

*Christina Lindenberg / Mark Rackles / Mechthild Rawert, MdB /  
Marc Schulte / Frank Zimmermann, MdB*

## **Acht Eckpunkte einer Gesamtstrategie zu den städtischen Wohnungsgesellschaften**

*Die aktuellen Debatten um „Notverkäufe“, Einzelverkäufe, Liquiditätsengpässe und drohende Insolvenzen können kaum gewonnen werden, solange nicht glaubwürdig vermittelt werden kann, dass es im Ergebnis um die dauerhafte Absicherung von städtischen Wohnraum und damit um den Erhalt wohnungspolitischer Handlungsspielräume geht. Die notwendige Klarheit hat in den letzten Wochen nicht zuletzt durch öffentliche Äußerungen des Finanzsenators gelitten, der die öffentlich gehaltenen Wohnungsbestände aus grundsätzlichen Erwägungen heraus für entbehrlich hält. Diese Position wird im Widerspruch zur ganz überwiegenden Mehrheit in der SPD-Fraktion und SPD-Landesverband vertreten. Das wir daher jenseits der aktuellen WBM-Krise eine grundsätzliche Debatte über die Stellung und Zukunft der Wohnungsgesellschaften führen müssen, verdeutlichen auch die bundesweiten Diskussionen um die von der großen Koalition geplanten steuerbegünstigten Aktiengesellschaften (Real Estate Investment Trusts – kurz: REITs), die aggressive Kauf- und Verwertungsstrategien ausländischer Investoren sowie der erhöhte Privatisierungsdruck auf die defizitären kommunalen Haushalte (Beispiel Dresden).*

*Vor diesem Hintergrund haben SPD-Fraktion und Landesvorstand vor einigen Wochen vom Senat ein Gesamtkonzept zu den städtischen Wohnungsgesellschaften eingefordert. Ein gemeinsames Schreiben von Vertretern und Vertreterinnen aller SPD-Kreisverbände und –flügel hat dem Anliegen zuletzt am 1. März 2006 Nachdruck verliehen. Um die pauschale Forderung nach einer Gesamtstrategie zu präzisieren, hat die SPD-Linke einige Eckpunkte für die weitere Debatte formuliert.*

- 1. Wohnungspolitik ist Teil der öffentlichen Daseinsvorsorge. Die Förderung des Erhalts von angemessenen Wohnraum insbesondere für Menschen mit geringem Einkommen hat in Berlin Verfassungsrang (Art. 28 Abs. 1).**  
Der aktuelle SPD/PDS-Koalitionsvertrag sieht vor, dass ein „angemessener Anteil des Gesamtwohnungsbestandes“ im Eigentum der Wohnungsgesellschaften zur Wohnraumversorgung und zur Mietpreisdämpfung verbleibt. Auch wenn die Dringlichkeit einer öffentlichen Wohnraumversorgung 2006 nicht mehr mit der Situation der Nachkriegsjahrzehnte verglichen werden kann, so ist gerade der Berliner Wohnungsmarkt mittel- und langfristig nicht vor gravierenden Marktveränderungen – in Richtung Vermietermarkt – geschützt. Insbesondere die ausgelaufene Förderung des sozialen Wohnungsbaus und ein langfristig höheres Zinsniveau lassen es zweifelhaft erscheinen, dass wir es in Berlin dauerhaft mit einem Vermietermarkt zu tun haben. Zudem ist die aktuelle Marktentspannung auch nicht allgemein und flächendeckend, sondern gilt für bestimmte Wohnungstypen bzw. –größen und für bestimmte Bezirke/ Quartiere. Aus der Perspektive einer nachhaltig orientierten Politik ist das Vorhalten öffentlicher Wohnungsbestände in einer relevanten Größenordnung daher begründet und notwendig.

2. **Der öffentliche Wohnungsbestand ist in einer Größenordnung von 12 – 15 % des Berliner Gesamtwohnungsbestandes festzuschreiben. Die Größenordnung gewährleistet ein ausreichendes Marktgewicht, das sich nachhaltig auf die Mietentwicklung (dämpfend) auswirkt und ausreichend stadtpolitische und soziale Handlungsspielräume (Quartiere/ Belegungsrechte etc.) erhält.**

Berlin liegt mit einer Quote von ca. 14,7 % auf der Höhe vergleichbarer Großstädte wie Frankfurt a.M. und Hamburg. Allerdings ist die regionale Verteilung öffentlicher Wohnungsbestände historisch gewachsen. Während die HOWOGE in Lichtenberg-Hohenschönhausen gut ein Drittel des gesamten Wohnungsbestandes alleine verwaltet, verteilen sich die öffentlichen Bestände in den anderen Bezirken in der Regel auf 2 – 3 Gesellschaften auf deutlich niedrigerem Niveau. Bezirke mit einem erhöhten Bedarf an sozialräumlicher Stabilisierung wie Neukölln, Friedrichshain-Kreuzberg und Mitte weisen einen öffentlichen Bestand zwischen 11 und 15 % auf, der sich im Schwerpunkt auf drei unterschiedliche Gesellschaften verteilt. Die in jüngster Vergangenheit auf einzelwirtschaftlicher Ebene ermöglichte Portfolioanalyse ist auf eine gesamtstädtisch (!) ausgerichtete Strategie mit der Zielvorgabe „ausgewogener dauerhaft rentabler Wohnungsbestand“ auszurichten.

3. **Die Wohnungsgesellschaften müssen im Interesse einer gesamtstädtischen Strategie noch stärker als bisher auf gemeinsame Zielvereinbarungen und ein Höchstmaß an gesellschaftsrechtlich zulässiger Kooperation in zentralen Verwaltungsbereichen ausgerichtet werden.**

Mindestens auf der Gesellschafterebene ist durch Portfolioanalysen und durch gemeinsam Zielvereinbarungen der Vertreter des Landes Berlin in den Aufsichtsräten eine konsistente Gesamtstrategie zu gewährleisten. Wesentliche Regelungsaspekte in diesem Zusammenhang sind Investitions- und Instandhaltungsplanung, Mietniveau und Abstimmung bei Abriß bzw. Verkauf von Einzelbeständen. Eine verstärkte Kooperation der Wohnungsgesellschaften in den zentralen Verwaltungsbereichen (Bau-, Rechts-, Einkaufs-, IT-Abteilungen) sollte (im Rahmen des gesellschaftsrechtlich möglichen) aus Kostengründen in jedem Fall angestrebt werden.

4. **Die städtischen Wohnungsgesellschaften müssen weiter eine Konsolidierungspolitik betreiben und sich dabei vollständig auf das Kerngeschäft der Vermietung und Verwaltung von Wohnungen konzentrieren und dauerhaft von Gewerbegroßbauten und Projektentwicklungen absehen.**

Die Gesellschaften tragen zugleich Verantwortung als Treuhänder städtischen Anlagevermögens, das im Sinne der Stadt als Gesellschafterin zu erhalten und entwickeln ist. Die seit 2003 vom Senat betriebene Umsteuerung erweist sich hinsichtlich der verbesserten Jahresergebnisse (vier von sechs Konzernen weisen 2005 Jahresabschlüsse aus), des Abbaus von Zuschüssen, der Verringerung von Zins- und Personalaufwand sowie hinsichtlich des Abbaus der Verschuldung als Erfolg. Die weitere Konsolidierung und Stabilisierung der Wohnungsgesellschaften muss konsequent fortgesetzt werden. Die Konzernbilanzen belegen, dass die städtischen Wohnungsgesellschaften lebensfähige Strukturen sind und einen betriebswirtschaftlichen Überschuss erwirtschaften können. Problematisch bleibt der hohe Schuldenstand in Höhe von etwa 7,75 Mrd. €. Bei der Bewertung der

Schulden ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass diese kausal auf einen erheblichen Kapitalentzug durch das Land Berlin zurückgehen (ca. 1,7 Mrd. €, die auch als vorweggenommene Eigenkapitalverzinsung interpretiert werden könnten) und auf landespolitische Vorgaben wie etwa die Übernahme der VEB Kommunale Wohnungsunternehmen (Ost) oder umfassende Modernisierung und Umfeldverbesserungen im Ostteil der Stadt. Vor diesem Hintergrund sind auch vorübergehende Konsolidierungsbeiträge des Landes (Zurückstellen Dividendenerwartung; Verzicht auf Gewinnabschöpfung bei Entlassung aus Sanierungsgebieten u.ä.) darstellbar.

**5. Die Wohnungsgesellschaften verschaffen ihren Eigentümern einen Mehrwert in dreifacher Hinsicht: einen betriebswirtschaftlichen, sozialen und städtebaulichen Mehrwert. An dieser „Stadtrendite“ ist die Gesellschafterstrategie auszurichten und zu bewerten.**

Neben der Herstellung einer nachhaltigen Rentabilität, die auch eine Eigenkapitalverzinsung sichert, bezieht sich eine positive Stadtrendite auf soziale und städtebauliche Leistungen wie dämpfender Einfluss auf regionale Mietspiegel, Belegungsbindungen, Sozialleistungen (z.B. Mieter-/ Schuldnerberatung) und Verbesserungen im Wohnumfeld. Im Unterschied zur reinen Renditeorientierung (vorrangig) angelsächsischer Investoren, sind die Wohnungsgesellschaften einer bewohnerorientierten und langfristig ausgerichteten Politik verpflichtet. Die Wohnungsgesellschaften müssen eine intensive Instandhaltungs- und eine angemessene Modernisierungspolitik betreiben, um sozialen Entmischungen in einzelnen Quartieren entgegenzuwirken. Hierzu sind auch maßvolle Erhöhungen der Mieten auf ein dem Qualitätsgrad des angebotenen Wohnraums angemessenes Niveau möglich.

**6. Der (Aus-) Verkauf städtischen Vermögens durch die Privatisierung von „Paketen“ an Wohnungsbeständen bzw. ganzer Wohnungsgesellschaften an international agierende Finanzinvestoren wird grundsätzlich abgelehnt.**

Durch ihre im besten Fall mittelfristige Anlageperspektive (in der Regel planmässiger „Exit“ nach 10 – 15 Jahren; nach den bisherigen Erfahrungswerten Teilverkäufe schon in den ersten Monaten nach Erwerb), besteht bei Finanzinvestoren schon systematisch kein Interesse an einem langfristigen Substanzerhalt bzw. Reinvestition von Erträgen. Hinzu kommen zweifelhafte Geschäfts- und Finanzierungsmodelle, die in ihrer Anfälligkeit für die Entwicklungen auf dem Kapital- und Wohnungsmarkt keine seriöse Planungssicherheit in der 15-Jahresperspektive gewährleisten können. Erfahrungswerte mit Versuchen, soziale und städtebauliche Verpflichtungen vertraglich sicherzustellen, sind in der Vergangenheit systematisch unterlaufen worden.

**7. Der Verkauf von Einzelbeständen kann aktuell aus Gründen der Konzernsanierung, grundsätzlich aus Gründen der Portfoliobereinigung bzw. –umschichtung notwendig sein. Verkaufsentscheidungen sollten dabei jedoch nicht auf größtmögliche Paketverkäufe sondern auf kleinteilige Tranchen ausgerichtet werden.**

Angesichts der stark unterdurchschnittlichen Eigentümerquote in Berlin und der politischen und verfassungsrechtlichen Festlegung auf deren Erhöhung, sollte die

Mieterprivatisierung bei allen Schwierigkeiten Vorrang im Verkaufsverfahren haben. Das Preisangebot sollte sich dabei an den kalkulatorischen Paketpreisen (inkl. Paketabschlag) orientieren. Bei größeren Bestandsverkäufen ist die Mieterprivatisierung durch professionelle Werbekampagnen zu forcieren (u.a. auch Aufklärung im Hinblick auf Alterssicherung). Parallel sollte im Verkaufsverfahren der Erwerb durch neu zu gründende bzw. bestehende Wohnungsgenossenschaften (aktuell ca. 190.000 Wohnungen im Genossenschaftsbesitz) betrieben werden. Auch hierzu sind Informations- und Anreizkampagnen vorzusehen. Es sollte geprüft werden, ob durch die Änderungen der Sozialen Wohnraumförderung im Rahmen der Föderalismusreform auch der Genossenschaftsgedanke neue Impulse erfahren kann. Die Finanzierung der Kampagnen könnte durch eine Umlage auf die Verkaufserlöse (etwa 0,5%) finanziert werden. Grundsätzlich sollte das Verkaufsverfahren eine vierstufige Prüfung durchlaufen: a) Mieterprivatisierung; b) Genossenschaftslösungen; c) kleinteilige Veräußerung an klein- und mittelständische Branchenunternehmen; d) sonstige Brancheninvestoren (ohne die o.g. Finanzinvestoren).

**8. Die geplante Schaffung bundesgesetzlicher Regelungen für steuerbegünstigte Aktiengesellschaften für Immobilien wird abgelehnt. Die sog. „Real Estate Investment Trusts“ (REITs) widersprechen in ihrer radikalen Rendite- und Kurzfristorientierung den Grundlagen einer nachhaltigen und bewohnerorientierten Wohnungswirtschaft.**

REITs machen große Wohnungsbestände an der Börse handelbar und schütten mindestens 90% ihrer Erträge an die Anleger aus. Damit wird sowohl der Renditedruck (Streckung Instandhaltungsmittel; Mieterhöhungen; Weiterverkauf) als auch die Orientierung auf den über den Erfolg entscheidenden „Exit“ zum Handlungsmaßstab des Managements. Der Koalitionsvertrag der großen Koalition auf Bundesebene sieht die Einführung von REITs unter der Bedingung vor, „dass die verlässliche Besteuerung beim Anleger sichergestellt wird und positive Wirkungen auf Immobilienmarkt und Standortbedingungen zu erwarten sind“. Nach den Erfahrungen im europäischen Ausland sind diese Bedingungen in ihrer Gesamtheit nicht zu erfüllen, die Einführung von REITs ist daher abzulehnen.