

Quelle Frankfurter Allgemeine Zeitung vom 01.10.2010
Seite 43
Nummer 228
Ressort Immobilienmarkt
Seitentitel Immobilienmarkt

Frankfurter Allgemeine
ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

Die Erblast der DDR-Wohnungspolitik

20 Jahre nach der Wiedervereinigung verblasst die Erinnerung an die Ausgangslage der Wohnungswirtschaft in den neuen Bundesländern - eine systematisch vernachlässigte Altbausubstanz, Millionen Plattenbauwohnungen und massig Altschulden. Die Verhältnisse in Ost und West haben sich inzwischen angeglichen.

Von Wolfgang Wingendorf und Uta Graupner

Wer auf die Entwicklung der Wohnungswirtschaft in den neuen Bundesländern nach 20 Jahren zurückblickt, der entdeckt manches Missglückte und manches Geglückte. Welcher Teil überwiegt, darum wird gestritten. Ehrlichen Teilnehmern an dem einmaligen Prozess bleibt zumindest eine Erkenntnis nicht erspart: Zu vielen Schritten boten sich kaum sinnvolle Alternativen - auch wenn die Ergebnisse später die Absichten oft vergessen machten. Auch wir gehören zu denen, die es sich in den ersten Jahren dieses Prozesses nicht vorstellen konnten, dass Überproduktion an Wohnraum, Leerstand und Abriss zu relevanten Themen der Immobilienwirtschaft und der Stadtentwicklung werden.

Neben dem dramatischen Neuanfang in der Arbeitswelt, vor dem die Menschen in der ehemaligen DDR vor 20 Jahren standen, gehörte der Lebensbereich Wohnen zu den großen Aufgaben, die bewältigt und politisch gestaltet werden mussten. Fast vergessen scheint angesichts heutiger Themen die Ausgangslage, aus der heraus sich ein Wohnungsmarkt entwickeln sollte: 7 Millionen Wohnungen, fast jede zweite Wohnung vor 1919 errichtet, etwa ein Viertel renovierungsbedürftig, rund eine Million Einheiten nicht mehr sanierungsfähig, knapp die Hälfte in kommunalem oder genossenschaftlichem Besitz, rund 2 Millionen davon seit 1949 in industrieller Bauweise - überwiegend als Plattenbauten - errichtet.

Das war das Erbe der DDR-Wohnungspolitik, die als sozialpolitisches Instrument die Mieten auf Vorkriegsniveau eingefroren hatte, durch staatliche Subventionen rund 75 Prozent der Mietkosten deckte und es daher weder volkseigenen Wohnungsunternehmen noch pri-

vaten Immobilieneigentümern ermöglichte, Kapitalrücklagen für die Instandhaltung und Ersatzinvestitionen zu bilden. Im Gegenteil: Die aus den kommunalen Wohnungsverwaltungen gebildeten Kapitalgesellschaften und die weiterbestehenden Genossenschaften starteten mit einer Erblast in den neuen Wohnungsmarkt - mit ihrem Anteil Altschulden an 72 Milliarden Mark Wohnungsbaukrediten der untergehenden DDR-Staatsbank bei einem gleichzeitigen Sanierungsstau, dessen Bedarf in 100-Milliarden-Schritten geschätzt wurde. Von den alten Bundesländern aus betrachtet verfiel der Fokus in den ersten Jahren oft beim Thema Restitution - verbunden mit der Erwartung, dass ein damit einhergehender Kapitalzufluss zur Besserung beiträgt. Für viele ostdeutsche Innenstädte, deren Altbausubstanz in der ehemaligen DDR systematisch vernachlässigt wurde, war dies durchaus ein Hoffnungsschimmer. Allein in Leipzig ging man davon aus, dass rund ein Viertel der innerstädtischen Wohnungen nicht mehr zu retten ist. Daher war man über jede Mark froh, die auf diesem Wege floss. Wohnungspolitisch blieb es jedoch ein Randthema, wie wir heute wissen. Auch die Bereitschaft westdeutscher Anleger, sich begünstigt durch steuerliche Sonderabschreibungen an Investitionen in Wohnraum zu beteiligen und Immobilienvermögen abseits des heimatlichen Gesichtskreises zu bilden, löste keine Strukturprobleme.

Viel bedeutender war es, einen Weg zu finden, um die notwendigen Modernisierungen und Instandsetzungen bei gleichzeitigem Kapitalmangel zu ermöglichen. Nur vor diesem Hintergrund spürt man die Brisanz in Klagen von Wohnungsunternehmen und Genossenschaften in den ersten Jahren, wenn beim Eintrag ins Handelsregister oder

bei der Übertragung von Grund und Boden der verwaltungstechnische Wurm drin war. Endlich war man im Kapitalismus - und dann machte die Kapitalbeschaffung Probleme.

In vielen Wohnungsunternehmen reichten die Mieteinnahmen gerade einmal aus, um die notwendigsten Reparaturen und die Verwaltungskosten zu decken, ganz zu schweigen von Rücklagenbildung oder dem Aufbau von Eigenkapital. Kredite aus den Förderprogrammen der KfW konnten nicht in Anspruch genommen werden, da weder an Zins noch an Tilgungsleistungen zu denken war. Politisch hatte man gehandelt, doch die Strukturen mussten noch nachwachsen. Von 10 Milliarden Mark im Förderpotenzial gingen 1991 laut des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft (GdW) nur 550 Millionen an seine ostdeutschen Mitgliedsunternehmen.

Die wohnungspolitischen Windungen und Wendungen in den neunziger Jahren sind nur mit den Aufgaben und Fragen aus den ersten Jahren nach der Wende zu verstehen. Was wohnungspolitisch und betriebswirtschaftlich angebracht erschien, musste es sozialpolitisch nicht unbedingt sein. Zwischen 1,05 und 2,55 Mark pro Quadratmeter erhobene Kaltmiete bei einer angenommenen Kostenmiete von 5 Mark pro Quadratmeter, je nach Instandsetzungsbedarf auch bis zu 12 Mark pro Quadratmeter - der Weg zur Kostenmiete musste gefunden werden. Auch mit Mietern, die bei allem Aufbruchwillen gleichzeitig mit dem Verschwinden ihrer Arbeitsplätze, mit Unsicherheit und Zukunftsangst konfrontiert waren. Einem Einigungsvertrag, der den wirtschaftlichen Trägern des Wohnungsangebots Altschulden in die Wiege gelegt hatte, folgte 1993 ein Altschuldenhilfegesetz, das für Luft bei der Kapitalbeschaffung sorgen sollte. Natürlich ver-

schwanden die damit gedeckten Schuldenanteile nicht - der Steuerzahler hat sie übernommen. Die Wohnungsunternehmen standen jetzt vor einer neuen Aufgabe: Privatisieren.

Wir haben als westdeutsches Dienstleistungsunternehmen bei diesem Schritt Wohnungsunternehmen der neuen Länder beraten und begleitet - absichtlich mit einer Mannschaft, die dort zu Hause war, denn neben dem Wissen um rechtliche betriebswirtschaftliche Konditionen gehört das Empfinden der betroffenen Menschen zur Lösung solcher Aufgaben. Welche Wohnungen sind privatisierungsfähig, saniert oder unsaniert? Was bedeutet Modernisierung mietrechtlich? Wie begründet man eine Wohnungseigentümergeinschaft? Wie funktioniert sie? Alles neue Fragen für Kaufinteressenten und die jungen Wohnungsunternehmen, die 15 Prozent ihres Bestandes mit Vorrang an die Mieter privatisieren sollten.

Viele Projekte gelangen, viele scheiterten: Attraktiver, neu erbauter Wohnraum im Umfeld, fehlende Sanierungsmöglichkeiten im Bestand, nicht zuletzt auch das sich aufbauende Überangebot durch die Abwanderung aus vielen Regionen, deren Ausmaß von nieman-

dem sicher prognostiziert worden war - vieles hat den Privatisierungshebel in seiner Wirkung begrenzt. Die Ordnungspolitik lief der Entwicklung nicht immer voraus. Es erforderte viel Mühe, damit das Altschuldenhilfegesetz 1999 novelliert wurde. Vorschläge aus den Verbänden, seine Erfüllungskriterien mit regionalen Parametern auszustatten, machten die Runde. Genossenschaften fragten sich, warum sie privatisieren sollen, da Genossenschaftsanteile doch privates Eigentum per se sind. Letztlich wurde in der Novellierung eine Form gefunden, die Verpflichtungen den Möglichkeiten anzupassen.

Legt man heute wohnungswirtschaftliche Themen, die auf Tagungen mit westdeutscher Beteiligung besprochen werden, neben die auf Kongresse von Verbänden in den neuen Ländern, dann entdeckt man Identisches. Insofern ist der Angleichungsprozess nicht zu übersehen. Es ist aber nicht nur eine Angleichung der Lebensgewohnheiten, es ist auch eine Angleichung der Probleme. Ob westdeutsch oder ostdeutsch: Die Phase der Versorgungspolitik ist vorüber, gleichgültig wie unterschiedlich sie in zwei wirtschaftlichen Systemen zuvor ausgeprägt war. Alle in der Woh-

nungswirtschaft stehen vor den Folgen. Wohnraum ist ausreichend vorhanden, in seiner Nutzung und Verteilung übernimmt der Markt die Regie.

Die neuen Herausforderungen an die immobilienwirtschaftlichen Akteure werden sich kaum noch nach Ost und West unterscheiden. Hier wie dort müssen Antworten gefunden werden auf die sich verändernde Alterspyramide oder auf die drohende Verslumung von Großsiedlungen. Vielleicht können die Unternehmen mit Wurzeln in den neuen Ländern dabei sogar auf das größere Innovationspotential zugreifen - einfach, weil sie mehr in Übung sind.

Wolfgang Wingendorf ist geschäftsführender Gesellschafter des Immobilienverwalters Treureal GmbH mit Sitz in Mannheim und größeren Aktivitäten in den neuen Bundesländern. Als Rechtsanwalt mit immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt ging er schon 1989 in die damalige DDR, um bei der Transformation zu beraten.

Uta Graupner stammt aus dem sächsischen Frankenberg. Sie ist Gesellschafterin der Treureal und Geschäftsführerin in der Unternehmensgruppe.

Abbildung Auferstanden aus Ruinen: Wie hier in der Leipziger Oelsnerstraße sind die Spuren jahrzehntelanger Vernachlässigung der Bausubstanz inzwischen weitgehend getilgt.

Abbildung Fotos dpa

