

Berliner Pleiteserie hält

Bankenskandal Dauerbrenner an der Spree. Hochverschuldeter Stadtstaat bleibt auf den Skandalimmobilien sitzen

Benedict Ugarte Chacón

Nach wochenlangen Spekulationen und einem internen Streit in der Berliner SPD hat der »rot-rote« Senat am Dienstag beschlossen, die landeseigene Berliner Immobilien Holding (BIH), in der die »Rundum-Sorglos-Fonds« der früheren Bankgesellschaft aufgefangen wurden, nicht zu verkaufen. Vorausgegangen waren Verhandlungen mit einem Konsortium um den Londoner Finanzinvestor Altyon, mit dem sich Finanzsenator Ulrich Nußbaum (parteilos) auf einen Kaufvertrag geeinigt hatte. In der BIH befinden sich die Immobilienfonds der ehemaligen Bankgesellschaft Berlin, die das Land im Zuge der »Risikoabschirmung« im Jahr 2002 bereitwillig übernahm, um dem Geldinstitut das Überleben zu sichern. Die Immobilien sind allerdings mit Risiken belastet, die von der Bank in den 1990er Jahren angehäuft worden waren. Deshalb fand sich bislang kein Käufer, der bereit war, diese abzunehmen. Sie bestehen zum großen Teil aus Krediten, die die Bankgesellschaft seinerzeit zur Finanzierung der Immobilien aufgenommen hatte und für die nach der Risikoabschirmung das Land in einer Höhe von 4,1 Milliarden Euro bürgt. Dazu kommen Mietgarantien, die die Banker an die Fondszeichner gaben, und für die nun ebenfalls das Land aufkommen muß. Eigentlich sollte dafür der Erlös für die 2007 verkaufte Berliner Sparkasse ausreichen. Doch dieses Geld ist so gut wie verbraucht, und neues muß zukünftig aus dem Landeshaushalt kommen. Altyon hätte nun die BIH samt den Risiken übernehmen sollen. Damit wäre die »Abschirmung« für das Land erledigt gewesen.

Nicht gerade seriös

Wie genau der Investor diesen Kauf stemmen wollte, bleibt fraglich. Als Garantiegeberin für den Deal sollte die Al Hilal Bank aus Abu Dhabi fungieren. Diese verfügt selbst aber nur über ein Eigenkapital von 545 Millionen US-Dollar. Zudem teilte sie dem Berliner Tagesspiegel mit, daß ihr von ihrer Garantiegeberfunktion nichts bekannt sei. Ein so strukturiertes Geschäft hätte sich wohl ohnehin nur mit einem umfangreichen Geheimvertrag und anderen Schiebereien – wie bei der alten Bankgesellschaft üblich – bewerkstelligen lassen.

Nun muß Berlin sehen, wie es mit der BIH zukünftig umgeht. Ihr Portfolio (29 Immobilienfonds mit 595 Objekten) ist nach Angaben von Nußbaum nicht besonders herausragend. Dies ist einem internen Papier vom 11. Januar 2011 zu entnehmen, das der Senator für die SPD-Fraktion erarbeiten ließ. Allein um die Vermietbarkeit zu erhalten, sei ein zusätzlicher Investitionsbedarf von 67,4 Millionen Euro pro Jahr notwendig. Und dies reiche auch nur aus, wenn »höchst unrentable Objekte« aus dem Portfolio entfernt würden. In diesem Fall befindet sich das Land also in der verzwickten Lage, entweder viel Geld für Erhalt und Sanierung oder für Mietgarantien ausgeben zu müssen. Allein letztere würden laut Nußbaum ab 2011 130 Millionen Euro pro Jahr kosten.

Hinzu kommt ein Problem, das im Papier des Finanzsenators nur kurz erwähnt wird. Dabei geht es um die 20000 Berliner Wohnungen in den Fonds. Davon befinden sich rund 7300 in der öffentlichen Förderung. Nach diesem alten Berliner System des »sozialen Wohnungsbaus« wurden die meist privaten Bauherren enorm subventioniert. Dies wirkt sich so aus, daß die Mieter eine Miete zahlen, die weit unter den Kosten liegt. In die »Kostenmiete« rechnet der Bauherr seine sämtlichen Verpflichtungen ein, die dann vom Land Berlin gefördert werden.

Zuschußgeschäft

Der SPD-PDS-Senat hatte 2003 das Auslaufen dieses absurden Systems beschlossen – allerdings ohne darüber nachzudenken, was mit den Mietern passieren soll. Fällt die Förderung weg, kann der Eigentümer seine Forderungen bis zur »Kostenmiete« erhöhen, die sich sozial schwache Familien bzw. Personen aber gar nicht leisten können. Dieser Mechanismus greift auch bei den BIH-Wohnungen. Entweder werden die Mieten stark erhöht, damit die Wohnungen sich einigermaßen rechnen, oder das Ganze bleibt ein enormes Zuschußgeschäft.

Insbesondere die »SPD-Linke« hatte sich, bedingt durch den anstehenden Wahlkampf, gegen den Verkauf der

20000 Berliner Wohnungen gewehrt. Man könne diese doch, bevor man große Werte »privatisiere«, aus der BIH herauslösen und kommunal bewirtschaften. Dafür müßten aber zunächst die Immobilienfonds aufgelöst werden, und das geht nur mit Zustimmung der verbliebenen Fondszeichner, die man mit viel Geld herauskaufen müßte. Zudem lohnt ein genauer Blick auf die Immobilien. Rund 7000 der Berliner Wohneinheiten sind keine Wohnungen im herkömmlichen Sinn, sondern Appartements aus den Beständen der ehemals landeseigenen ARWOBAU. Gedacht waren diese als vorläufige Bleibe von nach Berlin ziehenden Beschäftigten, Geschäftsreisenden oder Touristen. Die Leerstandsquote beträgt hier laut den internen SPD-Unterlagen über 30 Prozent. Darüber, wie eine kommunale Bewirtschaftung solcher »Werte« aussehen soll, macht sich die »SPD-Linke« keinerlei Gedanken. Überhaupt ist die Partei wenig glaubwürdig. Läge ihr wirklich etwas an Immobilienwerten, hätte sie sich 2004 gegen den Verkauf der Wohnungsbaugesellschaft GSW gewandt. So bleibt alles beim alten: Rot-Rot heuchelt und Berlin zahlt drauf.