

Unterm Strich - ungenügend  
Fünf Jahre rot-rote Bau- und Wohnungspolitik

Zwiespältig nannte ich die Halbzeitbilanz im Bereich Bauen- und Wohnungspolitik, meine Schlussbilanz fällt eindeutig aus: ungenügend.

Auf der Habenseite in der Bau- und Wohnungspolitik kann die SPD-PDS-Koalition vor allem den Bruch mit Fehlentwicklungen der Vorjahre verbuchen. Der Ausstieg aus der ruinösen Wohnungsbauförderung (Kappung der Anschlussförderung) war hier von herausragender Bedeutung. Auch im Bereich der Altbau- und Plattensanierung gab es Fördersysteme, deren Beendigung zwingend und verdientvoll war. Allerdings wurde das Vorhaben der Koalitionsparteien, die Förderung neu auszurichten und den aktuellen Erfordernissen anzupassen, nicht umgesetzt. Im Gegenteil, der Abbau und die Einstellung aller Förderprogramme wurde zum Programm erhoben: Angesichts des angeblich entspannten Wohnungsmarktes und des Wohnungsleerstandes wurde von Seiten der SPD-geführten Senatsbauverwaltung jegliche Förderung des Wohnungsneubaus und der Wohnungssanierung für obsolet erklärt: öffentliche Gelder sollen nur noch in öffentliche Infrastruktur fließen. In diesem Zuge wurde auch die Genossenschaftsförderung eingestellt. Einige Genossenschaftsprojekte sind wegen mangelnder Unterstützung des Senats gescheitert und andere akut gefährdet. Die Plattenbausanierungsförderung wurde in umstrittene und teure Rückbauprojekte in Marzahn umgelenkt.

Während die Einstellung der Förderung der WBS-Mieten im Plattenbaubereich auf Grund des Missbrauchs durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften vertretbar war. Zählte der Sonderförderabbau im sozialen Wohnungsbau in den Jahren 2004 und 05 in Verbindung mit der Einführung von so genannten Kappungsgrenzen zu den sozialen Fehlleistungen rot-roter Wohnungspolitik, da dies eine Nachsubvention der Immobilienwirtschaft zu Lasten der Sozialmieter darstellte. Am Widerstand der Linkspartei.PDS ist bei den letzten Haushaltsberatungen die Fortführung dieser Form der Nachsubvention auf Kosten von Sozialmietern gescheitert. Ebenfalls der PDS ist es zu verdanken, dass das kleine Förderprogramm für wohnungspolitische bedeutsame Einzelmaßnahmen im letzten Augenblick vor der Streichung bewahrt werden konnte.

Die Aktualisierung des Berliner Mietspiegels 2003 und 2005 zählt trotz der Konflikte mit den Mieterorganisationen und kritikwürdigen Details zu den positiven Ergebnissen rot-roter Wohnungspolitik. Denn dass das hoch verschuldete Berlin sich eine solch aufwendige und kostenintensive Qualifizierung des Mietspiegels leistet, ist nicht selbstverständlich. Andere finanzschwache Kommune haben einfach zur linearen Erhöhung der Werte des Mietspiegels gegriffen. - Der Mietspiegel steigert die Mieten nicht, er spiegelt nur deren Entwicklung wieder. - Auch der 2005 erstmals erstellte Betriebskostenspiegel gehört zu den zu den positiven Ergebnisse der Mietenpolitik der Koalition.

Im Bereich der „behutsamen Stadterneuerung“ mittels des Instruments der Sanierungs- und Erhaltungsgebiete dominiert staatlicher Rückzug. Die Sanierungsgebiete werden in der gesamten Stadt schrittweise aufgehoben, neue werden nicht geplant. Für die Erhaltungsgebiete gibt es zwar keine vergleichbare Abwicklungsstrategie, aber in der Anwendungen des Instruments sind die Bezirksverwaltung sehr viel zurückhaltender und defensiver geworden. Eine dämpfende Wirkung auf soziale Segregationsprozesses ist kaum noch wahrzunehmen. Der Bemühungen der PDS, durch die Einführung einer Umwandlungsverordnung, mit der die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in den 172er Erhaltungsgebieten unter Genehmigungsvorbehalt gestellt werden, das Instrument zu schärfen, ist am Widerstand des Koalitionspartners gescheitert.

Ein verlängerter Kündigungsschutz bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnung wurde durch Rot-Rot zwar in Berlin 2005 eingeführt, aber nicht wie von der PDS gefordert für die ganze Stadt auf 10 Jahre nach der Umwandlung, sondern nur für 4 Bezirke auf 7 Jahre.

Dieser umfassende Rückzug aus der aktiven Wohnungs- und Mietpolitik liegt bei der SPD und der von ihr geführte Senatsverwaltung für Bauen und Wohnen die politische Überzeugung zu Grunde, dass staatliche Intervention wegen des entspannten Wohnungsmarktes zur sozialen Sicherung des Wohnens nicht mehr erforderlich sei. Berlin habe einen Mietermarkt. Die PDS hat dagegen stets betont, dass diese „entspannte Situation“ keineswegs in allen Segmenten des Wohnungsmarktes gleichermaßen gegeben ist und insbesondere bei preiswerten Wohnungen die Nachfrage das Angebot um ein vielfaches übersteigt, so dass die sozial Schwachen heute relativ die höchsten Mieten zahlen.

Auf den sektoralen Wohnungsleerstand wurde mit staatlicher Abrissförderung reagiert. Insbesondere in den Großsiedlungen des Berliner Nordostens folgte die Abrisspolitik vordergründig den Kapitalverwertungsinteressen der Immobilienunternehmen statt den Anforderungen einer sozialen stadträumlichen Entwicklungsperspektive. Die „Verknappung des Angebots“ erfolgte dabei meist zu Lasten der kommunalen Wohnungsunternehmen.

Das folgenschwerste Defizit der rot-roten Wohnungspolitik der letzten fünf Jahre ist das Ausbleiben der Konsolidierung und Neuorientierung der kommunalen Wohnungsunternehmen, die die Koalition sich für diese Legislaturperiode auf die Agenda gesetzt hatte. Die Probleme und deren absehbare Zuspitzung waren den Koalitionspartnern dem Grunde nach bekannt und Anlass für die Zielstellung der Koalitionsvereinbarung. Maßgeblich ist nicht, dass das von der PDS angeregte Holdingmodell nicht zur Umsetzung gelangt ist, sondern dass keine alternativen, den substanziellen Problemen der kommunalen Wohnungsunternehmen angemessene Lösungswege in Angriff genommen wurden. Schon in unsere Halbzeitbilanz musste ich feststellen, dass die vom Senat zur Neuordnung und Steuerung der Wohnungswirtschaft eingeleiteten Maßnahmen nicht geeignet seien, die „milliardenschweren Problem der städtischen Wohnungsbaugesellschaften in den Griff zu bekommen“. Auch in der zweiten Hälfte der Legislatur änderte sich daran nichts. Die in den letzten Monaten sich zuspitzen Lage der Wohnungsbaugesellschaft WBM ist nur der sichtbarste Ausdruck für dieses Defizit. Das von der Geschäftsführung für die WBM vorgelegte und vom Aufsichtsrat beschlossene Sanierungskonzept (Verkauf von 60% der Wohnungen, um 50% der Schulden sofort zu tilgen) ist auf Druck der Linkspartei vom Senat noch nicht in Gänze bestätigt worden, statt 12.500 Wohnungen dürfen zunächst nur 3000 verkauft werden. Das ist aber noch kein alternativer Sanierungsweg, sondern vorerst noch der alte in Teilschritten. Eine alternative Sanierungsstrategie ist in ein Gesamtkonzept für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften einzubinden.

Ohne eine schlüssige Gesamtstrategie des Eigentümers Berlin haben bislang alle Gesellschaften für sich versucht, ihre Probleme in den Griff zu bekommen. Der Verkauf von ca. 38.000 Wohnungen durch die Gesellschaften seit 2002 hat nicht zur ihrer nachhaltigen wirtschaftlich Stabilisierung geführt. Die Privatisierung hat sich als wohnungspolitische wie betriebswirtschaftliche Sackgasse erwiesen. Der Verkauf der GSW (ca. 65.000 Wohnungen) hat zwar eine Entlastung für den Landeshaushalt gebracht, aber für die Stabilisierung der städtischen Wohnungswirtschaft kontraproduktiv gewirkt. Heute stellen einflussreiche Politiker der SPD, aber auch von FDP und Grünen, das Erfordernis von kommunalem Wohneigentum und deren wohnungspolitische und soziale Funktion generell in Frage. Für eine soziale Wohnungs- und Mietpolitik waren die letzten fünf Jahre verlorene Jahre.

Michail Nelken, Bau- und Wohnungspolitischer Sprecher