



Unrühmliche Rolle

Immobilien II Der Bund verkauft seine Grundstücke bislang meist zum Höchstpreis – statt sie den Städten verbilligt zu überlassen.

Einst residierte die preußische Armee am heutigen Berliner Mehringdamm, mit ihrem 1. Garde-Dräger-Regiment „Königin Viktoria“. Die Kaserne stand mitten in Kreuzberg, es gab Stallungen und Exerzierplätze, Mannschaftsquartiere, Wohnungen für die Offiziere.

Heute steht auf dem Kasernenhof ein Biosupermarkt, aus den Ställen ertönt kein Gewieher, sondern Hip-Hop und House vom Musikklub „Gretchen“. Große Teile des Geländes liegen brach.

Dabei soll es nicht bleiben. Der Wohnraum in Berlin wird knapp, Immobilienpreise steigen, und es gibt nicht mehr viele bundeseigene Grundstücke, auf denen Hunderte neue Apartments entstehen können.

Fast alle Parteien wollen wieder preiswerten Wohnraum schaffen, und der Bund soll dabei künftig kräftig mithelfen. Union und SPD haben sich im Koalitionsvertrag darauf verständigt, Ländern und Kommunen bundeseigene Grundstücke zu „vergünstigten Konditionen“ abzugeben – „rechtssicher und im beschleunigten Verfahren“.

So weit die Theorie. Die Geschichte des Dräger-Areals zeigt, wie der Bund aus Profitsucht lange eine soziale Wohnungspolitik torpediert hat. Bisher hat er Immobilien meist zum Höchstpreis veräußert. Kommunen kamen in der Regel nur zum Zug, wenn sie die geforderten Marktpreise zahlten.

In Berlin begann das Drama 2014, als das Bundesfinanzministerium das Dräger-

ner Areal verkaufen ließ. Städtische Wohnungsbaugesellschaften boten bis zu 18 Millionen Euro, sie wollten preiswerte Wohnungen errichten. Die dem Ministerium unterstellte Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) jedoch gab für 36 Millionen Euro einem Privatinvestor den Zuschlag. Im linken Kreuzberg stellten sich Bürger schon auf weitere Luxusbauten ein.

Kurz nach Vertragsschluss stimmte der Haushaltsausschuss des Bundestags dem Geschäft zu. Schließlich hatte die BImA nur ihren gesetzlichen Auftrag erfüllt, möglichst viel Kapital aus der Immobilie für den Bund herauszuschlagen.

Aber dann blockierte der Bundesrat den Deal. Die Regierung war alarmiert. Am 8. September 2015 bat Finanzstaatssekretär Michael Meister den hessischen Ministerpräsidenten Volker Bouffier (CDU) um Hilfe. Der Grundstücksverkauf trage „in erheblichem Umfang zur Sicherung der Einnahmen der öffentlichen Haushalte von Bund und Ländern“ bei, schrieb Meister dem damaligen Bundesratsvorsitzenden.

Die Länderkammer lehnte dennoch ab. Zum ersten Mal stoppte sie damit den Verkauf einer Bundesimmobilie zum Höchstpreis, wie man aus Senatskreisen hört. Für BImA-Chef Jürgen Gehb war das ein Schock. Die Hauptstadt habe den Bundesrat dazu „angestiftet“, ihr „das Dräger Areal für billiges Geld zum Schaden des Bundes zuzuschustern“, sagte er kürzlich.

Bis heute verwaltet die BImA für den Bund mehr als 37000 Wohnungen und 48000 Hektar Grundstücksfläche. Für den Bundeshaushalt machte es einen großen Unterschied, ob sie ihre Immobilien an einen Meistbietenden verkauft oder verbilligt an Kommunen abgibt.

Mit seinen Grundstücken könnte der Staat die Wohnungsnot zumindest etwas lindern. Bereits 2015, als bundesweit Unterkünfte für Flüchtlinge gesucht wurden, wies die Bundesregierung ihre Immobilienverwalter an, den Kommunen bevorzugt Grundstücke und Gebäude anzubieten. Ähnliche Privilegien gelten prinzipiell

auch, wenn die Städte Bundesareale für Sozialwohnungsbau erwerben wollen.

Praktisch aber hat sich an der profitorientierten Politik des Bundes wenig geändert. Erst im Sommer 2017 erklärte das Bundesfinanzministerium auf Anfrage der Linken-Bundestagsfraktion, dass seit Ende 2015 gerade mal acht Grundstücke für den Sozialwohnungsbau „verbilligt“ an Kommunen verkauft wurden. 1,4 Milliarden Euro hat die BImA insgesamt in den vergangenen vier Jahren mit Immobiliengeschäften erzielt. „Mit seiner Liegenschaftspolitik zum Höchstgebot spielt der Bund eine unrühmliche Rolle als Preistreiber bei Grundstücken und Mieten“, sagt Caren Lay, wohnungspolitische Sprecherin der Linken.

Berlins Finanzsenator Matthias Kollatz-Ahnen sagt, die BImA solle nicht vergessen, „dass sie eine gesellschaftliche Funktion hat“ und kein „börsennotiertes Spekulationsunternehmen“ sei. Es sei nicht „ihr Job, auf Teufel komm raus das Vermögen des Bundes zu versilbern“. Die BImA sei nicht zuständig „für Profit, sondern öffentlichen Mehrwert“. Der gesetzliche Auftrag der BImA, sagt hingegen Gehb, sei „eine Veräußerung zum vollen Wert, also zum Marktpreis“. Andere Zwecke als die „wirtschaftliche Verwertung“ sehe das Gesetz nicht vor.

Um Investoren abzuschrecken, erklärte der Berliner Senat im Juli 2016 das Dräger Areal zum Sanierungsgebiet. Damit wolle die Stadt, so die Begründung, „die sozialorientierte Wohnraumversorgung“ langfristig sichern. Die BImA sprach von Willkür und reichte im April 2017 Klage beim Berliner Oberverwaltungsgericht ein.

Mittlerweile aber bemühen sich Berlin und der Bund um eine pragmatische Lösung: Berlin bekommt das begehrte Dräger-Gelände im Tausch gegen prominente Kulturimmobilien aus dem Landesbesitz, darunter die Ausstellungshalle Martin-Gropius-Bau, das Haus der Kulturen der Welt und das Jüdische Museum.

Sie sind zwar Millionen wert. In Wahrheit aber unverkäuflich.

Andreas Wassermann