

Besprechungsgrundlage, Fraktionssitzung, 11.05.04

Neuordnung der Wohnungswirtschaft? - Ach weiter so, nur richtig !

Hilft dem rot-roten Reformprojekt nur noch der Gnadenschuss?

1. Das Projekt:

„Eine Neuordnung der Wohnungswirtschaft ist zur Gesundung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften dringend erforderlich..... Der Senat wird die Bildung einer Holding für die kommunale Wohnungswirtschaft auch unter der Maßgabe prüfen, dass insbesondere folgenden Ziele erreicht werden, Senkung der Personal- und Sachkosten durch gemeinsame Verwaltung und Straffung der Organisationsstruktur, Schaffung eines cash-pools für Liquiditätsmanagement, Verbesserung der Kapitalbeschaffungsmöglichkeiten einzelner Gesellschaften, Verminderung der Steuerbelastung.“ [Koalitionsvereinbarung SDP/PDS]

2. Das Problem

Berlin verfügt über eine große kommunale Wohnungswirtschaft, die in 7 Wohnungswirtschaftskonzerne aufgestellt ist. Diese Konzerne sind meist durch In-Sich-Käufe in den 90er Jahren in ihrer heutigen Form entstanden: WBM (WBM, WBF, BEWOG), GEWOBAG (WIP, WIR, GEWOBAG), HOWOGE (WBL, HOWOGE), GESOBAU, DEGEWO (KÖWOG, WBG Mahrzahn, GEWOBE), GSW, Stadt und Land (WoGeHe). Die Gesellschaften verfügen über einen Wohnungsbestand von ca. 360.000 Wohnungen. Sie haben ein Bilanzvolumen von 15,3 Mrd.€. Die Berliner kommunalen WBG befinden sich in einer schwierigen wirtschaftlichen Lage. Obgleich die Situation der einzelnen Gesellschaften divergiert, lassen sich folgende übergreifende Probleme feststellen:

- Die Verschuldung der Gesellschaften ist sehr hoch: ca. 10 Mrd.€. Dem steht zwar ein Vermögen von 15,3 Mrd.€ gegenüber, aber die Bedienung der Kreditverpflichtungen verbraucht einen viel zu großen Anteil der Einnahmen, daß für die notwendige Bestandpflege nicht mehr ausreichend Mittel bereit stehen. Was wiederum perspektivisch die Vermietungserlösen mindern wird. Das deutliche Anwachen der Kreditbelastung in den letzten Jahren resultiert im erheblichen Maße nicht aus Investitionen, sondern aus In-Sich-Verkäufen des Landes oder anderen unrentablen Transaktionen zugunsten der Landeskasse. Diese Kreditrückzahlung muss aus einem Bestand erwirtschaftet werden, dem diese Werte nicht zugeflossen sind. Und auch dort wo neugebaut wurde (insbesondere 1. und 2. Förderweg) bleiben die Mieten unter den kalkulierten Mieteinnahmen, wodurch die entsprechenden Zins- und Tilgungsverpflichtungen trotz der Aufwendungszuschüsse aus den Objekten oft nicht erwirtschaftet werden können.
- Für die Gesellschaften insgesamt wird für die kommenden Jahre ein negativer Cash-flow prognostiziert. Deshalb werden die Belastungen aus Bewirtschaftung und Kreditverpflichtungen bei einigen Gesellschaften zu Liquiditätsengpässen führen. Um dem entgegenzuwirken und vor allem die Kreditbelastung abzubauen, sehen die Planungen der Gesellschaften Erlöse von ca. 1 Mrd. € aus Wohnungsverkäufen vor.. Dies scheint angesichts der Erfahrungen der letzten 10 Jahre unrealistisch zu sein. Die Anzahl der Verkäufe und die angenommenen Preise sind im erforderlichen Maße nicht erreichbar.
- Auch die vorgesehene Einnahmeentwicklung aus Mieten ist insbesondere vor dem Hintergrund unsicher, dass zugleich die Aufwendungen für Sanierung und Instandhaltung drastisch zurückgefahren werden. Angesichts des entspannten

Wohnungsmarktes und der hohen Leerstandsquote scheint sich hier das Risiko auf diese Weise noch zu vergrößern.

- Ein zusätzliches Problem dürfte in einem unklaren Wertberichtigungsbedarf hinsichtlich der Buchwerte für zahlreiche Immobilien sein. Der Wertverfall der letzten Jahre ist noch nicht von allen Gesellschaften hinreichend durch Wertberichtigungen bilanziell aufgefangen worden. Das scheint auch hinsichtlich der tendenziellen Überbewertung der Bestände in den Großsiedlungen im Ostteil der Stadt bei der DM-Eröffnungsbilanz ein nicht unerhebliches Risiko zu bergen.
- Es ist zweifelhaft ob die erforderlichen Wertberichtigungen für die Neubau- und Sanierungsprojekte der 90er Jahre erfolgen. Hier drohen zudem Nachbesicherungsforderungen der kreditierenden Banken.
- Neues Geld (Kredit) wird den WBG angesichts dieser Lage teuer zu stehen kommen.

3. PDS – Vorschlag

Die PDS hat seit Anfang 2003 mehrfach einen Vorschlag unterbreitet, dessen Essential sind:

- Eigentümerstrategie: Einheit von wirtschaftlicher Konsolidierung und sozialpolitischen Zielen. Erhalt von Grundbestand.
- Bildung einer Beteiligungsholding zum Zwecke der einheitlichen Steuerung und Führung der 7 städtischen Wohnungsbaukonzerne.
- Gemeinsame Finanzierungsstrategie und koordinierte operative Finanzierung (Cashpool) zur Sicherung günstigerer Finanzierungsbedingungen.
- Verkauf von ca. 80.000 Wohnungen zur Verbesserung der Liquiditätssituation der Gesellschaften. Bildung einer Verkaufsgesellschaft, die als Zwischenerwerber den Gesellschaften sofort Liquidität zuführt und die Bestände zentral vermarktet. Damit sichert der Eigentümer einen unter strategischen Gesichtspunkten gesteuerten Verkauf (Lage, Ausstattung, Größe etc.). Kein Verkauf einer WBG. Zu dem wird ein koordinierter Verkauf bessere Preise ermöglichen.
- Verkauf vorrangig an Mieter, Genossenschaften mittelständische Unternehmen. Über Verkaufsgesellschaft zielgerichtete Käufersteuerung. Flexibilisierung der Verkaufspreise im wohnungswirtschaftlichen Gesamtinteresse.

4. Der Verlauf

- In der Koalitionsvereinbarung ist die Prüfung des Holdingkonzepts verabredet. PDS hat ein Holdingkonzept ausgearbeitet (Complan) und dem Koa.Partner und SenStadt + SinFin im Dezember 02 übergeben. SenStadt hat parallel bzw. reaktiv das Ernst & Young-Gutachten (E&Y) beauftragt.
- Die PDS hat den Koalitionsarbeitskreisen auf einer gemeinsamen Klausur in Wulkow im April 2003 das Holding-Modell vorgestellt und andiskutiert. Wir verständigten uns auf die Bildung einer gemeinsamen AG. Die hat es nie gegeben. Senator Strieder hat uns im Mai 2003 die E&Y-Studie vertraulich übergeben. Es gab keine gemeinsame Diskussion, weder über unser Holding Modell noch über die Ergebnisse von E&Y.
- SenStadt hat autonom Senatsvorlagen zur Neuordnung der Wohnungswirtschaft eingebracht, wobei zunächst versucht wurde, das E&Y-Konzept in einer Managementgesellschaft umzusetzen. Strieder ist damit im Senat gescheitert am Widerstand von Wowereit, Wolf und Sarazin. Gegenwind, so hört man, sei auch aus den WBG und vom BBU gekommen.

- Darauf steuerte SenStadt um: Machen wir ein Büro zur Beratung der AR-Mitglieder (wie bei Wolf), in das wir auch externe reinnehmen dürfen und ansonsten verbessern wir das Berichtswesen auf der Grundlage einheitlicher Kennziffern und EDV-Systeme sowie entwickeln einheitliche branchenübliche Benchmarks für die städtischen Gesellschaften.
- Diese Position ist im Senat mit einem Bericht an den Hauptausschuss „Umgang des Senats mit den Empfehlungen aus dem E&Y-Gutachten hinsichtlich der Steuerung der Wohnungsbaugesellschaften“ bestätigt worden. Der Hauptausschuss wird am 12.05.04 unter Beteiligung des Bauausschusses über die Ergebnisse der E&Y-Studie diskutieren. Eine abgestimmte Linie der Koalition gibt es dafür nicht!
- Diese Positionen von SenStadt werden durch den Bericht von SenFin (Februar 04) an den HA über Neuausrichtung des Teilnehmungsmanagements unterstrichen: Die Fachverwaltung (SenStadt) wird die Beaufsichtigung des operativen Geschäfts intensivieren, die AR-Sitzungen vorbereiten und die mit den Gesellschaften abgeschlossenen Zielvereinbarungen kontrollieren. Damit scheinen SenStadt und SenFin einen modus vivendi für ihr Gerangel um die Aufsicht über die WBG gefunden zu haben.
- Die SPD-Fraktion hat auf ihrer Klausur im Januar 2004 dieses Ergebnis mit einer Vorlage des entsprechenden Facharbeitskreises zu Kenntnis genommen, nach dem dieser in den Monaten zuvor für die Strieder-Position hinsichtlich der Management-Steuerungsgesellschaft eingetreten war. Nun gibt man sich mit einer Service-Einheit zufrieden:

Das für Bauen und Wohnen zuständige Senatsmitglied bedient sich zur Führung und Kontrolle einer „Service-Einheit“, in der auch externer Sachverstand einbezogen werden soll. – SE unterstützt die Tätigkeit der Aufsichtsratsmitglieder.

- Auf Drängen des PDS-AK gab es im März 04 ein Arbeitstreffen ausschließlich zur Frage der Neuordnung der Wohnungswirtschaft, mit dem ausgelotet werden sollte, ob noch irgendwelcher Handlungsspielraum in dieser Frage besteht. Die Antwort der SPD-Seite war eindeutig: Mehr ist nicht drin!
- Es gibt Anzeichen, dass die Geschäftsführungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften ihre eigenen Umbauideen haben und auch verfolgen. In den letzten Wochen mehren sich Meldungen und Gerüchte über Fusionsbestrebungen von WBG. Es sollen die nach dem GSW-Verkauf verbleibenden 6 Konzerne zu 3 zusammengeführt werden.

Inwieweit die Aufsichtsräte, SenStadt und SenFin in diese Bestrebungen involviert sind, ist nicht bekannt. Der Eigentümer Land Berlin (das Abgeordnetenhaus und der Senat) hat aber offensichtlich jede politische Richtlinienkompetenz eingebüßt. Oder ist nur der kleine KOA-Partner ausgesperrt?

5. Schluss?

Die von der PDS in die Koalition getragenen Vorschläge zur Neuorientierung der kommunalen Wohnungswirtschaft sind gescheitert. Der Koalitionspartner hat sich mit diesen nicht ernsthaft auseinandergesetzt.

Die von Strieder selbst ursprünglich aus dem E&Y-Gutachten gezogenen Schlussfolgerungen, die in die gleiche Richtung wie der PDS-Vorschlag gingen, sind im Senat gescheitert (unter Mitwirkung der PDS-Senatoren?).

Das Ergebnis: **wir machen weiter wie bisher, nur richtig.** SenFin qualifiziert seine Teilnehmungsverwaltung und SenStadt qualifiziert seine Fachaufsicht, indem man sich einen besseren Einblick in das operative Geschäft der Konzerne verschafft und mit Hilfe dessen

über die Aufsichtsräte nunmehr qualifizierter auf die Unternehmensführung eingewirkt werden kann.

Parallel und im logischen Konnex zu dieser Entwicklung hinsichtlich der Neuordnung der Wohnungswirtschaft vollzog sich der Stillstand (Scheitern) einer umfassenderen Reform des Beteiligungsmanagements überhaupt.

Hinzukommt, dass mit dem Verkauf der GSW Module dieses Reformkonzeptes grundlegend in Frage gestellt werden. Bei einem Verkauf der GSW stellt sich die Frage der Steuerungskraft der verbleibenden Bestände (quantitativ wie qualitativ). Der Gesamtbestand wäre um 65.000 WE reduziert und wir bekommen eine Ungleichverteilung der verbleibenden Bestände über das Stadtgebiet (60% Ost, Peripherie). Die Liquiditätsprobleme der anderen Gesellschaften werden nicht gelindert, wenn die Einnahmen im Haushaltsloch verschwinden. Die Chancen, weitere Wohnungen zu verkaufen, werden geringer. Auf dem Berliner Wohnungsmarkt wird die GSW dann zum Mitbewerber beim Verkauf von Wohnungen auf einem ohnehin schon schwachen Wohnungsmarkt, auf dem zudem noch andere große Mietwohnungsbestände verkaufen wollen (Bahn und BfA).

Und in logischer Konsequenz handeln jetzt offenbar die Geschäftsführungen der Gesellschaften ohne die Politik, - zumindest ohne die PDS. Der Koalitionspartner hat alle Bestrebungen in den letzten Monaten ohne Abstimmung mit uns verfolgt und hat diese auch wieder ohne unser Zutun weitgehend scheitern lassen. Wir sollten diese Situation und das Scheitern einer Neuorientierung und Neuformierung der Berliner Wohnungswirtschaft zur Kenntnis nehmen und uns anderen Aufgaben zuwenden.

Ob die neue Senatorin oder auch die aktuellen Entwicklungen im Kontext des GSW-Verkaufs und die Aktivitäten der Geschäftsführungen der WBG daran etwas ändern, ist kaum anzunehmen. Wenn doch ... sind wir ganz gut vorbereitet.

* * *