

## Berlin: Der rot-rote Senat füttert die Heuschrecken

Drucken

Von EMMA BODE, 27. April 2010 -

Seit der damalige SPD-Vorsitzende Franz Müntefering 2005 international agierende Hedge-Fonds als Heuschrecken bezeichnete, vergeht kein Wahlkampf, in dem SPD und Linkspartei nicht gegen Heuschrecken wettern und feierlich geloben, keine öffentlichen Dienstleistungsbetriebe und Wohnungen an Spekulanten zu verhökern. Blickt man allerdings nach Berlin, wo SPD und Linkspartei seit acht Jahren den Senat stellen, wird deutlich, dass die Heuschrecken nirgendwo sonst so reichlich Nahrung finden wie in der Bundeshauptstadt.

Das zeigte sich bereits mit der Privatisierung der Berliner Wasserbetriebe, die allerdings noch in die Zeit des CDU-SPD-Senats fiel. Sie bescherte den Verbrauchern drastische Preissteigerungen und mangelnde Investitionen, den Beschäftigten Niedriglöhne und den Verlust von 1.000 Arbeitsplätzen. Mit der Privatisierung der einst größten landeseigenen Wohnbaugesellschaft, der 1924 gegründeten GSW, hat der rot-rote Senat den schwarz-roten Vorgänger nun aber noch weit übertroffen.

Die GSW wird seit Montag an der Börse verkauft, nachdem das Abgeordnetenhaus letzte Woche mit den Stimmen von SPD, Linkspartei und FDP den Weg dafür freigemacht hat. Leidtragende werden die Mieter sein, die damit rechnen müssen, dass die GSW sämtliche Spielräume für Mieterhöhungen ausschöpfen und nur noch die nötigsten Investitionen tätigen wird, um eine hohe Dividende zahlen zu können.

In den Firmenzentralen des Whitehall Investmentfonds (Goldman Sachs) und von Cerberus (Höllenhund) werden dagegen die Sektkorken knallen. Die beiden weltweit agierenden Finanzunternehmen haben die GSW 2004 vom Berliner Senat gekauft und ihren Einsatz in sechs Jahren mehr als verdreifacht. Zu den Beratern von Ceberus gehört übrigens auch der ehemalige SPD-Vorsitzende Rudolf Scharping, der für seine Beratertätigkeit - eine Telefonkonferenz alle zwei und ein Treffen in Frankfurt alle sechs Wochen - 125.000 Euro im Jahr kassiert, Erfolgsprämien nicht eingerechnet. Ein Schelm, wer Böses dabei denkt!

Der rot-rote Senat hatte das größte landeseigene Wohnungsbauunternehmen 2004 an die beiden Finanzinvestoren verkauft, um Löcher im Berliner Landeshaushalt zu stopfen, die insbesondere durch den Berliner Bankenskandal entstanden waren. Der Senat hatte die Berliner Bankgesellschaft 2001 mit einer Finanzspritze in Höhe von 1,7 Mrd. Euro und der Übernahme finanzieller Risiken in Höhe von 21,6 Mrd. Euro vor dem Zusammenbruch bewahrt. Als Folge war die Pro-Kopf-Verschuldung in Berlin rund dreimal so hoch wie in anderen Bundesländern. Zwölf Prozent des Berliner Landeshaushaltes dienen ausschließlich der Bezahlung von Zinsen.



Zerberus ist in der griechischen Mythologie der vielköpfige Höllenhund, der den Eingang zur Unterwelt bewacht.

Cerberus und Goldman Sachs zahlten dem Senat 405 Millionen Euro für die GSW und erhielten dafür 65.000 Mietwohnungen. Eine Wohnung kostete sie etwas mehr als 6.000 Euro, etwa ein Zehntel des üblichen Marktpreises. Selbst wenn man berücksichtigt, dass auf jeder Wohnung durchschnittlich 24.000 Euro Schulden lasteten, war dies immer noch ein glänzendes Geschäft. Und die Investoren wussten es zu nutzen.

2009 ließen sie sich von der GSW 447 Millionen Euro Gewinn ausschütten. Zu diesem Zweck hatten sie 15.000 Wohnungen zu einem durchschnittlichen Preis von 50.000 Euro verkauft. Außerdem plünderten sie die Kassen der GSW, die sich dank überdurchschnittlichen Mieterhöhungen und spärlicher Instandhaltung gefüllt hatten. Auch die Verschuldung der GSW wurde erhöht, um die Profitansprüche der Besitzer zu befriedigen.

Nach nur fünf Jahren hatten Cerberus und Goldman Sachs also den vollen Kaufpreis mit einem Aufschlag von zehn

Prozent zurückerhalten. Trotzdem gehörte ihnen weiterhin die GSW mit rund 50.000 eigenen und weiteren 20.000 verwalteten Wohnungen. Der Wert des Unternehmens war inzwischen auf 800 bis 900 Millionen Euro gestiegen, also das Doppelte des ursprünglichen Kaufpreises. Der Grund für diese Wertsteigerung ist offenbar die systematisch betriebene Mietpreiserhöhung um 2,5 bis 3 Prozent jährlich. Die Kaltmieten bei der GSW sind damit doppelt so schnell gestiegen wie der Berliner Durchschnitt von 1,4 Prozent im Jahr.

Durch die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen verschwinden zudem immer mehr bezahlbare Wohnungen vom Markt und die Preise für freien Wohnraum klettern entsprechend nach oben. Die Berliner Mietpreise für freie Wohnungen sind allein im vergangenen Jahr um 4,5 Prozent gestiegen. Den größten Preisanstieg gab es in dem gerade bei jungen Leuten beliebten Stadtbezirk Friedrichshain-Kreuzberg. Dort kletterten die Mietpreise um 7,2 Prozent. Dabei ist in diesem Bezirk die Kaufkraft am geringsten. Das führt letztendlich zur Verdrängung der bisherigen Einwohner und macht den Weg für Luxussanierungen der Gebäude frei.

Nomen est Omen - der Höllenhund hat auf dem Rücken Tausender Mieter saftige Geschäfte mit ehemals landeseigenen Wohnungen gemacht.



Cerberus und Goldman Sachs wollten allerdings nicht länger warten und beschlossen, den Rest der GSW an der Börse zu versilbern. Dazu benötigten sie die Zustimmung des Senats, der sich im Kaufvertrag von 2004 ausbedungen hatte, dass vor 2014 höchstens 49,9 Prozent des Unternehmens ohne seine Zustimmung verkauft werden dürfen. Diese Klausel drehten die Investoren nun einfach gegen den Senat, indem sie drohten, noch in diesem Jahr die vertraglich zulässigen 49,9 Prozent zu verkaufen und das Unternehmen auf diese Weise zu zerschlagen. Damit wäre mit dem sofortigen Verlust von Arbeitsplätzen, dem Verlust des GSW-Firmensitzes in Berlin und entsprechenden Steuerausfällen für das Land zu rechnen gewesen.

SPD und Linke beugten sich dem Druck und stimmten dem Börsengang zu. Finanzsenator Ulrich Nußbaum begründete das zynisch mit den Worten, Berlin könne froh sein, wenn die Investoren Whitehall und Cerberus die Wohnungsbaugesellschaft verließen und weiter zögen. Unterstützung erhielten SPD und Linke durch die Abgeordneten der FDP, deren Politik für ungezügelt Neoliberalismus und soziale Kälte steht.

Der Berliner Mieterverein hatte zuvor an die Abgeordneten appelliert, mit "nein" zu stimmen. "Mit den Zielen einer nachhaltigen Bewirtschaftung und langfristig sozial verträglicher Mieten ist der Börsengang nicht zu vereinbaren", schrieb dessen Vorsitzender. Ohne den Börsengang der GSW zu gefährden, konnten dann die Abgeordneten der CDU und der Grünen dagegen stimmen und ihrer Sorge um das Wohl der Mieter Ausdruck verleihen.

Der Senat hält sich zugute, dass er für seine Zustimmung zum Börsengang zusätzliche 30 Millionen Euro von den Investoren erhalte. Davon sollen laut Nußbaum 10 Millionen für Mieterschutz und Quartiersmanagement ausgegeben werden. Das bleibt aber abzuwarten. Für zusätzliche Ausgaben von mehr als 5 Millionen Euro wäre die Verabschiedung eines Nachtragshaushaltes erforderlich. Davon hat der Finanzsenator in seiner Rede zu den Abgeordneten jedoch nichts gesagt.

Gemessen an den zu erwartenden Gewinnen sind diese 30 Millionen ohnehin ein Almosen. Finanzexperten rechnen damit, dass Goldman Sachs und Cerberus durch den Börsengang zwischen 230 und 350 Millionen Euro zufließen. Davon sollen 140 Millionen zur Stärkung des Eigenkapitals in die GSW gehen, der Rest landet direkt auf den Konten der Investoren. Diese wollen außerdem einen Anteil von 37 Prozent an der GSW behalten, der bei einem geschätzten Gesamtwert von 950 Millionen Euro weitere 350 Millionen wert sein dürfte.

Nach dem sich Mieter und Wähler über die Zustimmung der Linkspartei zum Börsengang erobert hatten, erklärte diese auf ihrer Homepage kleinlaut, der Verkauf im Jahre 2004 sei ein Fehler gewesen. Er sei der Erfüllung des Koalitionsvertrages mit der SPD geschuldet gewesen. Außerdem habe man ja jetzt nur noch über einen Ergänzungsvertrag zum Verkauf von 2004 entschieden und einige Schutzklauseln für die Mieter vorgesehen. Diese Schutzklauseln gelten allerdings nur bis 2014. Dann werden die Renditeinteressen der Anteilseigner in weitaus stärkerem Maße die Mieterinteressen dominieren, als es bisher schon der Fall war.

**Die GSW - Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft - warb als landeseigenes Unternehmen vor dem Verkauf von 2004 mit dem Motto "GSW - gut und sicher wohnen". Gut und sicher wohnen? Für die Mieter dürfte es dank der Politik von SPD und Linkspartei damit endgültig vorbei sein.**

Quelle: wsws.org

