

„Gut und sicher wohnen“?

Berlins größte Wohnungsbaugesellschaft GSW an US-Investmentfonds verkauft /
Mieter müssen mit erheblichen Mieterhöhungen rechnen

BERLIN – 18.6.2004 (khd/info-radio). Gestern Abend besiegelte das Abgeordnetenhaus von Berlin einen weiteren Verkauf vom Berliner Tafelsilber. Für nur 405 Mio. Euro wird die bislang landeseigene „Gemeinnützige

Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH“ (GSW) mit rund 70.000 Wohnungen an die US-Fondsgruppe „Cerberus Partners“ (New York + Frankfurt/Main) verkauft. Diese

war zum Schnäppchenpreis bereit, die GSW-Schulden in Höhe von 1,55 Mrd. Euro zu übernehmen.

Von dem Verkauf sind fast 150.000 Mieter betroffen. Die GSW („Gut und sicher wohnen“) wurde am 2. April 1924 als Wohnungsfürsorge-Gesellschaft mbH (WFG) von der Preußischen Staatsverwaltung und der Stadt Berlin gegründet. Sie feierte gerade ihren 80. Geburtstag.

Dem Deal von rund 30.000 Euro pro Wohnung zugestimmt haben im Parlament die regierende SPD + PDS, aber auch die oppositionelle CDU und FDP votierten dafür. Nur die Grünen stimmten gegen den Verkauf an den von der deutschen Wohnungswirtschaft völlig unbeleck-

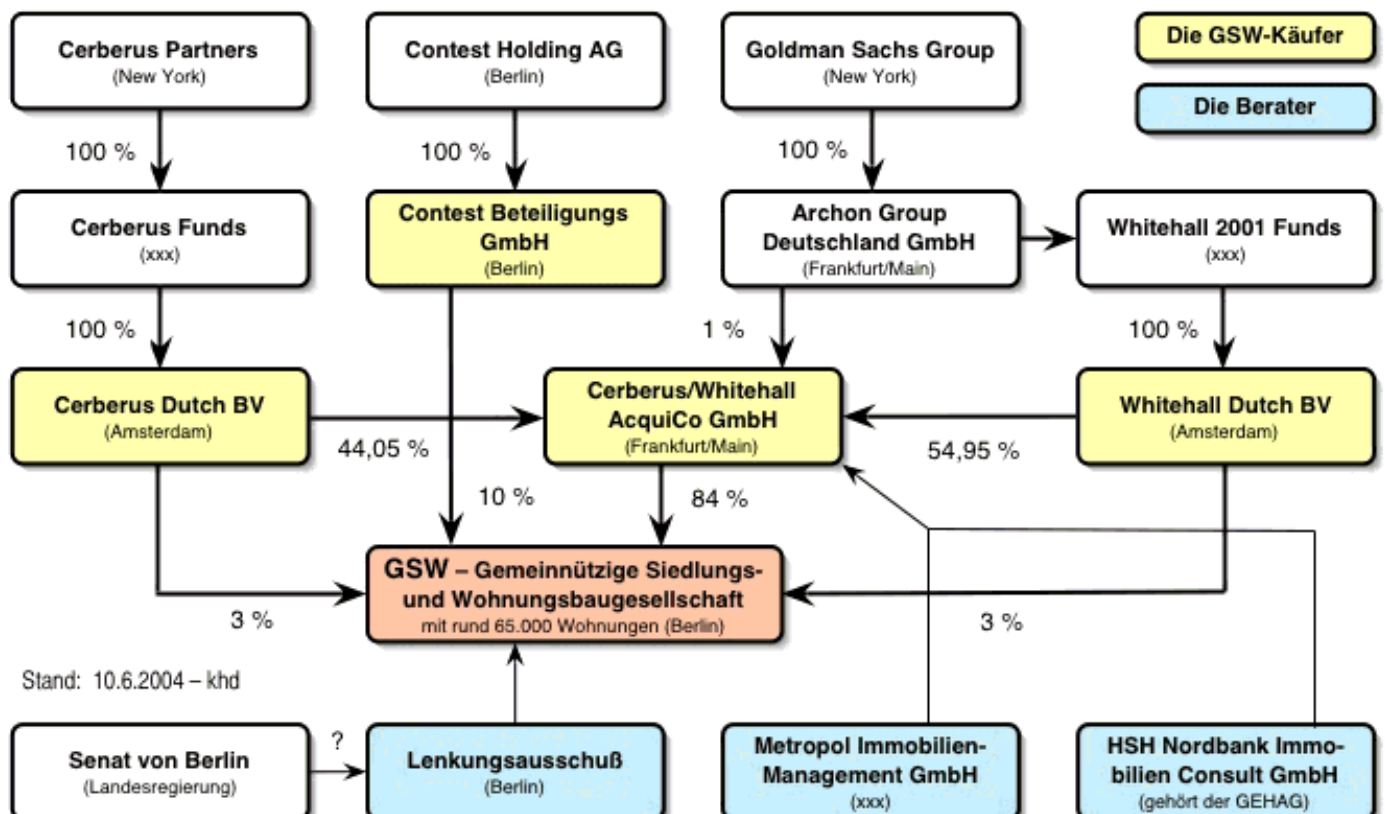
ten US-Investor. Den Volksvertretern wurden lediglich 2 Wochen zur Prüfung des umfangreichen Kaufvertrags gewährt. Die betroffenen Mieter wurden bislang überhaupt nicht über das Vertragswerk und dessen Folgen informiert. Auch der Senator für Finanzen hat sich mit Verweis auf die mit Cerberus vereinbarte Vertraulichkeit nicht zu wichtigen Details des Geschäfts geäußert.

Nicht nur in Finanzkreisen gilt Cerberus als wenig seriös. So heißt es in Hoover's Firmenprofil im Mai 2004: „Cerberus Partners investment strategy owes a lot to the company's namesake – the three-headed dog of Greek mythology that guarded the gates of Hades [Ort der Toten] – the firm keeps companies on the brink of disaster from flaming out. Big-name holdings include a 49 % stake in Japanese bank Aozora, US tech firms ICG Communications and SSA Global Technologies, and cable operator Galaxy Cable. The firm often injects capital into struggling retail ventures with varying degrees of success (...).“ Der dreiköpfige Höllenhund [8] ist nun in Deutschland angekommen und entdeckte Berlin [5].

Und das Land Berlin ist wg. seiner katastrophalen Finanzlage gezwungen (die PDS spricht sogar von einem „Notlagen-Verkauf“), Geld in die Kassen zu kriegen – wo und wie es nur geht. Ob das aber auch im Sinne der vielen

Die Geier umkreisen die gemeinnützige GSW

Versuch einer Darstellung der Zusammensetzung des Konsortiums — Ohne Gewähr



Stand: 10.6.2004 – khd

Mieter geschieht, bezweifeln einige Abgeordnete [12]. Zwar sollen sich der GSW-Erwerber verpflichtet haben, auf jegliche Luxus-Modernisierung der Wohnungen zu verzichten, die Miete nur im Rahmen des Berliner Mietspiegels zu erhöhen, von Eigenbedarfs-Kündigungen nach einer eventuellen Umwandlung in eine Eigentumswohnung abzusehen und Mietereinbauten Bestandsschutz zu geben. Aber in den einzelnen Dauer-Mietverträgen ist das bislang nicht verankert worden. Vermutlich seien die Zusagen des Investors nicht verbindlich genug geregelt, heißt es in Abgeordnetenkreisen. Insbesondere seien finanzielle Sanktionen bei Verstößen gegen diese Regelungen „nicht scharf genug“, da dafür ein Fonds von nur 10 Mio. Euro vorgesehen sei – Peanuts für aggressive Investoren mit Profitgier.

Nach eigenen Angaben investiert Cerberus nur auf eine „Sicht von 10 Jahren“ (Morgenpost [5]). Was danach passiert, ist derzeit völlig unklar. Die Berliner sind daher sehr mißtrauisch. Denn sie erinnern sich an die Erfahrungen mit früheren Privatisierungen. So sind die Verkäufe des Strom- und Fernwärme-Lieferanten Bewag (ging an Vattenfall) sowie der Berliner Wasserwerke (gingen an Vivendi) wg. miserabler Verträge nicht zum Nutzen der Berliner und des Landes ausgegangen.

Nun gilt: Eigennutz geht vor Gemeinnutz

22.6.2004 (khd). Im Firmennamen führt die GSW nun seit 80 Jahren die Begriffe „Fürsorge“ und ab 1937 den der „Gemeinnützigkeit“. Damit wird es nun vorbei sein. Denn wenn auch die EU-Kommission grünes Licht zum GSW-Verkauf gibt, gehört das traditionsreiche Berliner Wohnungsunternehmen einem amerikanischen Immobilien-Fonds mit eigennützigem Gewinnstreben. Der „Dank“ der Mieter geht an die Berliner CDU+FDP+PDS+SPD. Und der Verkauf soll sogar rückwirkend zum 1. Januar 2004 wirksam werden.

Zwar ist gegen eine Privatisierung der GSW nicht grundsätzlich etwas einzuwenden. Aber ein Blick auf die Struktur dieses Käufer-Konsortiums sagt bereits alles. Denn wer für die Übernahme der GSW eine solch trickreich vernetzte GmbH-Struktur einsetzt, der hat etwas zu verbergen. Oder er will massiv die deutschen Steuerbehörden austricksen und die Gewinne ins Ausland verschieben (Vodafone läßt grüßen). Zudem unterliegen GmbHs

nicht der Publikationspflicht. Das sieht also gar nicht seriös aus. Saftige Mieterhöhungen sind da vorprogrammiert.

Daß der Senat von Berlin sich auf einen solchen Käufer überhaupt eingelassen hat, ist eine Folge der total falschen und größtenwahnsinnigen Stadtpolitik in den Jahren der Großen Koalition (ab 1991) unter dem Regierenden Bürgermeister Eberhard Diepgen (CDU), die Phantastereien en masse wie Olympia 2000, eine Super-BankGesellschaft, Europas größten Bahnhof und Großflughafen BBI produzierte, aber keine solide Industrie-Ansiedlung mit entsprechenden Arbeitsplätzen und Steuerzahlungen als Ausgleich für die von Bonn (Kanzler Kohl) gestrichene Berlin-Hilfe zustande brachte. Immerhin hätte man ja nach der Einheit wieder all die vielen Berlin-Abwanderer wie die Börse, Siemens, diverse Verlage usw. in die Metropole zurückholen können.

Stattdessen plünderte man die landeseigenen Unternehmen, um Geld in die Haushaltskassen zu bekommen. Dabei wäre es ein Kinderspiel gewesen, ein Unternehmen wie die GSW so zu sanieren, daß es auf Dauer mit Plus/Minus Null rauskommt – vielleicht sogar regelmäßig einen kleinen Gewinn an den Berliner Haushalt hätte abliefern können. Aber auch das kriegten Berlins Sekundär-Politiker nicht gebacken.

Wenn es nun zur Beunruhigung mit entsprechendem Wahlverhalten bei den Berlinern – und demnächst bei den GSW-Mietern – kommen sollte (die Europa-Wahl am 13. Juni gab bereits einen Vorgeschmack), darf man sich nicht wundern. Schließlich ist die sensible Ware „Wohnung“ keine Ware wie Kartoffeln oder Tomaten, wo schnell und problemlos ein zu teurer Lieferant gewechselt werden kann. Das haben diese CDU+FDP+PDS+SPD am 17. Juni 2004 bei ihrer Entscheidung gegen den Gemeinnutz übersehen. Sie werden dafür „bezahlen“ müssen.

Dieser Artikel und der Kommentar wurde zum 20. Juni 2004 in der 328. Edition der privaten Homepage von Dipl.-Ing. Karl-Heinz Dittberner im Internet publiziert (Erscheinungsort: San José, USA). Alle im Text unterstrichenen Begriffe sind im Original im Internet mit Links (Verweisen) versehen, die zu weiterführenden Informationen im Weltwissensnetz führen. Die Homepage ist zu erreichen unter dem Pfad/URL (Adresse): <http://earth.prohosting.com/khdit/>.

Einige wichtige Verweise:

- [1] [00.01.2001: GSW-Verkauf] (MIETER-MAGAZIN)
- [2] [15.12.2003: Die GSW soll nun doch verkauft werden] (IMMOBILIEN-BRIEF)
- [3] [19.01.2004: Die „Aasgeier“ der Immobilienbranche sind im Anflug] (DIE WELT)
- [4] [22.01.2004: Immobilien – Das Tafelsilber wird verkauft] (FUCHSBRIEFE)
- [5] [13.02.2004: Cerberus entdeckt Berlin] (BERLINER MORGENPOST)
- [6] [31.03.2004: Endspurt im Berliner Immobilien-Poker] (DIE WELT)
- [7] [03.04.2004: Es tut sich was in Berlin] (Chronik einer Entwicklung)
- [8] [18.05.2004: Die GSW, das Land Berlin und der dreiköpfige Höllenhund Cerberus]
- [9] [25.05.2004: Senat will Verkauf der GSW beschließen] (DIE WELT)
- [10] [26.05.2004: Amerikanische Investoren kaufen Wohnungsbaugesellschaft GSW] (DIE WELT)
- [11] [26.05.2004: Berlins größte Wohnungsgesellschaft geht an Cerberus] (DIE WELT)
- [12] [07.06.2004: Darf man die GSW verkaufen?] (Analyse von H.-G. Lorenz, SPD)