finanzielle Belastungen aus In-sich-Geschäften zugunsten des Landeshaushalts. Gerade die Investitionen in Instandsetzung und Modernisierung hunderttausender von Wohnungen in der Stadt waren unverzichtbar und stellen heute einen Eckpfeiler der Lebensqualität dieser Stadt dar.

Wohnungsverkäufe seit der Wiedervereinigung Berlins

Neben einzelnen Mietwohnungen und Gebäuden wurden die Anteile an zwei landeseigenen Wohnungsunternehmen verkauft. Veräußert wurden die GEHAG im Jahr 1998 und die GSW im Jahr 2004. Insgesamt gehörten rund einhunderttausend Wohnungen zum Bestand dieser beiden Wohnungsunternehmen. Quantitativ bedeutsam waren auch die *En-bloc-Wohnungsverkäufe* der landeseigenen Wohnungsunternehmen. Der Verkauf von Einzelwohnungen an die Mieter oder von Wohngebäuden an Genossenschaften hat sich indes nicht wie geplant entwickelt. Bis heute ist der Anteil der selbstgenutzten Eigentumswohnungen mit rund 13 Prozent in Berlin sehr gering. Berlin war und bleibt eine ausgesprochene Mieterstadt. Die allgemeinen Rahmenbedingungen auf dem Berliner Wohnungsmarkt sprechen für viele Mieter gegen den Kauf der bisherigen Mietwohnung. Die relativ günstigen Mieten in Berlin geben keinen Ansporn, Wohnungseigentümer zu werden. Aber auch die Einkommens- und Vermögenssituation der Berliner Haushalte verhindert häufig den Kauf der eigenen vier Wände.

Überlegungen zur Privatisierung von Berliner Wohnungsbeständen

Die Wohnungsverkäufe zielten fast immer auf einen Liquiditätsgewinn bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen. Die durch Sanierung und Modernisierung der Wohnungsbestände, In-sich-Geschäfte und Wohnungsneubau seit Anfang der neunziger Jahre des letzten Jahrhunderts verursachten Verbindlichkeiten der landeseigenen Wohnungsunternehmen mussten durch Verkaufserlöse gemindert werden. Wohnungsverkäufe der landeseigenen Wohnungsunternehmen fanden auch statt, um die Instandsetzung der verbleibenden Wohnungsbestände zu ermöglichen. Insbesondere der seit der Wiedervereinigung Berlins im ehemaligen Ostteil vorhandene immense Instandsetzungsstau musste abgebaut werden, um die Vermietbarkeit der dortigen Bestände zu sichern.

Die Wohnungsverkäufe waren aufgrund der finanziellen Lage der landeseigenen Wohnungsunternehmen darüber hinaus notwendig, um für die veräußerten Bestände die Möglichkeit



zur Instandsetzung durch den neuen Eigentümer zu eröffnen. Ein Beispiel hierfür ist der Verkauf der High-Deck-Siedlung in Neukölln mit rund 1.900 Wohnungen. Der Käufer hat vertraglich zugesichert, in die Modernisierung und Sanierung der High-Deck-Siedlung in erheblichem Umfang zu investieren.

Ein weiteres Beispiel: Durch den Verkauf von 3.850 Plattenbauwohnungen im Ortsteil Marzahn an einen niederländischen Investor konnte die Wirtschaftlichkeit der WBG Marzahn verbessert und im Ergebnis der Wohnungsleerstand deutlich abgebaut werden. Auch in der Großsiedlung Hellersdorf wurden im Jahr 2000 fast 4.500 Plattenbauwohnungen veräußert. Die Wohnungen im Stadtteil Hellersdorf wurden zwischenzeitlich vorbildlich instandgesetzt. Neben diesen durchaus positiven Effekten verursachen Wohnungsverkäufe aber auch Ängste bei den Mietern. Die Ängste vor Mieterhöhungen und Kündigung werden von der Berliner Politik sehr ernst genommen. Berlin sah daher die Notwendigkeit, nicht nur den Mieterschutz bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen zu gewährleisten, sondern auch ein besonderes Augenmerk auf den Weiterbestand des Mieterschutzes zu legen, wenn die Wohnung verkauft wurde. Es wurden zum Beispiel beim Verkauf des Wohnungsunternehmens GSW den Mietern Mietvertragsergänzungen angeboten. Mit diesen Mietvertragsergänzungen ist dauerhaft ein Kündigungsschutz vor Eigenbedarf und wirtschaftlicher Verwertung bei einer späteren Umwandlung in eine Eigentumswohnung gewährleistet worden. Die Mieter wurden darüber

hinaus vor Luxusmodernisierungen durch den neuen Eigentümer geschützt. Wichtig ist, dass auch die Anwendung des Berliner Mietspiegels zur allgemeinen Mietenfortentwicklung festgeschrieben wurde.

Änderungen auf dem Berliner Wohnungsmarkt wahrscheinlich

Heute stehen in Berlin rund 108.000 Wohnungen länger als sechs Monate leer. Selbstverständlich ist in einer Stadt mit 3,4 Millionen Einwohnern und 1,9 Millionen Wohnungen das Verhältnis zwischen Wohnungsangebot und -nachfrage in den Stadtquartieren dabei unterschiedlich. Dennoch stellt ein weitgehend entspannter Wohnungsmarkt seit über zehn Jahren eine geschichtlich einmalige Situation für Berlin dar. Langfristig kann man jedoch nicht davon ausgehen, dass diese entspannte Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt dauerhaft sein wird.

In Berlin sind die Anzeichen für eine wirtschaftliche Gesundung erkennbar. Die Situation auf dem Arbeitsmarkt hat sich in den letzten Jahren in Berlin verbessert. Wenn die Menschen wieder Arbeit finden und ihr eigenes Geld verdienen, können sie auch ihre Wohnbedürfnisse noch besser erfüllen, sei es durch den Wohnungskauf oder durch die Anmietung einer besseren Mietwohnung. Es ist davon auszugehen, dass auch zukünftig ein erhöhter Wohnflächenkonsum die Berliner Wohnungsmarktlage beeinflussen wird. Bereits heute sehen wir, dass trotz stabiler Bevölkerungszahlen die Zahl der Berliner Haushalte stetig zunimmt. Sollte dieser Trend – vor allem getragen durch den demografischen Wandel – anhalten, können Wohnungen in Berlin auch wieder knapper werden. Auch wenn in Berlin keine Wohnungsnot zu erwarten ist, sehen wir bereits heute, dass die Mieten weiter steigen.

Berliner Strategie für den Umgang mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen

Damit Menschen mit Zugangsproblemen auf dem Wohnungsmarkt auch künftig noch eine Wohnung in Berlin finden, muss ein Grundbestand an Mietwohnungen im Besitz der landeseigenen Wohnungsunternehmen erhalten bleiben. Der Berliner Senat hat in den letzten Jahren – vor allem im ersten Halbjahr 2007 – detailliert die Gegebenheiten bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen analysiert. Hierbei waren die finanziellen Gegebenheiten genauso zu berücksichtigen wie die sozialen Funktionen und Kompetenzen der Tätigkeit der Unternehmen. Es wurde die generelle Notwendigkeit des Erhalts der landeseigenen Wohnungsunternehmen intensiv erörtert.

Der Berliner Senat hat im Ergebnis dieser Diskussion am 3. Juli 2007 das „Gesamtkonzept für die städtischen Wohnungsbau-gesellschaften“ beschlossen. Es wurde damit festgelegt, dass die gegenwärtig sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen und ihr Bestand in seiner heutigen Größenordnung von rund



Abb. 1: Balance halten in Marzahn-Hellersdorf (Foto: Jost)



270.000 eigenen Mietwohnungen erhalten bleiben. Etwas über 15% Prozent der Mietwohnungen in Berlin gehören damit weiterhin den landeseigenen Wohnungsunternehmen. Diese Größenordnung entspricht in etwa der anderer Großstädte in Deutschland. Der Senat von Berlin hat damit auch ein Zeichen dafür gesetzt, dass die Wohnung als zutiefst soziales Gut viel mehr ist als eine kapitalisierbare Ware. Der derzeit weitgehend entspannte Berliner Wohnungsmarkt darf nicht vergessen lassen, dass für Berlin auch in Zukunft ein breit gefächertes, nachfragegerechtes und attraktives Wohnungsangebot von essentieller Bedeutung ist. Es ist aus wohnungs- und sozialpolitischen Gründen sinnvoll, einen ausreichenden Wohnungsbestand im öffentlichen Vermögen zu halten, weil das Land hierüber im gewissen Umfang in die Lage versetzt wird, den Wohnungsmarkt im Interesse der Mieter zu gestalten und zur Bewältigung besonderer sozialer Problemlagen beizutragen. Der Erhalt der bestehenden landeseigenen Wohnungsunternehmen ist ein Element der wohnungspolitischen Daseinsvorsorge und hilft, ausgewogene Bewohnerstrukturen zu gewährleisten.

Damit Berlin auch weiterhin eine Stadt ist, die mit einem angemessenen Bestand an Wohnraum handlungsfähig bleibt, soll der gegenwärtige Anteil grundsätzlich nicht weiter reduziert werden. Lediglich der noch zu konsolidierenden Wohnungsbaugesellschaft Mitte sollte es laut Beschluss des Senats gestattet sein, noch 3.000 Wohnungen an andere Wohnungsbaugesellschaften oder Genossenschaften zu veräußern. Die zwischenzeitlich eingetretene wirtschaftliche Entwicklung dieses landeseigenen Wohnungsunternehmens ist aber so positiv, dass der Verkauf von lediglich 1.200 Wohnungen an die ebenfalls landeseigene DEGEWO ausreicht.

Das Land Berlin hat mit dem Gesamtkonzept ebenfalls seinen hohen Erwartungen an die städtischen Wohnungsunternehmen Ausdruck verliehen. Das Ziel ist, bei allen landeseigenen Wohnungsunternehmen die weitere wirtschaftliche Konsolidierung mit der Wahrnehmung der sozialen Verantwortung zu verbinden. Berlin wird darauf achten, dass der eingeschlagene Weg der Konsolidierung und somit Stabilisierung der landeseigenen Wohnungsunternehmen konsequent fortgeführt wird. Insbesondere geht es um die Konzentration auf das Kerngeschäft der Vermietung und Verwaltung von Wohnungen, um Effizienzsteigerung und Entschuldung. Die soziale Verantwortung wahrnehmen heißt, einen Beitrag zur sozialen Stadtentwicklung zu leisten. Die Hauptaufgabe der landeseigenen Wohnungsunternehmen bleibt die Bewirtschaftung von Wohnungen, die nach Größe, Ausstattung und Preis für breite Schichten der Bevölkerung geeignet sind. Dabei ist auch ein besonderes Augenmerk auf die Wohnungssuchenden zu legen, die es bei den privaten Wohnungsunternehmen schwer haben, eine Wohnung anzumieten.

Mit dem Gesamtkonzept wurden auch die Rahmenbedingungen für die zukünftige Mietenentwicklung bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften näher bestimmt. Die Vorrangstellung des Berliner Mietspiegels für die zukünftige Mietgestaltung im

nicht preisgebundenen Wohnungsbestand ist deutlich herausgestellt worden. Auch bei der allgemeinen Fortentwicklung der Mieten, bei Mieterhöhungen nach Modernisierung oder beim Auslaufen der Mietenbindungen bieten die Angaben aus dem Berliner Mietspiegel die Richtschnur und die Orientierung.

Es ist auch Aufgabe der landeseigenen Wohnungsunternehmen, bei der Anpassung ihres Wohnungsbestandes an die geänderten Anforderungen aufgrund des demografischen Wandels voranzugehen. Hierbei geht es nicht nur um ein seniorengerechtes Wohnungsangebot, sondern auch um generationsübergreifendes Wohnen und die Unterstützung innovativer Wohnformen.

Die landeseigenen Wohnungsunternehmen sollen weiterhin Vorreiter bei der energetischen Sanierung ihrer Bestände sein. Hier haben Sie bereits im Rahmen von Modellvorhaben, zum Beispiel eines Niedrigenergie-Hochhauses, wesentliche Beiträge geleistet. Dieser Weg muss in der Breite konsequent weiter beschritten werden. Die Unternehmen sind bereits starke Partner in der sozialen Entwicklung der Stadtteile und Wohnquartiere. Sie stellen Räume für soziale und kulturelle Zwecke bereit und engagieren sich bei der Gestaltung des Wohnumfeldes. Sie fördern die aktive Beteiligung der Mieter im Wohnquartier. Mit ihrer Bedeutung gerade in Großsiedlungen und der Zusammenarbeit mit sozialen und gesellschaftlichen Institutionen leisten sie einen erheblichen Beitrag zur sozialen Stadtentwicklung. Die landeseigenen Wohnungsunternehmen sind aufgefordert, ihre diesbezüglichen Aktivitäten auch zukünftig auf hohem Niveau fortzuführen.

Alle landeseigenen Wohnungsunternehmen werden auch weiterhin die Pflege von Nachbarschaften und die Teilhabe der Bewohner fördern. Die aktive Einbeziehung und Unterstützung der Arbeit der vielen Mieterbeiräte ist sehr wichtig. Gerade in der Gestaltung des Miteinanders zwischen Mieter und Vermieter unterscheiden sich landeseigene Wohnungsunternehmen von privaten Eigentümern. Das Land Berlin hat das Gesamtkonzept gerade auch im Bewusstsein beschlossen, dass vor allem die landeseigenen Wohnungsunternehmen in den letzten 18 Jahren Hervorragendes geleistet haben. Es ist insbesondere deren Verdienst, wenn wir heute in Berlin gleichwertige Wohnverhältnisse im ehemaligen Ost- und Westteil Berlins vorfinden. Dass dieser Ausgleich zwischen wirtschaftlicher Effizienz und sozialer Verantwortung den städtischen Wohnungsbaugesellschaften auch in Zeiten eines engeren Wohnungsmarktes besser gelingt als den freien Finanzinvestoren, davon ist das Land Berlin fest überzeugt.

Hella Dunger-Löper

Staatssekretärin für Bauen und Wohnen im Land Berlin