

PRIVATISIERUNGSPOLITIK IN BERLIN SEIT 1990

Text:
Andrej Holm

Die drei Jahrzehnte seit dem Mauerfall sind durch eine folgeschwere Privatisierungspolitik gekennzeichnet. Grundstücke, Wohnungsbestände und ganze Wohnungsbau-gesellschaften wurden von der öffentlichen Verwaltung in private Hände gegeben. Im Jahr 1990 verwalteten die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften in Berlin fast 590.000 Wohnungen – 2010 waren es nur noch 270.000.⁰¹ Hinzu kam der Verkauf von über 10.000 Grundstücken aus öffentlichem Besitz, die mit einer

Fläche von über 2.100 Hektar die Größe des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg übertreffen.⁰² Mit der Privatisierung der Liegenschaften von knapp 320.000 Wohnungen fand nach der Wiedervereinigung die größte eigentumsrechtliche Umverteilung in der Geschichte Berlins statt.

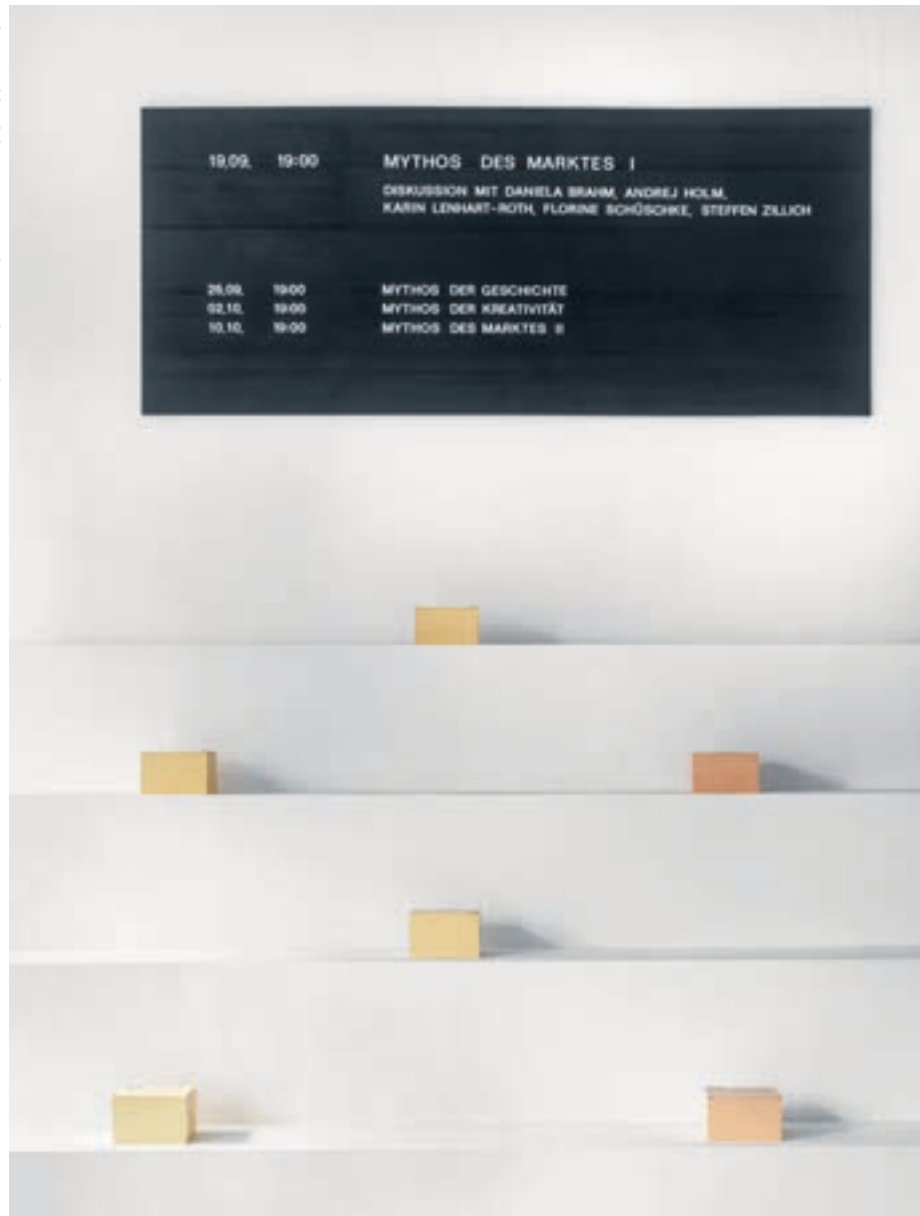
Immobilienmarktes betrug 2019 rund 21,5 Milliarden Euro⁰³ – das sind ganz überwiegend „Investitionen“ in Eigentumstitel, die dazu berechtigen, die erworbenen Grundstücke, Häuser und Wohnungen gewinnbringend zu bewirtschaften. Die Privatisierung hat die Stadt in einen Modus des *Extraktivismus* versetzt und die Ertragserwartung zum Motor der Stadtentwicklung erhoben. Diese Konstellation zeigt, dass ohne öffentliches Eigentum das Gemeinwohl fast immer auf der Strecke bleibt.

Die Berliner Privatisierungsgeschichte führt deutlich vor Augen, dass Eigentumsverhältnisse und ökonomische Verwertungsprinzipien keine Naturverhältnisse sind, sondern immer gesellschaftlich und politisch hervorgebracht werden.⁰⁴ Hier überlagerten sich die mit der Vereinigung gesetzte Überführung in die Marktwirtschaft und der neoliberale Ausverkauf der Austeritätspolitik seit den 1990er-Jahren.

Kern des Einigungsvertrages zum Anschluss der DDR an die Bundesrepublik waren Regelungen zur Überführung der sozialistischen und zentralistisch organisierten Ökonomie in der DDR in eine Marktwirtschaft. Zentral für den Bereich des Wohnens

und der Stadtentwicklung war dabei die Rückabwicklung der in der DDR entstandenen Eigentumsverhältnisse mit einer überwiegend staatlich und genossenschaftlich organisierten Wohnungsversorgung. Die sogenannte Restitution sah nach 40 Jahren DDR die Rückgabe von Grundstücken an ihre Alteigentümer*innen beziehungsweise ihre Erb*innen vor. Die Entscheidung für die Rückübertragung von Privateigentum wurde mit moralischen und funktionalen Zielen begründet: Zum einen wurde auf den Aspekt der „Wiedergutmachung“ früheren Unrechts verwiesen, zum anderen sollte die Reprivatisierung der Wohngebäude künftige Investitionen und Verteilungsmodalitäten einer marktwirtschaftlichen Steuerung überlassen.⁰⁵ Die Ämter zur Regelung offener Vermögensfragen waren mit ihren über 4.700 Beschäftigten⁰⁶ neben der Treuhand (4.000 Personen) ein zweiter riesiger Behördenapparat, der für eine möglichst schnelle Durchsetzung von kapitalistischen Marktbedingungen im sogenannten Beitrittsgebiet sorgen sollte und die Transformationserfahrungen in Ostdeutschland prägte. Allein in Ostberlin wurden mehr als 175.000 Rückübertragungsansprüche⁰⁷ gestellt und mindestens 50.000 Wohnungen⁰⁸ aus den Beständen der kommunalen Wohnungsverwaltungen an private Eigentümer*innen zurückgegeben, die ihre oft sanierungsbedürftigen Häuser überwiegend schnell an professionelle Wohnungsunternehmen verkauften und in den Altbauvierteln regelrechte Verkaufswellen auslösten. Die steigenden Grundstückspreise verstärkten den Verdrängungsdruck und müssen rückblickend als die ökonomische Grundlage der umfassenden Gentrifizierung in Mitte, Prenzlauer Berg und Friedrichshain angesehen werden. Doch nicht nur Altbauten gerieten in den vereinigungsbedingten Privatisierungsstrudel. Durch die umstrittene Konstruktion sogenannter Altschulden, bei der die staatliche Finanzierung der DDR in reale Schulden gegenüber privaten Banken verwandelt wurde, mussten auch die kommunalen und öffentlichen genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen mindestens 15 Prozent der Großwohnsiedlungen und sonstigen DDR-Bestände privatisieren.⁰⁹ In Berlin betraf dies fast 50.000 Wohnungen, die vielfach an sogenannte Zwischenerwerber*innen verkauft wurden und heute teilweise von börsennotierten Wohnungsunternehmen verwaltet werden.

Die Privatisierungspolitik der 1990er- und 2000er-Jahre prägt als Hypothek die Berliner Stadtentwicklung bis heute. Nicht nur die geschrumpften Handlungsoptionen der öffentlichen Hand, sondern auch die entfesselte Verwertungsorientierung des privatisierten Eigentums haben Stadtentwicklungsbedingungen geschaffen, in denen soziale und stadtplanerische Akzente fast immer gegen private Gewinninteressen durchgesetzt werden müssen. Der Jahresumsatz des Berliner



ANDREJ HOLM
GLOSSAR DER PRIVATISIERUNG, 2019
26 ABREISSBLÖCKE À 1.000 BLATT

01 Katrin Lompscher: „Gemeinwohlorientierter Wohnungsbau und Wohnungsbauförderung in Berlin“, Vortrag auf der Fachtagung Gemeinnütziger Wohnungsbau in Wien und Wohnbauförderung in Berlin im Vergleich des kommunalpolitischen forums e.V. (berlin), Berlin 29.9.2018

02 Liegenschaftsfonds Berlin GmbH: 2001–2011 Faszination des Wandels – Liegenschaftsfonds Berlin, Berlin 2011, S. 22; Florine Schüschke: Kartografie der Privatisierung, 2019, entstanden im Rahmen der Ausstellung 1989–2019: Politik des Raums im Neuen Berlin vom Neuen Berliner Kunstverein (n.b.k.) in Kooperation mit ARCH+

03 Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin (GAA): Pressemitteilung vom 24.02.2020. Berliner Immobilienmarkt 2019, https://www.berlin.de/gutachterausschuss/_assets/amarktinformationen/amarktanalyse/04-02-010-1912.pdf (Stand: 23.9.2020)

04 Sabine Nuss: Keine Enteignung ist auch keine Lösung – Die große Wiederaneignung und das vergiftete Versprechen des Privateigentums, Berlin 2019

05 Frank Bönker, Claus Offe: „Die moralische Rechtfertigung der Restitution des Eigentums. Überlegungen zu einigen normativen Problemen der Privatisierung in postkommunistischen Ökonomien“ in: Leviathan – Berliner Zeitschrift für Sozialwissenschaft 22/3 (1994), S. 318–52

06 Bettina Reimann: Städtische Wohnquartiere. Der Einfluss der Eigentümerstruktur. Eine Fallstudie aus Berlin Prenzlauer Berg, Opladen 2000, S. 31, Fußnote 10

07 Ebd., S. 33

08 Katrin Lompscher, Vortrag am 29.9.2018 (wie Anm. 1), Seite 11

09 Renate Borst: „Volkswohnungsbestand in Spekulantenhand? Zu den möglichen Folgen der Privatisierung von ehemals volkseigenen Wohnungen in den neuen Bundesländern“, in: Hartmut Häußermann, Rainer Neef (Hg.): Stadtentwicklung in Ostdeutschland, Opladen 1996, S. 107–28;

Matthias Bernt: „Fiktive Werte – imaginierte Märkte“, in: Philipp Oswalt (Hg.): Schrumpfende Städte – Handlungskonzepte (2. Bd.), Ostfildern-Ruit 2005, S. 592–96

10 Felix Silomon-Pflug, Susanne Heeg: „Neoliberale Neuordnung städtischer Verwaltungen am Beispiel des Liegenschaftsfonds Berlin“ in: Geographische Zeitschrift, 101/3–4 (2013), S. 184–200

11 Ebd.

12 Laura Calbet: Spekulative Stadtproduktion – Finanzialisierung des Wohnungsneubaus im innerstädtischen Berlin, Dissertation, TU Berlin 2017

13 Christoph Trautvetter, Sophie Bonczyk: Profitmaximierer oder verantwortungsvolle Vermieter – Große Immobilienunternehmen mit mehr als 3.000 Wohnungen in Berlin im Profil (Studien 2019/3), Berlin 2019

14 Andrej Holm: „Wohnungskrise in Berlin: Verdrängung als Geschäftsmodell“, in: HAU (Hebbel am Ufer): Berlin Bleibt! Begleitheft zum Musical Stadt unter Einfluss, Berlin 2019

Ihre Fortsetzung fand die Privatisierung im Zuge des Vereinigungsprozesses in stadtpolitischen Entscheidungen der 1990er-Jahre. Angetrieben vom Leitbild eines schlanken und schuldenfreien Staates, dessen Städte und Kommunen zunehmend wie profitable Unternehmen organisiert sein sollten, kam es damals zu tiefgreifenden Verwaltungsreformen, die eine Praxis der Privatisierung in Gang setzten oder zumindest begünstigten: Grundstücke, Unternehmen und Wohnungen wurden aus der öffentlichen Hand gegeben. Unter dem Primat der „Haushaltskonsolidierung“ nach dem Berliner Bankenskandal hat die Privatisierungspolitik eine Fülle an Institutionen, Verfahren und Prinzipien hervorgebracht, die den Ausverkauf der Stadt in eine politische Black Box verwandelten: In vielen Fällen entzogen diese sich einer demokratischen Kontrolle, ihr Wirken fand unter Ausschluss der Öffentlichkeit statt. So hat der im Jahr 2000 eigens zu diesem Zweck eingerichtete Liegenschaftsfonds innerhalb von nicht einmal 15 Jahren einen Großteil der bis dahin öffentlichen Grundstücke verkauft. Als „Gesellschaft zur Verwertung von Liegenschaften“ gegründet, unterlag die Arbeit des Liegenschaftsfonds dem Primat des Höchstpreises, während die politische Kontrolle über den Steuerungsausschuss und den Aufsichtsrat hauptsächlich unter fiskalischen Gesichtspunkten erfolgte.¹⁰ Fragen der Stadtentwicklung und des Gemeinwohls blieben auch hier auf der Strecke, so dass die Arbeit des Liegenschaftsfonds zu Recht als Instrument der neoliberalen Neuordnung des Städtischen angesehen wird.¹¹

Dass der Ausverkauf der Stadt und ihrer Schlüsselressourcen wie Liegenschaften, Wohnungsbestände und Betriebsvermögen in Bezug auf die öffentliche Daseinsvorsorge drastische Folgen hatte, wird heute sichtbar. Spekulative Stadtentwicklung,¹² Monopolisierung größerer Mietwohnungsbestände,¹³ Aufwertungsdruck¹⁴ und vor allem die eingeschränkten Handlungsressourcen für einen öffentlichen Wohnungsbau lassen sich unmittelbar auf die politischen Weichenstellungen der 1990er- und 2000er-Jahre zurückführen. Das im Rahmen der Ausstellung 1989–2019: Politik des Raums im Neuen Berlin entstandene Privatisierungs-ABC verschafft einen Überblick über die unübersichtlichen Zuständigkeiten, gesetzlichen Grundlagen und politischen Vorgänge. Von A wie Altschuldenhilfe bis Z wie Zwischenerwerber finden sich kurze fachliche Definitionen zu den wesentlichen Schlüsselbegriffen des Berliner Privatisierungsgeschehens.

A

ALTSCHULDENHILFE

Mit der Wiedervereinigung wurden die Investitionsmittel des DDR-Wohnungsbauprogramms nachträglich in „Realkredite“ verwandelt. Die Summe dieser „Altschulden“ betrug über 36 Milliarden DM, die an die Bundesbank gezahlt werden sollten. Das Gesetz über Altschuldenhilfen wurde 1993 beschlossen und sah eine Kappung der Altschulden auf 150 DM pro Quadratmeter vor. Es erzwang im Gegenzug von den kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen in Ostdeutschland eine Anerkennung der „Schulden“ und die Privatisierung von 15 Prozent ihrer Wohnungsbestände zur Refinanzierung eines Erblastentilgungsfonds. Im Zuge der Altschuldenregelung mussten 46.000 Wohnungen der landeseigenen Wohnungsbau-gesellschaften in Ost-Berlin verkauft werden. Insgesamt wurden in Ostdeutschland über 277.000 Wohnungen privatisiert.⁰¹

⁰¹ Altschuldenhilfe-Gesetz, in: Wikipedia, de.wikipedia.org/wiki/Altschuldenhilfe-Gesetz (Stand: 13.8.2019); Wilhelm Hinrichs: „Entwicklung der Wohnverhältnisse in Ost- und Westdeutschland in den neunziger Jahren“, in: *WZB Discussion Paper FS III 99–409* (1999), S. 10; Birgit Sander: „Anpassungsprozesse in der ostdeutschen Wohnungswirtschaft – Analyse und Bewertung“, in: *Kieler Diskussionsbeiträge 224/225* (1994), S. 17 f.

B

BERLINER IMMOBILIEN-MANAGEMENT (BIM)

Die Berliner Immobilienmanagement GmbH wurde 2003 als eine hundertprozentige Tochtergesellschaft des Landes Berlin gegründet, um dessen Dienstgebäude zu verwalten. Die von der BIM verwalteten Grundstücke und Gebäude wurden im extra dafür errichteten Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin (SILB) zusammengefasst. Im Jahr 2015 erfolgte die Fusion mit dem Liegenschaftsfonds Berlin und eine Ausweitung der Aufgaben. Aktuell werden von der BIM mit über

600 Beschäftigten mehr als 5.000 landeseigene Gebäude und Grundstücke verwaltet, bewirtschaftet und entwickelt. Statt des Höchstpreisverkaufs steht nun eine bedarfsgerechte, wirtschaftliche und nachhaltige Nutzung der öffentlichen Liegenschaften im Zentrum der Aufgaben.⁰²

⁰² BIM: „Wer wir sind“, in: *Berliner Immobilienmanagement GmbH*, bim-berlin.de/unser-unternehmen/ueber-uns (Stand: 13.8.19)

BIETERVERFAHREN

Ein Bieterverfahren ist ein auktionsähnliches Verfahren zur Vermittlung einer Immobilien-transaktion. Im Unterschied zu einer Versteigerung besteht für den Verkaufenden kein Zwang das höchste Angebot anzunehmen.⁰³ Der Liegenschaftsfonds Berlin erhielt 2005 mehr Grundstücke und einen erweiterten Handlungsspielraum zur Privatisierung öffentlicher Grundstücke. Zur Optimierung der Verkaufserlöse und als „marktgerechte Korrektur“ der Wertermittlung setzte der Liegenschaftsfonds Berlin seitdem verstärkt auf Bieterverfahren.⁰⁴

⁰³ „Bieterverfahren“, in: *Bieterverfahren-Immobilien*, bieterverfahren-immobilien.net/#bieterverfahren (Stand: 13.8.19)

⁰⁴ „Was ist ein Bieterverfahren?“, in: Fründt Immobilien, fruedt.de/immobilie-finden/bieterverfahren/was-ist-ein-bieterverfahren (Stand: 13.8.19); *Liegenschaftsfonds Berlin: 2001–2011 Faszination des Wandels – Der Liegenschaftsfonds Berlin*, Sonderausgabe, Berlin 2011, yumpu.com/de/document/read/5942893/2001-2011-faszination-des-wandels-liegenschaftsfonds-berlin (Stand: 13.8.19)

C

CLUSTERUNG

Clusterung, verstanden als Kategorisierung, ist ein Kernelement der neuen und transparenten Liegenschaftspolitik in Berlin. In Kooperation mit den Senatsverwaltungen und den Bezirken werden insgesamt etwa 5.700 Grundstücke (bebaut und unbebaut, genutzt

und ungenutzt) verschiedenen Kategorien zugewiesen. Ziel der Clusterung ist eine klare Zuordnung der Grundstücke in das Fachvermögen sowie in die Kategorien der Daseinsvorsorge (Grundstücke, die aktuell oder mittelfristig für die Fachnutzung oder Investitionsplanung benötigt werden), der Vermarktung und der Entwicklungsperspektive. Bei den zu vermarktenden Grundstücken werden drei Arten unterschieden: Vermarktungsperspektive I (Verkauf durch Direktvergabe oder Bieterverfahren an Dritte); Vermarktungsperspektive II (Grundstücke mit positivem Wertpotential, die strategisch gehalten und im Rahmen von Erbbaurechten, Vermietung oder Verpachtung zur Nutzung vergeben werden sollen) sowie Vermarktungsperspektive III (bei denen die Grundstücke der Daseinsvorsorge dienen, diese aber von Dritten wie Wohnungsbau-gesellschaften oder sozialen Trägern gewährleistet wird). Die Zuordnungen des Clusterprozesses müssen durch den Portfolioausschuss im Berliner Abgeordnetenhaus bestätigt werden.⁰⁵

⁰⁵ Abgeordnetenhaus Berlin: „Clusterung von Liegenschaften“, in: *kleine-anfragen*, schriftliche Anfrage eingereicht von Steffen Zillich und Katalin Gennburg (Die Linke), 20.9.18, kleine-anfragen.de/berlin/18/16391-clusterung-von-liegenschaften (Stand: 13.8.19); Senatsverwaltung für Finanzen: „Clusterung – Senat legt Bericht über Immobilien und Liegenschaften des Landes und der Bezirke vor“, 27.2.18, berlin.de/rbmskzl/aktuelles/presse-mitteilungen/2018/pressemitteilung.679499.php (Stand: 13.8.19); Senatsverwaltung für Finanzen: „Transparente Liegenschaftspolitik“, berlin.de/sen/finanzen/vermoegen/liiegenschaften/transparente-liegenschaftspolitik/artikel.702602.php (Stand: 13.8.19)

D

DIREKTVERGABE

Vergabe von (meist) leerstehenden Grundstücken ohne Bieterverfahren oder Konzeptaus-schreibung. Die Direktvergabe erfolgt in der Regel zum Verkehrswert und musste durch den Steueraus-schuss (aus Senatsverwaltung für Finanzen und Senatsverwaltung für

Stadtentwicklung und Wohnen) beschlossen werden. Die Direktvergabe kann als Verkauf oder in Erbbaurechten erfolgen und ist stets mit einer vertraglichen Nutzungsvereinbarung verbunden. Im Gegensatz zu Bieterverfahren oder Konzeptausschreibungen können Direktvergaben eine zielgruppenspezifische Grundstücksnutzung ermöglichen (z. B. durch die Direktvergabe an einen in der Nachbarschaft verankerten sozialen Bauträger).

E EN-BLOC-PRIVATISIERUNG

Die Privatisierung von Wohnungen in der Bundesrepublik erfolgte im Unterschied zu den Wohnungsprivatisierungen in anderen Ländern nicht als Übertragung von Eigentumsrechten an einzelne Nutzer*innen (z. B. Right to Buy in Großbritannien oder Privatisierungen in osteuropäischen Ländern), sondern als Verkauf großer Wohnportfolios. Das größte Berliner Verkaufspaket umfasste knapp 67.000 Wohneinheiten beim Verkauf der GSW an ein Finanzkonsortium aus Whitehall (Goldman Sachs) und Cerberus für einen Gesamtpreis von etwa 2 Milliarden Euro (davon 1,6 Milliarden Euro übernommene Zahlungsverpflichtungen aus Krediten). Der tatsächlich zu zahlende Kaufpreis von 405 Millionen Euro entsprach etwa 6.200 Euro je Wohnung beziehungsweise 96 Euro pro Quadratmeter.⁰⁶

⁰⁶ Senatsverwaltung für Finanzen: „Senat stimmt Verkauf von GSW zu“, in: 25.5.04, berlin.de/rbmskzl/aktuelles/pressemitteilungen/2004/pressemitteilung.48073.php (Stand: 13.8.19); Andrej Holm: „Institutionelle Anbieter auf deutschen Wohnungsmärkten – neue Strategien der Wohnungsbewirtschaftung“, in: *Informationen zur Raumentwicklung* 5/6 (2010), bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/lzR/2010/5_6/Inhalt/DL_Holm (Stand: 13.8.19)

ERTRAGSWERTBERECHNUNG

Im Ertragswertverfahren wird der Wert einer in der Regel vermieteten oder verpachteten Immobilie auf Basis der erzielten Erträge ermittelt. Der Ertragswert umfasst dabei den Barwert der zukünftigen Überschüsse aus Einnahmen und Aufwand. Berechnungswege der Ertragswertberechnung werden in der Wertermittlungsverordnung (§§ 15 bis 20) geregelt: Ertragswertverfahren unterscheiden zwischen Grundstücks- und Gebäudesachwert und stellen die tatsächlichen Erträge aus der Vermietung der Immobilie ins Zentrum der Berechnung. Als konservativer Multiplikator zur Preisermittlung bei Verkäufen gilt das zwölf- bis dreizehnfache der Jahresnettokaltmiete. Bei spekulativen Immobiliengeschäften liegt der Kaufpreis oft beim zwanzig- bis dreißigfachen der jährlich zu erwartenden Mieterträge.⁰⁷

⁰⁷ „Das Ertragswertverfahren – Ihre Immobilie bewerten“, in: *realbest*, realbest.de/immobilienverkauf/immobilienbewertung/ertragswertverfahren (Stand: 13.8.19); „Wertermittlungsverordnung“, in: *Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg*, gutachterausschuss-bb.de/xmain/wertv.htm (Stand: 13.8.19)

F FACHVERMÖGEN

Als Fachvermögen zählen neben Gewässer, Grün- und Verkehrsflächen vor allem Verwaltungsgebäude, Schulen, Kitas, Sportplätze und Kultureinrichtungen sowie Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen, die eigentumsrechtlich dem Land Berlin zugeordnet sind und von öffentlichen Verwaltungen oder landeseigenen Unternehmen genutzt werden. Etwa 420 Quadratkilometer der insgesamt 890 Quadratkilometer Fläche des Landes Berlin befinden sich im Eigentum des Landes. 93 Prozent davon dienen der Verwaltung zur Erfüllung von Aufgaben der Daseinsvorsorge und sind als Fachvermögen

gekennzeichnet. 64 Prozent des Fachvermögens sind Gewässer und Grünflächen und 25 Prozent sind Verkehrsflächen.⁰⁸

⁰⁸ Senatsverwaltung für Finanzen: „Transparente Liegenschaftspolitik“, berlin.de/sen/finanzen/vermoegen/liegenschaften/transparenz-liegenschaftspolitik/artikel.702602.php (Stand: 13.8.19)

G GUTACHTERAUSSCHUSS

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin ist als selbstständiges und unabhängiges Gremium auf der Grundlage des Baugesetzbuches für die Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen zuständig. Zentrales Instrument für die Arbeit des Gutachterausschusses ist die Kaufpreissammlung, die alle Verträge umfasst. Dadurch entsteht die Verpflichtung, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen. Der Gutachterausschuss ermittelt auf dieser Basis die Verkehrswerte der Grundstücke in Berlin und veröffentlicht regelmäßig Marktanalysen zu den Immobilientransaktionen in Berlin.⁰⁹

⁰⁹ Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin: „Gutachterausschuss“, berlin.de/gutachterausschuss/service/glossar/artikel.158282.php (Stand: 13.8.19)

H HAUSHALTSKONSOLIDIERUNG

Als Haushaltskonsolidierung werden finanzpolitische Strategien bezeichnet, die im Kern auf eine Reduzierung des Schuldenstandes und der Nettoneuverschuldung zielen. Strategien der Haushaltskonsolidierung umfassen die Reform der Ausgaben, der Einnahmen und der Institutionen und werden oft zu einem

neoliberalen Umbau staatlicher Institutionen genutzt. In Berlin war seit dem Bekanntwerden des Bankenskandals von 2001 bis 2016 die Haushaltskonsolidierung das jeweils zentrale Ziel der Regierungskoalitionen und legitimierte unter anderem die umfangreiche Privatisierung öffentlicher Unternehmen und Liegenschaften.¹¹

11 Bertelsmann Stiftung (Hg.): *Elemente einer nachhaltigen Haushaltskonsolidierung – Vorschläge für eine Reformagenda*, Gütersloh 2006, bertelsmann-stiftung.de/fileadmin/files/BSt/Publikationen/GrauePublikationen/GP_Elemente_einer_nachhaltigen_Haushaltskonsolidierung.pdf (Stand: 13.8.19); Benedict Ugarte Chacón: *Berlin Bank Skandal – Eine Studie zu den Vorgängen um die Bankgesellschaft Berlin*, Münster 2012

HÖCHSTPREISGEBOT

Bei Immobilienverkäufen im Bieterverfahren erhält in der Regel das höchste Gebot den Zuschlag. Dabei werden Grundstücke oder Immobilien zeitlich befristet ohne einen festen Kaufpreis angeboten. Kaufinteressierte können in einer festgelegten Frist ein Gebot abgeben. Eigentümer*innen können nach Ablauf der Bieterzeit das Höchstgebot annehmen, ablehnen oder auf dessen Grundlage Preisverhandlungen führen. Der Liegenschaftsfonds Berlin nutzte für den Verkauf von knapp über 5.500 Grundstücken und Immobilien allein zwischen 2001 und 2011 überwiegend das Bieterverfahren zum Höchstpreisgebot für die Privatisierung öffentlicher Liegenschaften. Insgesamt wurden durch den Ausverkauf über 2 Milliarden Euro eingenommen.¹²

12 Liegenschaftsfonds Berlin: „Liegenschaftsfonds Berlin erhält durch Kompetenzerweiterung größeren Vermarktungsspielraum“, 12.1.2015, berlin.de/rbmskzl/aktuelles/pressemitteilungen/2005/pressemitteilung.43350.php (Stand: 13.8.19)

IN-SICH-VERKÄUFE

Als In-Sich-Verkäufe werden die Fusionen landeseigener Wohnungsbaugesellschaften in Berlin bezeichnet, da die Zusammenschlüsse als „Verkäufe“ verbucht wurden, deren Kaufpreise zur Vermögensaktivierung an das Land Berlin abgeführt werden mussten. Die über 20 landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, die zu Beginn der 1990er-Jahre

existierten, wurden innerhalb einer Dekade in teils mehrstufigen Fusionen zu 7 landeseigenen Wohnungsunternehmen zusammengefasst. Durch diesen haushaltspolitischen Trick mussten die landeseigenen Wohnungsunternehmen insgesamt über 600 Millionen Euro an das Land Berlin abführen und diese Summen durch Kreditaufnahmen und Wohnungsverkäufe refinanzieren.¹³

13 Harald Wolf: *RotRot in Berlin – 2002 bis 2011: eine (selbst)kritische Bilanz*, Hamburg 2016, S. 257 f.

INVESTITIONSVORRANG

Das Investitionsvorrangsgesetz (InvVG) ermöglichte in den 1990er-Jahren in Ostdeutschland und Ostberlin Investitionen in Immobilien mit noch nicht abgeschlossenen Rückübertragungsverfahren. Das Gesetz ermöglichte die beschleunigte Verwertung restitutionsbehafteter Immobilien. Es sollte durch die Umwandlung von Rückübertragungsansprüchen in Entschädigungsregelungen die befürchteten Investitionsblockaden in ehemals volkseigenen Grundstücken und Immobilien überwinden. Bis Mitte 1994 wurden über 3.600 Investitionsvorrangbescheide erteilt.¹⁴

14 Bundesamt für Justiz: *Gesetz über den Vorrang für Investitionen bei Rückübertragungsansprüchen nach dem Vermögensgesetz*, www.gesetze-im-internet.de/invorg/index.html#BJNR012680992BJNE003502301 (Stand: 13.8.2019); Bundesamt für Finanzen: *Die Regelung offener Vermögensfragen*, www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Standardartikel/Themen/Oeffentliche_Finanzen/Vermögensrecht_und_Entschädigungen/regelung-offener-vermogensfragen.html (Stand: 13.8.19)

JEWISH CLAIMS CONFERENCE

Die Conference on Jewish Material Claims Against Germany (JCC) ist ein Zusammenschluss jüdischer Organisationen und vertritt seit 1951 Entschädigungsansprüche jüdischer Opfer des Nationalsozialismus und Holocaust-Überlebender. Das Gesetz zur Regelung offener Vermögensfragen (VermG), das für die Rückgabe von Enteignungen aus DDR-Zeiten konzipiert war, wurde entsprechend auch auf Enteignungen von NS-Verfolgten angewendet. Die Jewish Claims Conference

wurde als Ersatzberechtigte für die Fälle anerkannt, in denen die jüdischen Berechtigten keinen Antrag auf Wiedergutmachung gestellt hatten. Die Grundstücke mit erfolgreichen Rückübertragungen werden in der Regel verkauft, so dass die Verkaufseinnahmen oder Entschädigungssummen an Antragsteller des Goodwill Fund oder deren Erben verteilt oder zur Förderung von Programmen der Sozialfürsorge zugunsten von NS-Opfern genutzt werden konnten. Von landesweit knapp 125.000 Ansprüchen auf Immobilien- und Betriebsvermögen wurden über 16.000 zugunsten der Jewish Claims Conference entschieden.¹⁵

15 „Rückerstattung von Vermögenswerten und offene Verfahren“, in: *Claims Conference*, Mai 2017, claimscon.de/unsere-taetigkeit/nachfolgeorganisation/rueckerstattung-von-vermogenswerten-und-offene-verfahren.html (Stand: 13.8.2019); Bundesamt für Justiz: *Gesetz zur Regelung offener Vermögensfragen (Vermögensgesetz – VermG) § 1 Geltungsbereich*, gesetze-im-internet.de/vermg/_1.html (Stand: 13.8.2019)

KALKULATORISCHE KOSTEN

Kalkulatorische Kosten sind sogenannte budgetunwirksame Kosten der Bezirkshaushalte und umfassen sowohl fiktive Summen für die Abschreibung von Gebäuden als auch fiktive Zinsen, die aus Gebäuden und Grundstücken abgeleitet werden könnten. Leerstehende, unternutzte oder besonders werthaltige Grundstücke und Gebäude im Fachvermögen der Bezirke wurden so unmittelbar haushaltswirksam. Dies verstärkte den Druck, die Immobilien an den Liegenschaftsfonds abzuführen, um die kalkulatorischen Kosten aus den bezirklichen Haushaltsbilanzen zu streichen. Sie sind ein Element der Ende der 1990er-Jahre eingeführten Reform der Kommunalfinanzierung. Diese ersetzte die alte Eingaben-Ausgaben-Buchführung durch eine Kosten-Leistungs-Budgetierung.¹⁶

16 Jens-Peter Heuer: *Die Budgetierung der Bezirkshaushalte – Über die Grundlagen, Verfahren, Ergebnisse und Probleme des Systems der Finanzierung der Berliner Bezirke*, Berlin 2013, S. 13 ff., kommunalpolitik-berlin.de/pdf/kpf_Heuer_Budgetierung_Bezirkshaushalte_2013.pdf (Stand: 13.8.19)

KOORDINIERUNGSAUSSCHUSS INNENSTADT (KOAI)

Der Koordinierungsausschuss für innerstädtische Investitionen (KOAI) war ein informelles Beratungsgremium von Entscheidungsträgern verschiedener Berliner Senatsverwaltungen, der Treuhandanstalt, des Bundesfinanzministeriums und des Amtes zur Regelung offener Vermögensfragen. Zwischen 1991 und 1993 stimmte es in 14 Sitzungen die beschleunigte Vergabe von innerstädtischen Filetgrundstücken an deutsche und internationale Investoren ab. Ohne jede demokratische Kontrolle und unter dem Radar der Öffentlichkeit entwickelte sich der KOAI zum zentralen Instrument, mit dem „metropolendienliche“ Investitionen in die Ostberliner City-Bereiche gelenkt wurden. Insgesamt wurden mehr als 50 Großprojekte an den sonst üblichen Restitutionsverfahren und Planungsvorläufen vorbei auf den Weg gebracht.¹⁷ Die Politik des KOAI stand für die Vision, Berlin zu einer „Europäischen Dienstleistungsmetropole“ zu entwickeln.

17 Karin Lenhardt: „Bubble-politics‘ in Berlin – Das Beispiel des Koordinierungsausschusses für innerstädtische Investitionen: eine ‚black box‘ als Macht- und Entscheidungszentrale“, in: *Prokla* 110 (1998), S. 51 ff. sowie eine gekürzte Fassung in diesem Heft

L LIEGENSCHAFTSFONDS

Die Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG wurde im Jahr 2000 gegründet und übernahm ab dem Jahr 2001 die Verwaltung und Vermarktung öffentlicher Grundstücke, die aus dem Treuhandvermögen des Landes Berlin an den Liegenschaftsfonds übertragen wurden. Die Aufgabe bestand im Kern darin, die nicht unmittelbar genutzten Grundstücke und Immobilien des Landes und der Bezirke zu verkaufen, um die Verkaufserlöse für die Haushaltskonsolidierung zu nutzen. Der Liegenschaftsfonds hat bis zu seiner Auflösung 2014 knapp 10.000 Grundstücke und Immobilien mit einer Gesamtfläche von fast 1.500 Hektar (entspricht rund 2.100 Fußballfeldern) verkauft und dafür etwa 2,3 Milliarden Euro an das Land Berlin abgeführt.¹⁸

18 Vgl. Senatsverwaltung für Finanzen: „Beteiligungsberichte 2004–15“, berlin.de/sen/finanzen/vermoegen/downloads/artikel.7206.php (Stand: 13.8.19); Liegenschaftsfonds Berlin: *2001–2011 Faszination des Wandels – Der Liegenschaftsfonds Berlin*, Sonderausgabe, Berlin 2011, yumpu.com/de/document/read/5942893/2001-2011-faszination-des-wandels-liegenschaftsfonds-berlin (Stand: 13.8.19)

M MIETERPRIVATISIERUNG

Die im Rahmen der Altschuldenhilfe vorgesehenen Privatisierungen von mindestens 15 Prozent der öffentlichen und genossenschaftlichen Wohnungsbestände in Ostdeutschland sollten vorrangig an die Mieter*innen erfolgen. Wegen der wirtschaftlichen Unsicherheiten in den 1990er-Jahren war die Bereitschaft zum Wohnungsbau bei den meisten ostdeutschen Mieter*innen nicht besonders stark ausgeprägt. Von den bis 2004 verkauften Wohnungen gingen in ganz Ostdeutschland nur 20 Prozent an Mieterhaushalte – in Berlin lag die Quote mit 5 bis 6 Prozent noch deutlich darunter. Der Gesetzgeber reagierte auf die fehlende Kaufbereitschaft und erweiterte die Privatisierungsmöglichkeiten auf Zwischenerwerbermodelle und ermöglichte es ab dem Jahr 2000 sogar, die Altschuldenaufgaben mit Abrissen zu verrechnen.¹⁹

19 „Privatisierung – Wohnungseigentümer weniger radikal?“, in: *MieterEcho* 255 (Januar/Februar 1996), bmgev.de/mieter-echo/255/255-02.htm (Stand: 13.8.19); Harald Simons et al.: *Altschuldenhilfe und Stadtbau – Analyse der bisherigen Wirkungen der Altschuldenhilfe für den Stadtbau Ost und des zukünftigen Bedarfs an einer weiteren Entlastung*, Endbericht, Berlin 2010, empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/emp194hslb.pdf (Stand: 13.8.19); GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen (Hg.): *Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2004/2005 – Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW*, Köln/Bonn 2004, S. 170

N NOTLAGENVERKAUF

Die Privatisierung der landeseigenen GSW mit ihren etwa 67.000 Wohnungen an ein Konsortium mit den internationalen Fondsgesellschaften (Whitehall, Goldman Sachs, Cerberus) gilt bis heute als wohnungspolitischer Tabubruch der rot-roten Regierungskoalition (2001–11), weil erstmals nicht nur Wohnungsbestände, sondern eine komplette Gesellschaft privatisiert wurde. Insbesondere die PDS (heute: Die Linke) geriet angesichts dieser größten Privatisierung im Bereich der Wohnungsversorgung unter enormen Rechtfertigungsdruck und begründete den Verkauf mit der prekären Haushaltslage und dem hohen Schuldenstand der landeseigenen Wohnungsunternehmen als „Notlagenverkauf“.²⁰

20 Michail Nelken: „Verkauf der GSW – Kein Not-, aber ein Notlagenverkauf“, 16.4.04, michail-nelken.de/wp-content/uploads/2017/03/gsw-verkauf_EF_1.pdf (Stand: 13.8.19)

O OBJEKTRENDITE

Als Objektrendite wird in der Immobilienwirtschaft das Verhältnis zwischen dem Reinertrag und den Anschaffungskosten einer Immobilie bezeichnet. Der Reinertrag ergibt sich aus den kalkulierten Mieteinnahmen abzüglich der Ausgaben für den Unterhalt des Gebäudes und der Steuerlast. Die Anschaffungskosten setzen sich in der Regel aus Kaufpreis und Kaufnebenkosten zusammen. Beim Vergleich von Immobilien nach ihren Objektrenditen wird eine vollständige Finanzierung des Erwerbs von Immobilien aus Eigenmitteln angenommen.²¹

21 Helmut Keller: *Praxishandbuch Immobilienanlage – Bewertung Finanzierung Steuern*, Wiesbaden 2013; FMH Finanzberatung: „Objektrendite“, lexikon-baufinanzierung.fmh.de/objektrendite; „Objektrendite“, Online-Lexikon der *Immobilien Zeitung*, lexikon.immobiliensachwissen.de/index.php?UID=547250911&ATOZ=O&KEYWORDID=8444 (Stand: 13.8.19)

P POTENTIALWERTERMITTLUNG

Der Begriff der Potentialwertermittlung wurde 2012 von der Initiative Stadt Neudenken in die Berliner Diskussion gebracht, um die stadtentwicklungspolitischen Konsequenzen der üblichen Wertermittlungsverfahren offenzulegen. Der Potentialwert von Immobilien basiert auf der Einschätzung künftiger Erträge unter den Bedingungen der besten und höchsten Nutzung eines Grundstücks. Übersteigt dieser Potentialwert die aktuelle Ertragslage beträchtlich, löst diese Ertragslücke einen Veränderungsdruck auf die Grundstücksnutzung und schließt Nutzungen ohne Ertragsmaximierung de facto aus.²²

22 Matthew Griffin (Team 11; Initiative StadtNeudenken) hat den Begriff der Potentialwertermittlung im Rahmen der Veranstaltung „Potential: Wertermittlung – Workshop zur Berliner Liegenschaftspolitik“, die am 3.11.12 in der Galerie dorisberlin-Kunst stattfand, kritisch verwendet; Vgl. mit der Verwendung des Begriffs hier: Felix Silomon-Pflug: „Die Verwaltung der unternehmerischen Stadt – (K)ein Thema in der geographischen Stadtforschung?“, in: *suburban – zeitschrift für kritische stadtforschung* Band 6, Heft 2/3: *Stadt von oben* (November 2018), S. 49–68

QUERSUBVENTIONIERUNG

Bezeichnung für den Ausgleich von Minder-einnahmen durch Ertragsüberschüsse in anderen Objekten oder Wohnungen. Im Idealtypus einer Quersubventionierung werden preisgünstige Mietwohnungen zu Mietpreisen unterhalb der tatsächlichen Kosten durch teuer vermietete Luxuswohnungen mitfinanziert. Die immobilienwirtschaftliche Perspektive von Quersubventionierungen bleibt in der Logik objektweiser Betrachtung gefangen und verzichtet auf eine bestandsübergreifende Kalkulation bewirtschaftungsnotwendiger Einnahmen. Die regelmäßig erzielten Überschüsse aus bereits abbezahlten Wohnungsbeständen bleiben bei solchen Kalkulationen meist unberücksichtigt und der Begriff der Quersubventionierung soll einen Gewinn- und Einnahmeverzicht suggerieren, der bei einer Betrachtung der Unternehmensbilanz eher gering ausfallen würde.

RESTITUTION

Mit dem Einigungsvertrag über den Beitritt der DDR zur Bundesrepublik nach Artikel 23 des Grundgesetzes wurde im Anhang III auch eine „Gemeinsame Erklärung der beiden deutschen Regierungen zur Klärung offener Vermögensfragen“ mit angenommen. Dort wurden das Prinzip der Restitution und damit die Rückgabe von enteigneten Grundstücken sowie die Aufhebung der staatlichen Zwangsverwaltung verankert. Betroffen waren in den Städten und Gemeinden fast alle bereits vor 1949 bebauten Grundstücke, aber auch Gartengrundstücke, Ferienhäuser und Ähnliches. Bis zum Jahr 2004 wurden in den dafür eigens geschaffenen Ämtern zur Regelung offener Vermögensfragen (ARoV) für über 2 Millionen Grundstücke Rückübertragungsansprüche gestellt. In Berlin wurden 175.000 Anträge auf Rückübertragung von Grundstücken gestellt. Die kommunalen Wohnungsunternehmen in Ostberlin mussten etwa 50.000 Wohnungen im Zuge der Restitutionsverfahren abgeben.

SCHENKUNGSHÄUSER

1993 übertrug das Land Berlin auf Beschluss des Berliner Abgeordnetenhauses bis dahin von den Bezirken verwaltete Wohnhäuser an die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften. Insgesamt wurden 613 Häuser im Rahmen eines sogenannten Einbringungsvertrages mit Sanierungsverpflichtungen an die Wohnungsbaugesellschaften gegeben. Für 257 Häuser haben sich die Wohnungsbaugesellschaften von den Rückübertragungsansprüchen des Landes mit einer Zahlung von insgesamt etwa 100 Millionen Euro befreit. Für 127 Häuser, die 1993 an die GSW übertragen wurden, hat das Land seine Auflassungsvormerkungen beim Verkauf der GSW im Jahr 2004 gelöscht und ohne jede Gegenleistung auf die ursprünglich vereinbarten Ansprüche auf Belegungsbindungen verzichtet.²³

23 „GSW23“ und Kottlitz & Co als Modellprojekte für Wohnen in Selbstverwaltung statt Deutsche Wohnen“, GSW23Blog, 30.8.2013, gsw23blogsport.eu/blog (Stand: 13.8.19); Bezirksversammlungen Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin: Drucksache DS/0260/ IV, August 2013, gsw23blogsport.eu/files/2013/08/ds0260_vzk_gsw23haeuser.pdf (Stand: 13.8.19); Abgeordnetenhaus Berlin: Kleine Anfrage des Abgeordneten Dr. Michail Nelken (Die Linke) (PDS) – Verschenkt das Land Rechte an Wohnungen?, 24.4.06, pardok.parlament-berlin.de/starweb/adis/citat/VT/15/KIAnfr/ka15-13459.pdf (Stand: 13.8.19)

SHARE DEAL

Als Share Deals werden Transaktionen von Gesellschaften mit Grundbesitz bezeichnet, bei denen bis zu 95 Prozent der Geschäftsanteile verkauft werden. Weil nicht das ganze Grundstück, sondern Anteile (*shares*) verkauft werden, fallen nach gegenwärtiger Rechtslage bei diesen Geschäften keine Grunderwerbssteuern an. Nach Schätzungen des hessischen Finanzministeriums werden durch Share Deals bundesweit Steuerzahlungen in der Höhe von etwa einer Milliarde Euro pro Jahr umgangen.²⁴ Bei den 555 von der Bundesregierung registrierten Transaktionen größerer Wohnungspakete (mit mehr als 800 Wohnungen) zwischen 2009 und 2016 wurde fast jede dritte Wohnung der insgesamt 3,3 Millionen gehandelten Wohneinheiten ohne Grunderwerbssteuer verkauft.²⁵ Im Zuge der aktuellen Grundsteuerreform soll auch die steuerrechtliche Betrachtung von Share Deals neu geregelt werden: Der Grenzwert

der Grunderwerbssteuerbefreiung bei Gesellschaftsverkäufen soll statt wie bisher bei 95 Prozent künftig bei 90 Prozent der Geschäftsanteile liegen.

24 Deutscher Bundestag: Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Lisa Paus, Christian Kühn (Tübingen), Dr. Gerhard Schick, weiterer Abgeordneter und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen – Share Deals am deutschen Portfoliomarkt, 11.4.17, dip21.bundestag.de/dip21/btd/18/119/1811919.pdf (Stand: 13.8.19)

25 Reiner Reichel: „Streit um Steuerschlupfloch“, in: Handelsblatt online, 10.11.17, handelsblatt.com/finanzen/steuern-recht/steuern/grunderwerbsteuer-share-deals-sollen-weniger-attraktiv-werden/20570118-2.html (Stand: 13.8.19)

TREUHAND

Am 1. März 1990 als Anstalt zur treuhänderischen Verwaltung des Volkseigentums noch in der DDR gegründet, entwickelte sich die Treuhandanstalt nach dem Beitritt der DDR zur Bundesrepublik zu einer Riesenbehörde mit 3.500 Mitarbeiter*innen und wurde zum zentralen Instrument der Abwicklung der industriellen Infrastruktur in Ostdeutschland. Ziel der Treuhandanstalt war eine möglichst schnelle Privatisierung der über 8.000 ehemaligen DDR-Betriebe. Die etwa 150.000 Wohnungen in Ostdeutschland, die den Betrieben zugeordnet waren, wurden in der Regel separat verwertet und ergänzten neben den verkauften Wohnungen der Altschuldenhilfe und den Restitutionsverfahren die vereinigungsbedingten Privatisierungen im Bereich der Wohnungsversorgung.²⁶

26 „Kreditwirtschaft – Beteiligungspolitik und Vermögensaktivierung“, in: Jura-Magazin, juramagazin.de/68488.html; Joachim Oellerich: „Erst abgezockt, dann verschertelt: Die Destruktion der kommunalen Wohnungswirtschaft in Berlin – vor der rot-roten Koalition“, in: Berliner Mieter-Gemeinschaft online, bmgev.de/politik/wohnungspolitik/berliner-wohnungspolitik-2 (Stand: 13.8.19); Annette Fugmann-Heesing: „Kein Allheilmittel zur Haushaltssanierung“, in: Der Tagesspiegel online, 27.9.97, tagesspiegel.de/wirtschaft/immobilien/kein-allheilmittel-zur-haushaltssanierung/20322.html (Stand: 13.8.19)

U

UMSATZZAHLEN

Umsatzzahlen sind eine zentrale Kennzahl zur Analyse von Immobilienmärkten. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin erfasst alle Immobilientransaktionen und gibt in seinen regelmäßig veröffentlichten Marktanalysen einen Überblick zur Anzahl der Verkäufe und zu den Jahresumsätzen. Zwischen 1991 und 2018 wurden Immobilienverkäufe von insgesamt 66.000 unbebauten und 134.000 bebauten Grundstücken dokumentiert. Die Umsätze summieren sich auf einen Gesamtumsatz von knapp 220 Milliarden Euro. Hinzu kommen noch 485.000 Verkäufe von Eigentumswohnungen im Gesamtumsatz von 71 Milliarden Euro. Mit einem Jahresumsatz von fast 19 Milliarden Euro war das Jahr 2018 bisher das Jahr mit den höchsten Umsatzzahlen für den schlichten Wechsel von Eigentumstiteln, aus denen die Nutzungs- und Erlösrechte abgeleitet werden.²⁷

27 Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin: Pressemitteilung vom 18.2.19 – Berliner Immobilienmarkt 2018: nachlassende Preisdynamik, berlin.de/gutachterausschuss/_assets/amarkeinformatioenen/amarktanalse/04-02-010-1812.pdf (Stand: 13.8.19)

V

VERMÖGENSAKTIVIERUNGSPOLITIK

Die sogenannte Aktivierung der öffentlichen Vermögen war seit 1995 unter Finanzsenatorin Annette Fugmann-Heesing (SPD) ein Kernbestandteil der Berliner Haushaltspolitik. Insbesondere durch die Privatisierung öffentlicher Grundstücke, Immobilien und Unternehmen sollten Deckungslücken im Haushalt geschlossen werden. Die Vermögensaktivierung wurde zudem als Instrument für ein offensives Standortmarketing gesehen und sollte durch „zielgerichtete Verkäufe von Landesvermögen“ nationale und internationale unternehmerische Kompetenz sowie technisches Know-how nach Berlin locken.²⁸

28 Wilhelm Hinrichs: „Entwicklung der Wohnverhältnisse in Ost- und Westdeutschland in den neunziger Jahren“, in: *WZB Discussion Paper FS III 99–409* (1999), S. 10; Birgit Sander: „Anpassungsprozesse in der ostdeutschen Wohnungswirtschaft – Analyse und Bewertung“, in: *Kieler Diskussionsbeiträge* 224/225 (1994), S. 17 f.

W

WOHNUNGSPRIVATISIERUNG

In Berlin wurden seit der Wiedervereinigung insgesamt fast 320.000 Wohnungen aus den Beständen der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften privatisiert. Das entspricht einem Anteil von 54 Prozent des öffentlichen Wohnungsbestandes von 1990. Das Privatisierungsgeschehen umfasste 122.000 Wohnungen, die im Rahmen der Bestandsprivatisierung von den Wohnungsbaugesellschaften verkauft wurden, 99.000 Wohnungen, die im Zuge der Anteilsverkäufe von Gehag und GSW an internationale Investmentgesellschaften gingen, 52.000 landeseigene Wohnungen in Ostberlin, die durch Rückübertragungsansprüche im Rahmen der Restitution privatisiert wurden, und 46.000 Wohnungen, die durch die Altschuldenhilferegulungen verkauft werden mussten.²⁹

29 Andrej Holm: „Privatisierung der Berliner Wohnungsbaugesellschaften: Verlauf – Umfang – Folgen“, bmgev.de/fileadmin/redaktion/downloads/privatisierung/konferenzdokumentation/presentationen/presentation-andrej-holm.pdf (Stand: 13.8.2019); Joachim Oellerich: „Erst abgezockt, dann verscherbelt: Die Destruktion der kommunalen Wohnungswirtschaft in Berlin – vor der rot-roten Koalition“, in: *Berliner MieterGemeinschaft* online, bmgev.de/politik/wohnungspolitik/berliner-wohnungspolitik-2 (Stand: 13.8.19)

X

X FÜR EIN U

Die Redewendung, „jemandem ein X für ein U vorzumachen“ steht für den Versuch, die tatsächlichen Absichten zu vertuschen und das Gegenüber zu täuschen. Die Geschichte des Ausverkaufs der öffentlichen Liegenschaften in Berlin wurde von einer Reihe rhetorischer Täuschungsversuche begleitet. Statt Privatisierungsabsichten deutlich zu benennen wurden in den letzten Jahren Verwirrung stiftende Begriffe wie „Vermögensaktivierung“, „progressive Entstaatlichung“, „Portfoliobereinigung“ oder auch die „Wiederherstellung dezentraler Wettbewerbsstrukturen“ in die öffentlichen Debatten eingeführt.

Y

YIELD TO WORST

Yield to Worst (YTW) ist eine wirtschaftliche Maßeinheit zur Beurteilung von Anlagerisiken von Investitionen und bedeutet sinngemäß „Rendite bis zum schlechtesten Zeitpunkt“. Kern der YTW-Berechnungen ist die Abschätzung des Ausfallrisikos bei der Berechnung erwarteter Renditen. Im Bereich der Immobilienwirtschaft hängt das Ausfallrisiko unmittelbar von allgemeinen Marktentwicklungen und den politischen Rahmensetzungen (etwa Mietpreisregulierung oder Steuerrecht) ab.³⁰

30 „Yield to Worst im Bezug auf die Renditemessung“, deutschefxbroker.de/yield-worst-renditemessung (Stand: 13.8.19)

Z

ZWISCHENERWERBER

Da die Privatisierungsverpflichtungen der Altschuldenhilferegulungen durch die ursprünglich geplante Mieterprivatisierung nur schleppend umgesetzt werden konnten, ermöglichte die Bundesregierung ab 1995 auch den Verkauf an sogenannte Zwischenerwerber. Die Verkäufe an Zwischenerwerber wurden als Altschuldenhilfe-Privatisierung angerechnet, wenn die Zwischenerwerber vertraglich zusicherten, in mindestens 40 Prozent der Wohnungen der „Veräußerungsverpflichtung zugunsten der Mieter“ nachzukommen und einen Verkauf an die Mieterhaushalte vorzubereiten. Erst wenn diese Privatisierungsquoten bis 2003 nicht erfüllt werden konnten, durften die Bestände weiterverkauft werden. Die Vorkaufsrechte der Mieter*innen blieben meist bestehen. Prominentes Beispiel des Zwischenerwerbermodells in Berlin ist die Karl-Marx-Allee.³¹

31 Stefan Gesterkamp: *Wohnungsprivatisierung in den neuen Ländern – Mieterprivatisierung und Modelle mieternaher Privatisierung*, Berlin/Heidelberg 1998, S. 181 ff.; Ralf Schönball: „Was aus den landeseigenen Wohnungen wurde“, in: *Der Tagesspiegel* online, 23.2.19, tagesspiegel.de/berlin/nach-der-privatisierung-karl-marx-allee-rueckkauf-auf-umwegen/24025260-2.html (Stand: 13.8.19)