

Rendite durch Miete

Hintergrund. Zur Handelsblatt-Jahrestagung »Immobilienwirtschaft«

Benedict Ugarte Chacón

Am 18. und 19. Juni findet im Berliner Hotel Ritz-Carlton die vom Handelsblatt veranstaltete Jahrestagung »Immobilienwirtschaft 2012« statt. Die Organisatoren verstehen ihre Veranstaltung als »unabhängigen Treffpunkt der Immobilienbranche«, bei dem »wichtige Geschäftskontakte« geknüpft und »aktuelle Trends im Markt« diskutiert werden können. Laut Einladung sollen »Trendsetter, Meinungsmacher und Visionäre« referieren. Zu diesen gehören neben Vertretern großer Immobilienunternehmen – wie die Deutsche Wohnen AG oder die TLG Immobilien – auch Mitarbeiter von Finanzinvestoren wie Jones Lang LaSalle und politische Akteure wie der Bundesminister für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Peter Ramsauer (CSU), die Bundstagsabgeordnete von Bündnis 90/Die Grünen Bettina Herlitzius oder das Bundesvorstandsmitglied der Piratenpartei Matthias Schrade.

Im vorab veröffentlichten Grußwort von Minister Ramsauer wünscht sich dieser »interessante Impulse für eine in die Zukunft gerichtete Immobilienwirtschaft« und verweist darauf, daß »eine erfolgreiche Wohnungs- und Städtebaupolitik (...) eine vertrauensvolle Kooperation mit allen Akteuren« voraussetze. »Alle Akteure« meint hier in der Hauptsache allerdings den obengenannten »exklusiven Teilnehmerkreis« und bezieht sich nicht auf die eigentlich von Wohnungs- und Städtebaupolitik betroffenen, nämlich Stadtbewohner, die in ihrer Mehrheit zudem auch Mieter sind. Diese können oder wollen sich die Teilnahme an solche exklusiven Konferenzen höchstwahrscheinlich auch nicht leisten: Der Eintritt beträgt 2299 Euro pro Person, selbstverständlich zuzüglich Mehrwertsteuer. Neben Vorträgen zu Anlagetrends, der Finanzierung von Immobilienprojekten in »turbulenten Zeiten« oder der energetischen Sanierung bekommen die Teilnehmer, so steht es in der Einladung zu der Tagung, aber auch ein von der TLG Immobilien veranstaltetes »stilvolles Abendessen in der KulturBrauerei im Szenestadtteil Prenzlauer Berg« geboten. Glaubt man den Organisatoren, dann herrscht in der Immobilienwirtschaft eine recht gute Stimmung. Denn, »wenn Deutschland angesichts der gut laufenden Wirtschaft als Insel der Glückseligen in Europa bezeichnet werden kann, profitiert die Immobilienwirtschaft in besonderer Weise. Investoren, die auf der Suche nach einem sicheren Anlegerhafen sind, werden schnell fündig: Wohn- und Einzelhandelsimmobilien boomen wie nie zuvor!«

Berlin-Boom als Beispiel

Vor diesem Hintergrund lohnt sich ein Blick auf die Stadt, in der diese Tagung stattfindet, auch wenn es sich bei Berlin ob seiner Größe und seiner Geschichte um einen besonderen Fall handelt. Dennoch kann die Entwicklung dieses »Booms« und seine Auswirkungen auf breite Schichten der Bevölkerung als exemplarisch gelten. Die Lage auf dem Wohnungsmarkt der Hauptstadt entwickelt sich, so zeigen es auch neuere Untersuchungen, langsam aber sicher so, daß es für Menschen mit weniger Geld immer schwieriger sein wird, in der Innenstadt eine bezahlbare Wohnung zu finden. »Innenstadt« meint in Berlin das Gebiet innerhalb des S-Bahn-Rings, in dem zirka eine Million der insgesamt fast 3,5 Millionen Einwohner leben. Laut dem Wohnungsmarktbericht für das Jahr 2011 der landeseigenen Investitionsbank Berlin (IBB) ist in diesem Stadtgebiet der Anteil an »Transferleistungsbeziehern« höher, als in den städtischen Randlagen.¹ Da die Einwohnerzahl Berlins steigt, die Neubautätigkeit aber bislang gering ist, hat dies Auswirkungen auf die Nachfragesituation – auch und gerade in den innerstädtischen Bereichen. Die IBB stellt in ihrem Bericht fest: »Die Verknappung auf der Angebotsseite drückt sich auch in den Preissteigerungen aus, die seit etwa 2008 bei den Mieten und den Kaufpreisen für Eigentumswohnungen in Berlin zu beobachten sind.« Da für die nächsten Jahre damit zu rechnen sei, daß die Nachfrage weiter anziehen werde, müsse die Neubautätigkeit weiter erhöht werden. »Gelingt dies nicht, so ist mittelfristig von weiteren Preissteigerungen auf dem Berliner Wohnungsmarkt und dabei insbesondere in den begehrten innerstädtischen Wohnlagen auszugehen.«

Ähnliches konstatiert der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) in seinem Marktmonitor 2011. Im BBU: sind 358 Berliner und Brandenburger Wohnungsbaugesellschaften und -

genossenschaftlich organisiert. Hierzu gehören sowohl private als auch öffentliche Unternehmen. Der Verein versteht sich dabei als Interessenverband seiner Mitgliedsunternehmen. Im Marktmonitor 2011 stellt der BBU: fest, daß sich Haushalte mit niedrigem Einkommen oder von »Transferleistungsempfängern« zunehmend »vor allem am Rande der Innenstadt« und in bestimmten Großwohnsiedlungen räumlich konzentrieren.² Gleichzeitig wird der Berliner Wohnungsmarkt durch Zuzug und natürliches Bevölkerungswachstum beeinflusst. Der BBU: faßt diese Entwicklung wie folgt zusammen: »Das vorhandene Wohnungsangebot reagiert auf die steigende Nachfrage durch entsprechendes preisliches Wachstum (...). Insgesamt hat die Marktdynamik zugenommen, was sich in Form eines überdurchschnittlichen Mietsteigerungspotentials in bestimmten Wohnlagen und Baualterklassen widerspiegelt.« Diese »anziehende Marktdynamik« läßt sich auch an der vom BBU: errechneten Steigerungsrate bei Neuvertragsmieten ablesen. Von 2008 bis 2010 betrug diese 7,7 Prozent. Gleichzeitig betont der BBU, daß die Investitionstätigkeit seiner Mitgliedsunternehmen stark zugenommen hätte. Allerdings wurde von den Unternehmen nicht nennenswert in die Schaffung von neuem Wohnraum investiert, den Schwerpunkt bildeten Modernisierungsinvestitionen.³ Das heißt, daß zumindest in den von den BBU-Unternehmen abgedeckten Bereichen die Mietsteigerungspotentiale weiter steigen und die Nachfrage nach günstigem Wohnraum anziehen wird.

Verdrängungspotential

Für Menschen mit wenig Einkommen kann dies bedeuten, daß sie künftig weiter auf der Strecke bleiben. Hier ergeben sich allerdings noch weitere, politisch gemachte Probleme. Denn Berlin hat noch für einige Jahre mit den Hinterlassenschaften des »sozialen Wohnungsbaus« nach dem West-Berliner Modell zu kämpfen. Hier wurde durch die öffentliche Hand der Bau von Sozialwohnungen dergestalt subventioniert, daß ein solcher Bau in der Lage war, sich selbst zu refinanzieren. Dafür bezahlte das Land über Jahrzehnte hinweg einen großen Teil der sogenannten Kostenmiete für die Sozialwohnungen an die Eigentümer. In diese »Kostenmiete« rechnete der Eigentümer u.a. Eigenkapitalverzinsung, Fremdkapitalzinsen sowie Bewirtschaftungs- und Verwaltungskosten ein. Der Sozialmieter selbst bezahlte nur einen kleinen Teil der so hochgerechneten tatsächlichen Mietkosten. Die Förderung war zunächst auf jeweils 15 Jahre angesetzt, wurde aber zumeist um weitere 15 Jahre verlängert. So flossen also insgesamt 30 Jahre lang öffentliche Gelder an die Eigentümer. Im Jahr 2003 stieg Berlin aus diesem absurden Fördersystem aus, womit sich – so der Gedanke – enorme Summen einsparen ließen, die ansonsten weiter in die Taschen der privaten Hausbesitzer geflossen wären. Finanzpolitisch war dieser Ausstieg richtig – wohnungspolitisch allerdings fatal. Denn die damalige »rot-rote« Koalition hatte sich keinerlei Gedanken darüber gemacht, was mit den Mietern der Sozialwohnungen geschehen würde.

Den Eigentümern wurde nämlich gleichzeitig mit dem Ausstieg aus der Förderung erlaubt, von den Mietern die tatsächliche Kostenmiete zu verlangen. Viele Mieter sind nun mit teilweise enormen Mietsteigerungen konfrontiert, die sich Menschen mit wenig Geld, die eigentlich auf Sozialwohnungen angewiesen sind, gar nicht leisten können.⁴

Hier liegt ein enormes Mieten- und Verdrängungsproblem, das auch die Große Koalition nicht wirklich angehen will. Die Umwälzungen auf dem Berliner Wohnungsmarkt und deren Folgen werden langsam aber sicher auch für jene sichtbar, die sich in den letzten Jahren in immer neuen Beschwichtigungen ergingen und keine Anzeichen irgendwelcher Spannungen auf dem Berliner Wohnungsmarkt erkennen wollten. Die »rot-rote« Koalition, die von 2002 bis 2011 regierte, verschlief diese dramatische Entwicklung bis zuletzt – auch wenn die Partei Die Linke kurz vor der Abgeordnetenhauswahl im Herbst 2011 plötzlich vorgab, das Wohnungsmarktpromblem erkannt zu haben. Die Koalitionsvereinbarung von SPD und CDU liest sich sodann auch wie eine Abkehr von der Wohnungspolitik der letzten Jahre. Insbesondere im innerstädtischen Bereich soll neuer Wohnraum geschaffen werden, bis 2016 sollen pro Jahr durchschnittlich 6000 neue Wohnungen entstehen, egal ob öffentlich oder privat gebaut, der Leerstand soll reduziert werden und schließlich soll der landeseigene Bestand auf rund 300000 Wohnungen erhöht werden. Doch ob mit diesen Maßnahmen, die zum großen Teil noch reine Absichtserklärungen sind, der genannten Entwicklung entgegensteuert werden kann, ist fraglich. Denn daß damit wirklich Wohnraum im dringend benötigten Niedrigpreissegment geschaffen wird, ist keineswegs sicher.

Zumindest nicht, wenn man die immer wieder getroffenen Aussagen der landeseigenen

Wohnungsbaugesellschaften ernst nimmt, daß auch bei einem Neubau durch sie mit späteren Mietpreisen über acht Euro pro Quadratmeter zu rechnen ist. Dies hat seine Ursache unter anderem in den energetischen Anforderungen, die an Neubauten gestellt werden. Den landeseigenen Wohnungsbestand mit reinen Zukäufen zu erweitern, ginge am eigentlichen Problem vorbei. Zum einen entstünde hiermit kein neuer Wohnraum, sondern lediglich bereits vorhandene Wohnungen gingen in den Besitz des Landes über. Zum anderen müßten die Wohnungsbaugesellschaften solche Käufe irgendwie refinanzieren. Und dies müßte in der Hauptsache über die einzunehmenden Mieten passieren. Da die Wohnungsbaugesellschaften nach wie vor vom Senat angehalten sind, wirtschaftlich zu arbeiten, ist fraglich, ob sie überhaupt in der Lage wären, preisgünstige Wohnungen in einem großen Stil anzubieten.

Sozialwohnungen privatisiert

Die Sorgen um die Anzahl der im Landeseigentum befindlichen Wohnungen wären wohl heute etwas kleiner, hätten sich die SPD und die damalige PDS nicht im Jahr 2004 dazu entschlossen, die größte landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Berlins zu privatisieren. Denn auch wenn insbesondere Vertreter der Partei Die Linke heute zugeben, daß der Verkauf der Gemeinnützigen Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft (GSW) ein Fehler war, so ist mit solch einem Hinweis das Problem längst nicht aus der Welt. Das Beispiel der privatisierten GSW zeigt nicht nur, welche Folgen Wohnungsprivatisierungen haben können, sondern auch, wie schwer es für die Politik ist, auf solche rein marktwirtschaftlich ausgerichtete Unternehmen einzuwirken – allen bestehenden Mieterschutzrechten oder vertraglichen Vereinbarungen zum Trotz. Die GSW wurde 2004 mit einem Bestand von 65 080 Wohnungen für 401 Millionen Euro an ein Bieterkonsortium bestehend aus den Finanzinvestoren Whitehall (Goldman Sachs) und Cerberus verkauft. Dabei spielte nicht nur der Kaufpreis eine Rolle, sondern auch, daß die Investoren die angehäuften Schulden von rund 1,5 Milliarden Euro übernahmen. Mit der Privatisierung einher gingen wohlfeile Versprechen des Senats, daß die ursprünglichen sozial- und wohnungspolitischen Ziele der GSW auch von ihren neuen Eigentümern fortgeführt würden. Vor allem sollte preiswerter Wohnraum für Alleinerziehende, Ältere, Schwerbehinderte, kinderreiche Familien und Menschen mit sogenanntem Migrationshintergrund gestellt werden. Auch versprach man, daß Mieter ein Vorkaufsrecht bei Wohnungsverkäufen eingeräumt würde. »Luxussanierungen« sollten nicht stattfinden dürfen.

Auch hatten sich die Erwerber der GSW ursprünglich verpflichtet, das Unternehmen mindestens zehn Jahre in ihrem Besitz zu halten. Doch Anfang 2010 änderte sie ihre Rechtsform. Aus der GmbH wurde eine Aktiengesellschaft, die schon 2010 an die Börse gebracht werden sollte, was im ersten Anlauf scheiterte und erst im April 2011 gelang. Die Financial Times Deutschland (Ausgabe vom 31.3.2011) sprach vom »größten Börsengang des Jahres« im Immobilienbereich. Um den Börsengang überhaupt möglich zu machen, hatten der Senat und die Käufer der GSW sich eine vertragliche Hintertür offen gelassen: Sollten die Investoren im Zeitraum von 2004 bis 2014 etwas an den Besitzverhältnissen ändern wollen, bedurfte es einer Zustimmung des Landes Berlin. Der »rot-rote« Senat stimmte Ende März 2010 dem geplanten Börsengang zu. Das Abgeordnetenhaus folgte mit seiner Zustimmung am 19. April 2010, wobei interessanterweise die Fraktionen von SPD, Linke und FDP für den Börsengang, die Fraktionen von Grünen und CDU dagegen stimmten.

Begründet wurde das Eintreten für den Börsengang von den Vertretern des »rot-roten« Senats hauptsächlich damit, daß die Investoren für die Zustimmung zum Börsengang einen »zusätzlichen Kaufpreis« von 30 Millionen Euro an das Land bezahlen würden.⁵ Das Vertragswerk zur Privatisierung wird allerdings bis heute von Investoren und Senat unter Verschluss gehalten – obwohl eine vermutlich dem Original entsprechende Kopie mittlerweile im Internet aufgetaucht ist.⁶ Auch wenn in den Privatisierungsverträgen bestimmte Mieterschutzrechte festgehalten sind – die GSW und das Land Berlin scheint deren Einhaltung bislang nicht sonderlich zu interessieren. So fand am 18. April dieses Jahres eine Anhörung zu Mieterrechten bei der GSW vor dem Bauausschuß des Berliner Parlaments statt. Eine Vertreterin von GSW-Mietern berichtete, daß das Unternehmen z.B. »über Jahre hinweg entstandene gravierende Schäden trotz Anzeigen« in bestimmten Häusern nicht beseitige. Zudem sei es entgegen der vorherigen Versprechen des Landes zu »Luxusmodernisierungen« und Wohnungsweiterverkäufen in mindestens einem Haus gekommen, welches sogar dem Milieuschutz unterliege. Weiterhin halte sich die GSW nicht an die im Privatisierungsvertrag enthaltene Klausel, Wohnungsverkäufe vorrangig an Mieter oder Mietergenossenschaften vorzunehmen.

Im Gegenteil: Mieter seien erst im Nachhinein über Weiterverkäufe ihrer Wohnungen informiert worden.⁷ Eine weitere Mietervertreterin berichtete, daß die GSW im Gebiet um das Kottbusser Tor in Berlin-Kreuzberg bei Einzug die Abschlagszahlungen für die Betriebskosten zu niedrig ansetzen würde: »Dadurch liegt die Miete noch im vom Jobcenter genehmigten Bereich. Den Mietern wurde dabei teilweise versichert, daß die Abschlagszahlungen großzügig kalkuliert seien und daher mit einer Rückzahlung zu rechnen ist. Dann werden hohe Nachzahlungen fällig. Diese übernimmt im ersten Jahr das Jobcenter, im zweiten nicht mehr.«⁸ Dadurch komme es bei vielen zur Anhäufung von Mietschulden und schließlich zur Umzugsaufforderung durch das Jobcenter.

Hier zeigt sich, wie die Verdrängung einkommensschwacher Haushalte aus der Innenstadt praktisch funktioniert. Wie wenig sich die GSW für diese Probleme interessiert, konnten die Berliner Abgeordneten und die Mietervertreter gleich zweimal erfahren. Für die Sitzungen des Bauausschusses am 18. April und am 6. Juni waren beide Male Vertreter des GSW-Vorstandes eingeladen, um über Mieterschutzrechte und die genannten Probleme angehört zu werden. Die Vorstände brüskierten das Parlament dergestalt, daß sie erst gar nicht zu den Sitzungen erschienen. Dies begründeten sie damit, daß in einer öffentlichen Sitzung eines Parlamentsausschusses ja nicht über Belange gesprochen werden könne, die die im geheimen Vertrag getroffenen Abmachungen betreffen könnten. Die Abgeordneten gaben sich im Anschluß an diese Sitzungen empört, wobei die echte oder gespielte Aufregung dann auch das einzige ist, was ihnen bleibt. Denn zwingen kann das Parlament die GSW-Vorstände zu nichts. Die eigene Zahnlosigkeit demonstrierte der Ausschuß dann aber doch noch einmal deutlich, als er mit Stimmen von SPD, CDU, Grünen und Linken – gegen die Piraten – beschloß, bei der GSW untertänigst anzufragen, ob nicht doch im Herbst eine nicht-öffentliche Ausschußsitzung in den Räumlichkeiten der GSW stattfinden könnte.

Proteste der Mieter

Weil die Probleme auf dem Berliner Wohnungsmarkt immer spürbarer werden, haben sich seit einiger Zeit verschiedene Gruppen und Bündnisse gebildet, um den Protest gegen Verdrängung und politische Untätigkeit sichtbar zu machen. Im Herbst 2011 fand kurz vor den Wahlen zum Abgeordnetenhaus eine große Mieterdemonstration mit mehreren tausend Teilnehmern statt. Ein Bündnis legte dem neuen Senat ein Dossier mit konkreten Forderungen vieler Betroffener vor.⁹ Die GSW-Mieter vom Kottbusser Tor machen seit Pfingsten mit einem dauerhaften Camp auf ihre Situation aufmerksam. Auch die Handelsblatt-Immobilientagung ist zum Thema geworden. Unter dem Motto »Keine Rendite mit der Miete, kein Profit mit dieser Stadt!« ruft ein breites Bündnis verschiedener Initiativen zu einer Demonstration auf. Mit dabei sind z.B. die Berliner Mietergemeinschaft, der Berliner S-Bahn-Tisch, das Erwerbslosenforum, die Kampagne gegen Zwangsumzüge und die Linksjugend. Der Zug soll von Kreuzberg direkt bis vor den Tagungsort am Potsdamer Platz gehen. Wenn die Tagungsteilnehmer am Abend mit dem Bus zu ihrem »stilvollen Abendessen« gebracht werden sollen, wollen die Aktivisten dies mit »kreativen Protesten« begleiten.¹⁰ Ob die Vertreter der Immobilienwirtschaft allerdings von den Protesten gestört werden, bleibt abzuwarten. Bei der letzten Mieten-Lärm-Demonstration am 9. Juni ging die Berliner Polizei mit einem gänzlich überzogenen Einsatz gegen die Protestierenden vor.

Anmerkungen

1 Investitionsbank Berlin, Wohnungsmarktbericht 2011, Berlin 2012, S. 29

2 Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (Hrsg.), BBU-Marktmonitor 2011, S. 19

3 Ebd. S. 19. Vgl. auch Investitionsbank Berlin, Wohnungsmarktbericht 2011, Berlin 2012, S. 60

4 Zu den bisherigen Mietsteigerungen im sozialen Wohnungsbau vgl. Investitionsbank Berlin, Wohnungsmarktbericht 2011, Berlin 2012, S. 53

5 Senatsverwaltung für Finanzen, Pressemitteilung v. 30.3.2010

6 media.de.indymedia.org/media/2011/12//322459.pdf

7 Abgeordnetenhaus von Berlin, 17. Wahlperiode, Wortprotokoll BauVerk 17/7, S. 6

8 Ebd. S. 9

9 mietenstopp.blogspot.de/images/Mietendossier2011.pdf

10 keinerenditemitdermiete.blogspot.de/