

Abgeordnetenhaus von Berlin – 15. Wahlperiode

43. Sitzung

Berlin, Donnerstag 15. Januar 2004

Perspektiven für städtische Wohnungen Große Anfrage der Grünen

Präsident Momper: Danke schön, Frau Kollegin Oesterheld! - Das Wort für die SPD hat nunmehr der Kollege Schimmler. - Bitte schön, Herr **Schimmler**!

Schimmler (SPD): Herr Präsident! Meine Damen und Herren! Frau Kollegin Oesterheld! Ich befürchte, Sie werden so etwas Ähnliches noch einmal hören. Sie haben in Ihrer Begründung der Großen Anfrage ausgeführt, es werde beschönigt. Sie sind, auch wenn es lediglich um die Geschäftsführer ging, fast bei dem Thema Bankgesellschaft gewesen. Dann haben Sie gesagt, nach der Antwort von Senator Strieder müssten Sie Ihren Redebeitrag ändern, aber viel haben Sie nicht geändert. Sie haben lediglich gesagt, es gehe um Durchschnitte und man müsse es im Einzelnen betrachten. Sie haben immer wieder gezweifelt. Hier im Parlament ist es augenscheinlich wie im Leben: Die einen sehen das Glas halb voll, die anderen halb leer-Optimisten, Pessimisten.

[Zuruf der Frau Abg. Oesterheld (Grüne)]

Aber wenn wir hier öffentlich im Parlament Negativaussagen treffen, dann gibt es Institutionen außerhalb dieses Hauses, die diese ernst nehmen. Das kann Folgen haben. Senator Strieder hat das anhand eines Zahlenbeispiels eben deutlich gemacht. Sie haben in Ihrer Anfrage, Frau Oesterheld, eine Sammlung Negativunterstellungen über die städtischen Wohnungsbaugesellschaften geliefert: aufwändige Modernisierung, Leerstand, Mietausfälle, Rückstellungen, Abwertungen, Milliardenschulden. Sie haben einen Brei zusammengemührt, bei dem einem Außenstehenden nur der Eindruck entstehen kann, er sei gut beraten, wenn er nicht auf dem Berliner Wohnungsmarkt investiert. Wir hatten dieses Phänomen schon einmal. Erinnern Sie sich daran, wie es war, als wir uns gemeinsam dafür eingesetzt haben, dass die Anschlussförderung beendet wird? - Da hatten einige Wohnungsbaugesellschaften, die noch nicht einmal von der Anschlussförderung betroffen waren, Schwierigkeiten, bei ihren Kleinbanken irgendwo in Baden-Württemberg einen Kredit zu bekommen, weil diese argumentierten, beim Wohnungsbau in Berlin sei alles marode. Das darf nicht passieren.

[Beifall bei der SPD]

Wir dürfen die Kreditwürdigkeit unserer Unternehmen - es sind die Unternehmen dieses Landes - nicht herunterreden, indem wir immer wieder den Zweifel säen. Der Senator hat zu Recht darauf hingewiesen, welche Auswirkungen dies auf die Gesellschaften hat. Wir haben es bei allen Problemen, Frau Oesterheld - und die gibt es in der Tat und wir benötigen eine Restrukturierung unserer Unternehmen-, nötig, diese zu stabilisieren.

[Dr. Lindner (FDP): Sie sollen sie verkaufen!]

Dafür ist es manchmal auch nötig, dass wir unser eigenes Verhalten ändern.

Senator Strieder hat konkrete Zahlen vorgelegt. In Ihrem anschließenden Beitrag haben Sie nichts anderes versucht, als diese Zahlen zu relativieren. Die Zahlen sind aber genannt, und erlauben Sie mir, dass ich sie noch einmal wiederhole - manchmal ist die Wiederholung die Mutter des Lernens -: Die Gesamtverbindlichkeiten der städtischen Wohnungsbaugesellschaften - das ist unser Wohnungskonzern insgesamt, wenn man das so sehen will - liegen bei 11,3 Milliarden €, davon 9,9 Milliarden € als Kredit. Dem stehen 15,6 Milliarden € als Vermögen gegenüber - davon sind zum Teil Wertberichtigungen

bereits abgezogen. Eine Eigenkapitalquote - erinnern Sie sich an die letzte Diskussion im Untersuchungsausschuss „Bankgesellschaft“? - von 18 %, darüber wären wir bei den windigen Immobilientöchtern der Bankgesellschaft froh gewesen. - So ist es doch, das haben Sie selbst schon einmal angemerkt. - Dabei haben die städtischen Wohnungsbaugesellschaften durchaus Rückstellungen zum Beispiel für die Risiken der beendeten Anschlussförderung, aber auch Wertberichtigungen vorgenommen, die dem Stand der heutigen Marktansprüche nicht mehr genügen. Insgesamt haben sie Rückstellungen in Höhe von 1,5 Milliarden € vorgenommen, wie der Senator eben ausgeführt hat. Vom Jahr 2000 bis Ende 2002 sind 590 Millionen € außerplanmäßig abgeschrieben worden, wenn man alles zusammenrechnet. Deshalb ist es richtig, darauf hinzuweisen, dass in der Öffentlichkeit nicht der Eindruck entsteht, die städtischen Wohnungsbaugesellschaften stünden vor der Pleite. Es gibt Risiken, es gibt Liquiditätsprobleme, aber die liegen teilweise daran - darauf weise ich deutlich hin -, dass Vorgängersenate insgesamt 1,7 Milliarden € aus diesen städtischen Wohnungsbaugesellschaften herausgezogen haben.

[Frau Oesterheld (Grüne): Wer war das denn?]

Sonderdividenden, In-sich-Geschäfte, Ankauf bezirklicher Wohnungsbestände oder der Ankauf von Grundstücken, die das Land loswerden wollte, alles das hat den Wohnungsbauunternehmen nicht geholfen. Das muss jetzt aufhören. Künftig muss es anders werden. Wohnungsbaugesellschaften müssen künftig in der Lage sein, sich am Markt darzustellen.

Von den heute noch 360 000 Wohnungen liegt übrigens demnächst der größte Teil in Ostberlin. Die dortigen hohen Sanierungsaufwendungen, die vielfach über den Kapitalmarkt finanziert worden sind, sind ebenfalls ein Grund dafür, dass wir heute eine angespannte Finanzierungssituation haben. Insgesamt liegen bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften die Mieterträge noch über den Aufwendungen. Den Bürgern zu suggerieren, dass Wohnungsverkäufe nötig seien, um eine drohende Insolvenz zu verhindern, ist natürlich falsch, wenn nicht böswillig.

[Frau Oesterheld (Grüne): Das sagen Sie doch selber!]

Wohnungsverkäufe, Frau Oesterheld, zunächst einmal an Mieter, haben übrigens durchaus auch eine stabilisierende Wirkung auf die Wohnquartiere. Sie sind angesichts der derzeitigen Wirtschaftssituation und der Marktlage - das wissen wir alle - nur schwer zu realisieren. Darüber müssen wir uns im Klaren sein. Erlöse aus Verkäufen dienen auch dazu, die Liquidität der Gesellschaften zu verbessern und sie für künftige Entwicklungen mit dem notwendigen Eigenkapital auszustatten. Wir haben offensichtlich alle noch nicht realisiert - das geht hier vielen so, auch aus dem Baubereich -, dass wir nach den Großsiedlungen im Osten, bei denen einiges passiert ist, spätestens in zehn bis 15 Jahren ein Problem mit den Großsiedlungen im Westen haben werden.

[Frau Oesterheld (Grüne): Viel früher!]

Die bestehen dann alle über 50 Jahre. Wenn Sie sich ansehen, was dort für Sanierungen durchgeführt worden sind, dann waren das solche im Außenbereich, Wärmedämmung und ähnliches. Die Strangsanierungen und andere teure Sanierungen sind dort noch gar nicht erfolgt. Dafür müssen wir unsere Gesellschaften fit machen, damit sie diese Aufgabe stemmen können.

Im Moment gibt es bei den meisten Marktsegmenten einen entspannten Wohnungsmarkt. Dies muss nicht so bleiben. Wir rechnen alle damit, dass sich die wirtschaftlichen Verhältnisse bessern. Dies führt zu anderen Nachfragen auch auf dem Wohnungsmarkt. Dies kann für sozial Schwächere dazu führen, dass sich der Zugang zu bezahlbarem Wohnraum erschwert. Deshalb unterstützt die SPD-Fraktion die Feststellung des Senats, dass ca. 15 % des Wohnungsbestandes dieser Stadt im Eigentum städtischer Gesellschaften bleiben müssen, um gegebenenfalls das Marktgeschehen zu beeinflussen, da stimmen wir, Frau Oesterheld, mit Ihnen völlig überein. Die mir nachfolgenden Redner

werden das völlig anders sehen, aber die haben darüber ihre eigenen Vorstellungen, die nicht mit denjenigen der Mehrheit der Berliner übereinstimmen.

Darüber hinaus haben die städtischen Wohnungsbaugesellschaften in diversen Stadtquartieren mit eigenem Stadtteilmanagement erhebliche Anstrengungen unternommen, um diese Quartiere zu stabilisieren und damit den Leerstand zu reduzieren. Auch dies ist ein wegweisender Beitrag, den wir uns gern auch von privaten Unternehmern wünschen.

Wir als Politiker müssen übrigens lernen, dass städtische Wohnungsbaugesellschaften auch einmal für sich arbeiten müssen.

[Beifall des Abg. Radebold (SPD)]

Es ist nicht gottgegeben, dass diese Gesellschaften jeden Wunsch von Stadträten, Bürgermeistern, Abgeordneten oder der zentralen Verwaltung erfüllen, vielmehr muss es ausreichen, dass ihnen eine zentrale Zielvorgabe, wie sie heute der Senat vorgegeben hat, gemacht wird und wir sie allein arbeiten lassen.

[Beifall des Abg. Dr. Heide (CDU)]

Wir dürfen ihnen nicht immer hineinreden, so wie es jahrzehntlang in dieser Stadt üblich war, übrigens von allen Seiten. Auch Grüne haben sich schnell daran gewöhnt, durch das Bürgerliche Gesetzbuch und die Mietschutzvorschriften geschützt. Das ist gut so. Aber es steht nirgends, dass Wohnungen in staatlichem Besitz sein müssen, um irgendetwas Gutes zu tun.

[Frau Oesterheld (Grüne): Was?]

bei den Wohnungsbaugesellschaften anzurufen, wenn sie ein Problem hatten.

[Dr. Lindner (FDP): Ihr schickt die Staatssekretäre gleich direkt ins Management, was?]

Eingriffe, wie es sie früher gab, müssen künftig der Vergangenheit angehören. Städtische Wohnungsbaugesellschaften sind nicht dazu da, unverkäufliche Grundstücke zu verwalten, mit denen die Bezirke nichts mehr anfangen können. Wohnungsbaugesellschaften müssen sich auch ohne Eingriffe am Markt einrichten können. Aber sie müssen Risiken vermeiden. Um davon rechtzeitig zu erfahren, ist es nötig, dass der Eigentümer - das Land Berlin - durch ein effektives Controlling die Vergleichbarkeit der Unternehmen sicherstellt.

[Frau Oesterheld (Grüne): Ja, dann machen Sie es doch!]

Diese Vergleichbarkeit ist zwischen den städtischen Wohnungsbaugesellschaften bisher nicht gegeben. Dies ist vielleicht aus Sicht der Unternehmen verständlich - die privaten, Herr Dr. Lindner, wollen sich ohnehin nicht in die Karten gucken lassen -, aber es ist kein gutes Zeichen für die Effektivität unseres Beteiligungsmanagements gewesen. Dies ist jetzt angepackt worden, Senator Strieder hat darauf in seiner Antwort ausdrücklich hingewiesen.

Die SPD-Fraktion wird das Herunterreden, wie es in der Anfrage der Grünen zum Ausdruck kommt, des Berliner Volksvermögens in unseren städtischen Wohnungsbaugesellschaften - auf Grund kurzfristiger politischer Absichten - nicht mitmachen. Diese Fraktion wird den Senat unterstützen, der auf einem guten Weg ist, die Konsolidierung der städtischen Gesellschaften bei verbessertem Controlling und die Steuerung durch Zielvorgaben und Zielvereinbarungen voran zu bringen. - Herzlichen Dank!

[Beifall bei der SPD]

Präsident Momper: Danke schön, Herr Kollege **Schimmler!** - Wird das Wort zu einer

Kurzintervention noch gewünscht, Herr Dr. Lindner? - Dann haben Sie es - bitte!

Dr. Lindner (FDP): Herr Schimmler! Weil Sie mich, ebenso wie Ihr Parteivorsitzender, direkt angesprochen haben: Ich sage klipp und klar, wir waren als einzige Partei, als einzige Fraktion in den 70er Jahren für eine Subjektförderung. Das heißt, wir wollten und wollen, dass Menschen, die sich auf dem freien Wohnungsmarkt keine Wohnungen leisten können, Hilfe, einen Zuschuss des Staates erhalten, damit sie sich auf dem freien Wohnungsmarkt eindecken können. Weiterhin werden Mieter durch das Bürgerliche Gesetzbuch und die Mietschutzvorschriften geschützt. Das ist gut so. Aber es steht nirgends, dass Wohnungen in staatlichem Besitz sein müssen, um irgendwas gutes zu tun.

[Beifall bei der FDP - Vereinzelter Beifall bei der CDU]

Herr Strieder, die staatlichen Wohnungsbaugesellschaften dienen in Berlin schon lange nicht mehr dazu, die Menschen mit Wohnraum zu versorgen, sondern dazu, Ihre Parteilobben mit hoch dotierten Posten zu versorgen. Das ist der Grund, warum sie nicht verkauft werden.

[Beifall bei der FDP und der CDU]

Sie sind der Hauptklientelpolitiker. Sie versorgen Ihre Leute über das Quartiersmanagement u. Ä. Das sieht man auch am Tempodrom. Sie haben Ihrer Frau Mössinger 1,7 Millionen € rübergeschoben, ohne einen Sanierungsplan zu kennen. Sie sind der Oberklientelpolitiker in der Stadt. So sieht es aus. Werfen Sie das nicht der FDP vor.

[Beifall bei der FDP - Vereinzelter Beifall bei der CDU]

Präsident Momper: Herr Kollege **Schimmler**, Sie haben zur Erwidern das Wort!

Schimmler (SPD): Meine Damen und Herren! Ich bin etwas irritiert, dass das eine Kurzintervention auf meinen Redebeitrag war. Ich bin nicht Herr Strieder und habe auch nicht seine Rede gehalten. Aber da Sie mich anfangs angesprochen haben, sage ich Ihnen ganz freundlich: Wenn Sie meinen, mit Ihrer Wohnungsbaupolitik das sozial Beste für alle Menschen zu schaffen, weshalb wir dann keine Wohnungsbaugesellschaften mehr brauchen, dann empfehle ich Ihnen, sich Bücher über die Entwicklung der Wohnungsbaupolitik in Deutschland vorzunehmen und sich über die Zeit zu informieren, in der eine Dame namens Adam-Schwaetzer Bauministerin war. Schauen Sie sich an, welche Klientel in dieser Zeit unterstützt wurde. Ich bin auch eher jemand, der meint, dass die institutionelle Förderung, wie wir sie jetzt mit der Anschlussförderung abgeschafft haben, nicht richtig war. Man hätte zu einer Form der Subjektförderung kommen müssen. Ich habe aber immer das unbestimmte Gefühl, lieber Herr Dr. Lindner, dass Sie mit Subjektförderung ganz andere Subjekte verbinden. Das wird mir immer deutlicher.

[Beifall bei der SPD, der PDS - Vereinzelter Beifall bei den Grünen]

Präsident Momper: Danke schön, Herr Kollege Schimmler!