

Sehr geehrte Damen und Herren,

Zunächst möchte ich Ihnen mitteilen, dass Sie nach meinem Eindruck in zwei Punkten von unmittelbar praktischer Bedeutung nicht korrekt informiert worden sind.

Erstens verstehe ich nicht, warum die Fondsverwalter nicht in Verhandlungen mit der IBB über ein Sanierungskonzept und einen damit verbundenen Teilschuldenerlass stehen. Solche Vergleichsverhandlungen sind nicht Gegenstand der in Rede stehenden Verhandlungen im Vermögensausschuss (s.u.) sondern gängige Praxis, falls Investoren - unabhängig von der Rechtsform - durch den Entzug von Anschlussförderung vor der Insolvenz stehen. Eines Beschlusses des Abgeordnetenhauses von Berlin bedarf es dazu nicht.

Zweitens: Wenn bei Ihnen der begründete Eindruck entstanden sein sollte, es bestünde ein Anspruch auf die sogenannte Anschlussförderung durch das Land Berlin, stellt sich mir die Frage nach der Prospekthaftung durch die Fondsinitiatoren und möglicherweise auch die vermittelnde Bank. Wie inzwischen höchstrichterlich geklärt, hat zu keinem Zeitpunkt ein Rechtsanspruch auf die sogenannte Anschlussförderung bestanden. Vielmehr bestand von Anfang an das wirtschaftliche Risiko, dass das Land die Förderung zu einem Zeitpunkt einstellt, an dem die Objekte nicht genug Erträge abwerfen, um den Entzug der Anschlussförderung zu kompensieren.

Ich weise auf diese beiden Punkte deshalb hin, weil ich nicht glaube, dass sich im Abgeordnetenhaus eine "Großlösung" jenseits der geltenden Beschlusslage - "Ausstieg aus der Anschlussförderung" - abzeichnet, die Ihnen unmittelbar helfen wird.

Im Folgenden möchte ich Ihnen, so gut ich kann, alle politischen Überlegungen und Entscheidungen zum Thema Wohnungsbauförderung in Berlin erläutern, in deren Folge Sie in eine in der Tat sehr schwerwiegende Situation geraten sind. Ich werde dabei auch mit meinem persönlichen Standpunkt nicht hinter dem Berg halten.

Warum hat das Land Berlin die Förderung beendet?

Die Berliner Wohnungsbauförderung unterscheidet sich grundlegend von der Förderung in anderen Bundesländern, die nur zinsgünstige Kredite und zuweilen noch Zuschüsse für den sozialen Wohnungsbau geben. Für die Kostenseite bei Errichtung der Gebäude ist in diesen Ländern allein der Investor verantwortlich.

In Berlin wird hingegen seit Anfang der 70er Jahre der real entstandene Aufwand subventioniert. Diese von der damaligen SPD-Mehrheit beschlossene Förderkonstruktion hatte von vorneherein zwei fundamentale Systemfehler.

Erstens gab es keinen Anreiz, kostenbewusst zu bauen, weil sich die Investoren darauf verließen, dass ihnen die Differenz zwischen späterer Kostenmiete und Sozialmiete zu hundert Prozent vom Steuerzahler erstattet würde. Baukosten, Kreditkonditionen und „weiche Kosten“ waren in der Folge in Berlin weit höher als anderswo. Nutznießer waren jene Leute, die später gemeinhin Berliner „Immobilienmafia“ genannt wurden. Sie als Fondsanleger haben davon nichts gehabt, wohl aber die Baufirmen, Fondsinitiatoren und kreditgebenden Banken.

Zweitens erwies sich die in der Kalkulation angesetzte Inflationsrate als viel zu hoch, spätestens seit es der Bundesrepublik Deutschland gelungen ist, durch eine konsequente

Stabilitätspolitik von Regierung und Zentralbank in eine bis heute anhaltende Phase relativer Preisstabilität zu wechseln. Die in der Kalkulation des Berliner Wohnungsbaus prospektierten Lohn- und Mietsteigerungen traten deshalb nicht ein. Gleiches gilt für die erwartete relative Entwertung der Kreditschulden.

Im Ergebnis von zu hohen Objektkosten und zu geringen Lohnsteigerungen waren bei Ende der 15jährigen Förderung die Mieten nicht hoch genug, um die Aufwendungsdarlehen zu bedienen. Teilweise war nicht einmal die komplette Tilgung der privaten Bankdarlehen erfolgt.

Das Land Berlin entschloss sich in dieser Situation für weitere 15 Jahre die sogenannte Anschlussförderung zu gewähren, obwohl es rechtlich nicht dazu verpflichtet war. Der Senat tat dies in Kenntnis der Tatsache, dass für zahlreiche Objekte sogar noch 15 oder 30 Jahre weitere Förderung notwendig sein würden, um die Zone der Eigenwirtschaftlichkeit zu erreichen - und dies obwohl in Berlin groteskerweise die Sozialmieten höher liegen als die Durchschnittsmiete am freien Markt.

Die Folgen dieses Fördersystems für den Berliner Landeshaushalt sind unstrittig. Berlin gab 2002 im (einwohnergewichteten) Vergleich ohne irgendeinen zusätzlichen Nutzen rund 1,2 Milliarden Euro pro Jahr mehr für den Wohnungsbau aus als Hamburg. Diesen zinsähnlichen Milliardebetrag einzusparen, war und ist in einem Land mit Haushaltsnotlage, in dessen Schulen es durchs Dach regnet, auch aus meiner Sicht eine zwingende Notwendigkeit.

Diese Sparmaßnahme steht bekanntlich nicht allein. So hat das Land Berlin seine Personalkosten um rund 1 Milliarde Euro pro Jahr gegenüber früher abgesenkt. Die Landesbediensteten müssen auf 10 Prozent ihres Gehalts verzichten, und seit dem Zeitpunkt der Wiedervereinigung sind mehr als 100.000 Arbeitsplätze im Öffentlichen Dienst abgebaut worden. Auch waren die harten Einschnitte bei Universitäten, Kultur, Sozialleistungen, Jugendprojekten und anderen konsumtiven Ausgaben überwiegend unvermeidlich.

Auch wenn ich Ihre schwierige Lage verstehe: Die Rosskur brutaler Haushaltskonsolidierung kann um die verfehlte Berliner Wohnungsbauförderung keinen Bogen machen. Das spezielle Berliner System der Wohnungsbauförderung hätte nie errichtet werden dürfen. Und falls dies tatsächlich geschehen sein sollte, hätte Ihnen als Anleger niemals das unhaltbare Versprechen gemacht werden dürfen, diese auf juristischen Sand und das Geld der Steuerzahler gebaute Geldanlage sei risikolos und sicher.

Das alles muss ich um der Ehrlichkeit willen so klar sagen, obwohl ich es mir als Oppositionsabgeordneter leicht machen und auf die rot-rote Regierung schimpfen könnte, die schließlich alle in Rede stehenden Beschlüsse gefasst hat.

Ich erwarte nicht, dass Sie sich meine Sicht der Dinge zu eigen machen. Aber ich bitte doch darum, uns Abgeordnete nicht verantwortungslos zu nennen. Die Berliner Abgeordneten aus allen Fraktionen – egal ob Regierungskoalition oder Opposition - haben es sich nicht leicht gemacht, als sie begannen, sich dem Sparzwang zu stellen und gemeinsam die finanzielle Katastrophe aufzuarbeiten, die ihnen vergangene Politikergenerationen hinterlassen hatten.

Geld ausgeben, ist für Politiker leicht. Geld sparen, ist hingegen schwer. Nicht nur weil es unpopulär ist. Schwerer wiegt, dass alle Abgeordneten wissen, dass dabei Menschen Chancen und Sicherheiten verlieren und sogar Hoffnungen zu Grabe tragen müssen, weil sie mit anderen staatlichen Leistungen und Rahmenbedingungen gerechnet haben.

Es ist nicht schön auf diese Weise staatliche Macht auszuüben. Schöner wäre es gute Nachrichten zu überbringen und ab und an Menschen glücklich zu machen. Das alles kann Sparpolitik nicht. Ich bin allerdings sicher: Die nächste Generationen wird froh sein, dass der Staat wieder im guten Sinne handlungsfähig sein wird.

Warum geht die „Bonusaktion“ nicht voran?

Zunächst möchte ich Sie über den Verfahrensstand und über die parlamentarischen Regeln ins Bild setzen. Vermögensgeschäfte werden vom Abgeordnetenhaus nur auf Antrag des Senats behandelt und verabschiedet. Von daher liegt es weder in meiner Macht noch in der irgendeines anderen Abgeordneten, den von Ihnen angemahnten Vorgang auf die Tagesordnung zu setzen.

Tatsächlich gab es eine Vorlage der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, die unter dem Titel "Bonusaktion" empfiehlt, allen Empfängern von Anschlussförderung eine vorzeitige Ablösung der noch ausstehenden Aufwendungsdarlehen zu 36,8 Prozent des Nominalbetrags zu ermöglichen. Zu ihrer Orientierung: Dabei geht es um einen Nominalbetrag von insgesamt 1,3 Milliarden Euro und somit einen Forderungsverzicht des Landes von 845 Mio. €!

Diese Bonusaktion beschränkt sich nicht auf Ihre Fonds sondern wendet sich nach dem Gleichheitsgrundsatz unterschiedslos an alle Betroffenen, egal ob sie von Insolvenz bedroht sind oder nicht, egal ob es sich um Personengesellschaften, Fonds oder staatliche Wohnungsbaugesellschaften handelt.

Diese Vorlage ist im Parlament auf offene Fragen der Regierungsfractionen (SPD, PDS) und Vorbehalte aller Oppositionsparteien (CDU, FDP, Grüne) gestoßen. Der Senat hat daraufhin bis heute die Vorlage nicht wieder eingebracht. Ich vermute, dass er inzwischen Abstand von der "Bonusaktion" genommen hat, sich dazu aber nicht bekennen mag. Solange dies so bleibt, liegt der Vorgang schlicht auf Eis. Auch am 4. Juli steht die Vorlage nicht auf der Tagesordnung des Vermögensausschuss, die mir seit heute vorliegt.

Ich will mich aber auch an dieser Stelle vor einer Stellungnahme in der Sache nicht drücken. Dem Parlament liegt ein gemeinsamer Antrag von CDU, FDP und Grünen vor, der die "Bonunsaktion" ablehnt, weil bei Rabatten für alle die Mitnahmeeffekte zu groß sind. Die drei Oppositionsfractionen fordern stattdessen gezielte Vergleichsverhandlungen mit denjenigen Investoren, die durch das Ende der Anschlussförderung unmittelbar von Insolvenz bedroht sind. Gegenstand solcher Vergleiche können nach Meinung der Opposition ein Teilschuldenerlass oder der Erwerb der betroffenen Immobilien zum aktuellen Verkehrswert durch das Land sein.

Ein Teilschuldenerlass ist – wie bereits ausgeführt – schon heute im Rahmen eines Sanierungsvergleichs mit der IBB möglich. Ich kann Sie deshalb nur bitten, „Becker und Kries“ aufzufordern, diese Möglichkeit wahrzunehmen oder Ihnen mitzuteilen, woran eine Vereinbarung mit der IBB scheitert.

Für den von „Becker und Kries“ geforderten Ausstieg aus dem „Ausstieg aus der Anschlussförderung“ durch ein generelles Vergleichsangebot zu 36,8 Prozent der ausstehenden Darlehenssumme kann ich mich aus den genannten Gründen nicht einsetzen. Berlin hat endlich einen ausgeglichenen Haushalt, und ich will keine neuen Schulden zu Lasten aller Berlinerinnen und Berliner mehr machen. Auch wüsste ich beim besten Willen

nicht, wo ich die Kosten einer solchen „Bonusaktion“ an anderer Stelle einsparen sollte. Der Betrag ist einfach zu groß.

Berlin sitzt auf einem Berg von 60 Milliarden Euro Schulden, was eine Zinslast von 2,5 Milliarden Euro jährlich nach sich zieht. Das sind 2,5 Milliarden Euro, die nicht für Leistungen an die Bürger, nicht für unsere Kinder und Jugendlichen, nicht für unsere Infrastruktur und auch nicht für denkbare Vergleiche mit Ihnen zur Verfügung stehen. Das sind einfach nur 2,5 Milliarden Euro, die wir Jahr für Jahr zu den Banken tragen müssen. Zusätzlich wird Berlin bis 2020 Jahren noch einen Einnahmeverlust von 2 Milliarden Euro durch den Abbau des Solidarpakts Ost kompensieren müssen. Wir sind noch längst nicht über den Berg und werden weiter auf jeden Cent schauen müssen.

Es ist mir nicht leicht gefallen, diesen Brief zu schreiben. Und es tut mir leid, Ihnen keine andere Antwort geben zu können.. Vielleicht verstehen Sie uns Abgeordnete dennoch nach diesem Brief ein wenig besser.

Vielleicht empfinden manche von Ihnen diesen Brief trotz aller Bemühungen nicht als freundlich. Deshalb flüchte ich mich in die unüblich gewordene Höflichkeitsform meiner Jugend und zeichne:

Hochachtungsvoll

Jochen Esser

Finanzpolitischer Sprecher
Der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
Im Abgeordnetenhaus von Berlin