

WOHNUNGEN

Gewaltige Unruhe

Berlin wollte zu viele Sozialwohnungen bauen – jetzt reichen die öffentlichen Mittel nicht. Experten fürchten Pleiten.

Der ehemalige Finanzsenator Klaus Riebschläger bringt sein Urteil über das Wohnungsbau-Programm des Berliner Senats auf eine knappe Formel: „Ungemein ehrgeizig, nicht finanzierbar, am Markt vorbei.“

Da steht der Sozialdemokrat Riebschläger, heute Vorstandsmitglied der Wohnungsbau-Kreditanstalt (WBK), nicht allein. Längst ist den Experten in



WBK-Vorstand Riebschläger
„Da beginnt das Unternehmer-Risiko“

Berlin aufgegangen, daß die 50 000 Sozialwohnungen, die der CDU-Senat des Richard von Weizsäcker 1981 versprochen hatte, nicht zu schaffen sind.

Zwar sind die Christdemokraten inzwischen schon etwas kleinlauter geworden: Nun sollen bis 1985 nur noch 33 000 Wohnungen gebaut werden. Doch auch das ist nicht zu finanzieren – die WBK macht schlapp, ihr sind die Fördermittel ausgegangen.

Viele Bauträger und Abschreibungsfirmen, die jahrelang am sozialen Wohnungsbau in Berlin verdienten, müssen mit einem bösen Knick in der Erfolgskurve rechnen. Tausende von Bauvorhaben, Projekte, in die bereits viel Geld investiert wurde, drohen zu scheitern.

Die Aussicht auf 50 000 neu zu bauende Wohnungen hatte die einschlägige Branche in Begeisterung versetzt. Eilig

wurden bei gut verdienenden Bundesbürgern, die durch eine Investition in Berlin ihre Steuerschuld mindern wollten, die Millionen eingesammelt – immer im Vertrauen darauf, daß ja die staatlichen Zuschüsse fließen würden.

Wegen der kräftigen Nachfrage schossen die Grundstückspreise in die Höhe. Wo städtische Gesellschaften Forderungen von über 600 Mark pro Quadratmeter als übersteuert ablehnten, boten private Bauträger 1000 Mark und mehr. Staunend registrierten Immobilienexperten, daß Grundstücke bis zum dreifachen Verkehrswert weggingen.

Das war nicht ohne Risiko für die privaten Investoren. Denn die WBK, die mit Steuergeldern einen Großteil der Kosten trägt, hat nach den gesetzlichen Bestimmungen zu überprüfen, ob die Aufwendungen für den Bau sich in vertretbaren Grenzen halten. So werden die Kosten für das Grundstück nur in Höhe des Verkehrswertes anerkannt – was darüberliegt, wird nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert.

Doch offensichtlich bauten viele Gesellschaften darauf, daß die WBK nicht jeden eingereichten Antrag auf Förderung bis zum letzten Tausender prüfen würde, oder daß die Mehrkosten beim Grundstück an anderer Stelle wieder hereingeholt würden.

Die Förderung im sozialen Wohnungsbau beruht auf dem Prinzip der Kostenmiete. Bei diesem System wird errechnet, wie hoch die Miete sein müßte, damit der Bauherr seine Kosten decken kann. Diese Kostenmiete liegt weit über dem, was dann später vom Mieter verlangt werden kann. Die Differenz schießt die WBK dazu.

In Berlin liegt die Kostenmiete derzeit bei 27 Mark je Quadratmeter und Monat. So darf denn heute eine neue Sozialwohnung von 80 Quadratmetern eine Kaltmiete von 2160 Mark im Monat kosten: 480 Mark zahlt der Bewohner (sechs Mark je Quadratmeter), 1680 Mark gibt die WBK dazu, nämlich 21 Mark pro Quadratmeter, den Differenzbetrag zur Kostenmiete.

Die hilfreiche Konstruktion der Kostenmiete machte das Bauen in Berlin teuer, aber auch attraktiv für Großvermieter, die weitgehend risikolos ihre Sozialblöcke an den Stadtrand stellten.

Für die privaten Anleger war es eine Investition auf lange Sicht. Üppige Renditen waren nicht zu erwarten, aber Steuervorteile und die Aussicht auf gesicherte Vermietung lockten.

Die öffentlichen Mittel flossen prompt. Stellte ein Bauträger den Antrag auf Förderung, dann war die Zusage der WBK in aller Regel auch sicher.

„Seit Anfang 1983 aber“, beobachtete ein Beamter der Berliner Baubehörde, „ist der Markt plötzlich umgekippt. Da kam eine Flut von Anträgen.“

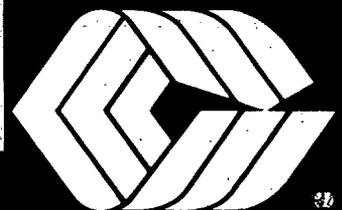
Nur einen Bruchteil davon kann die WBK noch finanzieren. Rund 20 000 Anträge stapeln sich in der Kreditan-

**Problem-
Lösungen
finden.**

**Wissens-
Vorsprung
ausbauen.**

**Neue
Märkte
erobern.**

interpack84



**10. Internationale Messe
für Verpackungsmaschinen
Packmittel
Süßwarenmaschinen**

Düsseldorf 10. – 16. 5. 84

interpack – weltweit Nr. 1



NOWEA
DÜSSELDORFER MESSEN

**Düsseldorfer Messgesellschaft
mbH - NOWEA -
Postfach 32 02 03
D - 4000 Düsseldorf 30
Telefon: (02 11) 45 60 - 1
Telex: 85 84 853 mes d**

stalt, mindestens 17 000 gehen in diesem Jahr leer aus, die meisten auch im nächsten und übernächsten Jahr. Viele kommen überhaupt nicht dran.

WBK-Vorstand Riebschläger registrierte bereits „eine gewaltige Unruhe“ unter Bauträgern und Kapitalanlegern. Mit dem Antrag auf Förderung nämlich sind für die Bau-Initiatoren hohe Voraus-Investitionen verbunden: die Baupläne, die Finanzierungsberechnungen, die Grundstücke, zu hohen Preisen und auf Kredit gekauft – nicht zu vergessen schließlich die Provisionen für die Kapital-Einsammler, die bis zu 22 Prozent des gezeichneten Eigenkapitals erhalten.

Viele Bauträger, die auf teuer eingekauften Grundstücken hängenblieben, weil sie ohne die staatliche Förderung nicht bauen können, stecken tief in Schwierigkeiten. Manchen droht die Pleite.

worden. Verlören sie nun Geld in Berlin, müßte sich das verheerend auf die künftige Investitionsbereitschaft auswirken.

Doch selbst wenn Bausenator Klaus Franke mehr Geld als geplant spendiert, wird er nur einen Teil aller Erwartungen erfüllen können: Er will bevorzugt Wohnungen für die Internationale Bau-Ausstellung (IBA) fördern. Zudem ist die CDU/FDP-Koalition nun entschlossen, künftig weniger Sozial-Gettos weit draußen im Grünen zu fördern und statt dessen öffentliche Gelder für die Modernisierung von heruntergekommenen Stadtwohnungen auszugeben.

Der Schwenk in der Berliner Wohnungspolitik war fällig. West-Berlin ist inzwischen mit Wohnraum relativ gut versorgt, ein großer Teil der geplanten Neubauten ist schlicht überflüssig.

Die Berliner, so belegt eine Studie der Hamburger Gesellschaft für Wohnungs-

Gegen Plagen im Magen.



Jetzt lacht sie wieder. Der quälende Magendruck ist weg. rohasal!



Sieht man ihm an, daß er eben noch Sodbrennen hatte? rohasal!

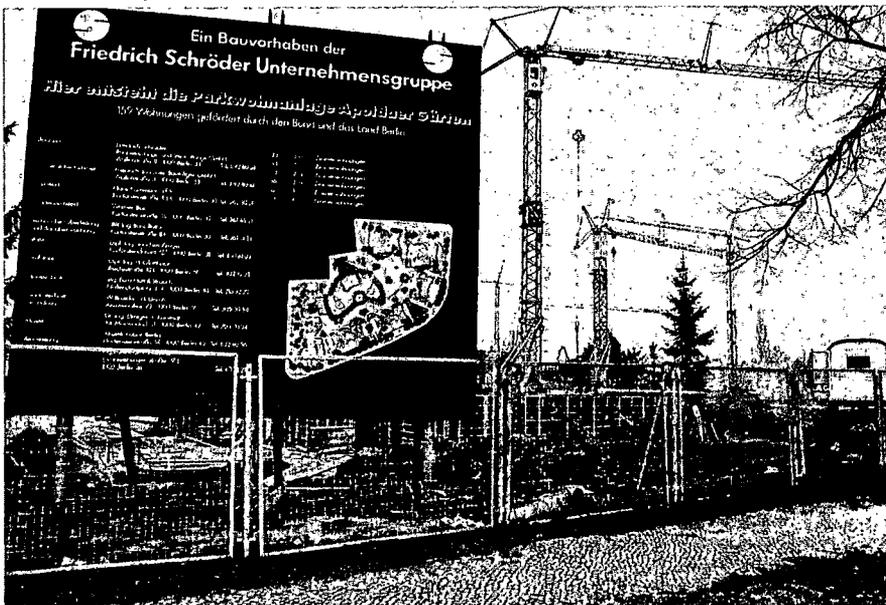


Sie stößt nicht mehr sauer auf. Sie nahm auch rohasal!



rohasal wirkt in Minuten für Stunden. In allen Apotheken.

rohasal Magentabletten
 rohasal Magentabletten mit Langzeitwirkung
 rohasal Magenpastillen mit Pfefferminzgeschmack
 rohasal Magenpulver
 gegen Sodbrennen, Magendruck, Völlegefühl und ähnliche Magenbeschwerden.
 roha arzneimittel, 2800 Bremen 33



Wohnungsbau in Berlin (1984): Ohne staatliche Förderung läuft nichts

Vor zwei Wochen brachte sich ein Berliner Baulöwe, der lange am sozialen Wohnungsbau gut verdient hatte, mit Schlaftabletten und Auspuffgasen in einem VW Polo um. Sein Mercedes war bereits gepfändet.

Für die Branche ist er das erste Opfer einer drohenden Krise auf dem Berliner Wohnungsmarkt. „Das Problem“, sagt Jörg Schlegel, Geschäftsführer des Landesverbands Freier Wohnungsunternehmen, „muß sehr kurzfristig geklärt werden“ – spätestens bis Ostern.

Da ohne Förderungszusage durch die WBK nichts läuft, bearbeitet die Berliner Baulobby rühriger denn je den Senat, doch noch die Gelder herauszurücken. Schließlich, meint auch Schlegel, seien „allgemeine Erwartungshaltungen“ entstanden.

Die Anleger, so das entscheidende Argument der Baulobby, seien durch das Wohnungsprogramm der CDU gelockt

und Siedlungswesen (Gewos), zahlen erheblich weniger Miete als westdeutsche Großstädter. Sie haben auch pro Kopf zehn Prozent mehr Wohnfläche zur Verfügung als der bundesdeutsche Durchschnittshaushalt.

Schon jetzt stehen viele Wohnungen leer. Unterkünfte an der Mauer beispielsweise oder in der Großsiedlung Gropiusstadt sind schwer zu vermieten.

Längst haben sich viele Branchenkenner damit abgefunden, daß der Berliner Senat unter diesen Umständen kaum noch weitere Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau bewilligen wird. So muß sich die Bauträger-Branche auf das Schlimmste gefaßt machen.

Verluste und Pleiten, meint WBK-Vorstand Riebschläger, seien auch im sozialen Wohnungsbau unvermeidlich: „Da beginnt das Unternehmer-Risiko, das in Berlin immer kleingeschrieben wurde.“