

## Brief nach Dresden

Randnotiz zur Debatte um den Verkauf der WOBA

Liebe Genossen und Genossinnen der Linkspartei.PDS Dresden!

*„Die Forderung, dass das Land alle Wohnungsbaugesellschaften privatisieren und die Leistungen zur Daseinsvorsorge von privaten Wohnungsunternehmen einkaufen sollte, lehnt die PDS ab. Das käme das Gemeinwesen teuer zu stehen. Es machte sich zum Gefangenen der leistungsanbietenden und subventionsempfangenden Unternehmen. Effizient wirtschaftende öffentliche Wohnungsunternehmen sind der beste Mieterschutz für die Mehrheit der Mieter der Stadt, die bei privaten Vermietern wohnen. Sie schonen direkt und indirekt die Landeskasse (Rendite, Sozialkosten).*

***Deshalb ist nach dem Verkauf der GSW die nachhaltige Konsolidierung der öffentlichen Wohnungswirtschaft noch zwingender als zuvor: auch im Interesse der GSW-Mieter und im Interesse der öffentlichen Finanzen.“***

Mit diesen Sätzen endet ein von mir verfasstes Argumentationspapier der PDS Berlin zum Verkauf der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GSW im Jahre 2004 („Kein Not-, aber ein Notlagenverkauf“). Deshalb war ich sehr überrascht zu hören und letztlich auch zu lesen, dass ich bzw. dieses Papier in der aktuellen Dresdner Debatte um den Verkauf der WOBA als Zeuge von der Seite der Verkaufsbefürworter benannt werde. Ich habe der WOBA einen Brief geschrieben, in dem ich die letztlich sinnentstellende Zitierweise in dem Sonderheft „WOBA plus“ zu diesem Thema kritisiere.

In eure innerparteiliche Auseinandersetzung um den Verkauf der WOBA kann und will ich mich nicht einmischen. Dafür fehlen mir die erforderlichen Kenntnisse der konkreten Situation - sowohl des Dresdner Haushalts als auch der wirtschaftlichen Lage der WOBA und der Situation auf dem Dresdner Mietwohnungsmarkt. All dieses und noch einiges andere wären aber zu beachten und abzuwägen, um zu einem sachgerechten Urteil zu kommen. Allgemein und grundsätzlich spricht immer vieles gegen den Verkauf städtischer Mietwohnungen. Manchmal aber kann er auch eine wohnungspolitisch sinnvolle Maßnahme darstellen und unter wieder anderen Umständen geradezu unausweichlich sein, um weiterreichenden Schaden vom Gemeinwesen abzuwenden. Nicht dogmatische Glaubensbekenntnisse, sondern nur konkrete Analyse und politische Abwägung helfen hier weiter.

Ich schreibe euch, um einer verfehlten argumentativen Inanspruchnahme meiner Position bzw. der Linkspartei.PDS Berlin, wie dies durch die WOBA geschehen ist, in eurer Auseinandersetzung möglichst den Boden zu entziehen.

1. Die PDS Berlin hatte stets deutlich gemacht, dass sie den GSW-Verkauf als einen **Notlagenverkauf** betrachtet, gegen den viele wohnungswirtschaftliche, wohnungspolitische und soziale Argumente sprächen, aber die konkreten Umstände das Beschreiten dieses schlechten Weges trotz alledem nahe legten. Dabei war es nicht primär die Haushaltsnotlage des Landes Berlin (60 Mrd. € Schulden, Tendenz rasch steigend), sondern die katastrophale Situation der städtischen Wohnungsbauunternehmen selbst, die für uns der entscheidende Punkt war. Die sieben städtischen Berliner Wohnungsbaukonzerne waren insgesamt mit 10 Mrd. € verschuldet und es war absehbar, dass einige dieser Unternehmen auf Dauer nicht ohne finanzielle Zuschüsse des Eigentümers Berlin überleben würden können. Die GSW war mit 1,6 Mrd. € Verbindlichkeiten darunter ein Schwergewicht.
2. Diese kritische Situation war der PDS schon vor Eintritt in die Koalition dem Grunde nach bekannt, wenn auch nicht in vollem Umfang. Bestandsverkäufe kommunaler Wohnungen, dies war unstrittig, waren zur Reduzierung der Kreditbelastungen der Gesellschaften unausweichlich. In der Koalitionsvereinbarung hat man sich deshalb auf den Verkauf von 80.000 Wohnungen zum Zwecke der wirtschaftlichen Stabilisierung der kommunalen Wohnungsunternehmen vereinbart. Allerdings hatte die PDS stets den Verkauf einer ganzen Gesellschaft mit guten Gründen ausgeschlossen und orientierte auf eine mieternahe

Privatisierung, bevorzugt an Genossenschaften. Dies mag angesichts des Umfanges der zu verkaufenden Wohnungen, der schwachen Erwerbspotenziale bei den Mietern und der absehbar begrenzten Zeit nicht sehr konsequent gewesen sein. Zumal der Verkauf der Wohnungen, also zukünftiger Einnahmen, ohne die Abgabe der dazugehörigen Bewirtschaftung (Personalkosten) die wirtschaftliche Effizienz weiter schwächen würde. Aber der Verkauf einer ganzen Gesellschaft widersprach dem Ziel der miethnahen Privatisierung und brachte zudem hinsichtlich der Verteilung des verbleibenden öffentlichen Bestandes eine territoriale Disproportion.

3. Unabhängig von Defiziten unserer Konzepte und deren politischer Umsetzung war und ist Ziel all dieser Vorschläge und Bestrebungen der Berliner Linkspartei.PDS, einen relevanten städtischen Mietwohnungsbestand in Berlin zu erhalten und die kommunalen Wohnungsunternehmen wirtschaftlich zu stabilisieren. Dabei gehen wir davon aus, dass zur Realisierung der Aufgabe der Markteinflussnahme und Versorgung sozial schwacher Bürger eine bestimmte Quantität (15 – 20 % Marktanteil), eine bestimmte Qualität (Wohnungsstandards) und eine gewisse stadträumliche Verteilung der kommunalen Wohnungsbestände erforderlich ist. Dass wir diesem Ziel seit Beginn der Koalitionsregierung kaum einen Schritt näher gekommen sind und dass auch der GSW-Verkauf hierzu nichts Nachhaltiges beitrug, ist eine Tatsache, die zu erörtern dieser Brief nicht der Ort sein kann. Festhalten will ich nur, dass wir dieses Ziel nicht aufgegeben haben und darin zumindest grundsätzlich mit wesentlichen Teilen der SPD in der Stadt übereinstimmen.
4. Der von der WOBA und vielleicht anderen erweckte Eindruck, die Berliner PDS hätte kein Problem für Mieter und für das Unternehmen beim Verkauf der GSW an einen großen internationalen Investmentfonds gesehen, ist nicht zutreffend. Richtig ist, dass ich in dem in Rede stehenden Papier und auch sonst in öffentlichen Stellungnahmen bestimmten Horrorszenarien entgegengetreten bin, die die Mieter der GSW mit unrealen Bedrohungen verunsicherten. Nicht Luxussanierungen oder Eigenbedarfskündigungen sind beim Verkauf an einen Investmentfonds das Problem. Insofern sind die beim Verkauf durch das Land vereinbarten Mietersicherungspakete gut, aber helfen nichts gegen die wirklichen Probleme.

Die eigentlichen Bedrohungen für die sozial schwachen Mieter liegen darin, dass zum einen die neuen Eigentümer ein vollkommen anderes Geschäft betreiben – ein Kapitalmarktgeschäft, in dem die Immobilie nur Mittel zum Zweck ist –, und dass sie zum anderen (im Unterschied zu vielen städtischen Gesellschaften) über ausreichend Kapital verfügen. Sie investieren in die Sanierung, in die Bestandsaufwertung, da sie die Bestände nur zeitweilig im Eigentum halten und mittelfristig mit Gewinn verkaufen wollen. Mit dieser Sanierung wird der heute übliche Ausstattungsstandard einer durchschnittlichen Mietwohnung hergestellt. Das wird viele Mieter freuen, aber von denen, die auf un- oder teilsanierte, preiswerte Wohnungen angewiesen sind, nicht zu bezahlen sein – auch bei Vermietung nach Mietspiegel. Hinzu kommt, dass die neuen Eigentümer hinsichtlich der Einnahmen (Mieten) „härter am Wind segeln“ werden, weil der „Cashflow“ aus den Mieten eine wesentliche Säule der Kalkulation ihres Investments ist. Sie werden die Mieten nicht ins Unmögliche steigern und so Gefahr laufen die Mieter (Einnahmen) ganz zu verlieren, aber anders als die meisten kommunalen Unternehmen werden sie immer versuchen, das Mögliche voll auszuschöpfen. Eine praktische Anschauung dieser Entwicklung vermittelten in den letzten Wochen die Berichte in den Berliner Zeitungen über Entwicklungen in einigen Beständen der ehemaligen städtischen Gesellschaft GSW („GSW erschreckt ihre Mieter mit Preiserhöhungen“, Tagesspiegel 17.11.05; „Die Wohnung wird schöner – und die Miete steigt auf das Doppelte, Die GSW modernisiert ...“, Berliner Zeitung 15.11.05, etc.). Aber nicht nur GSW-Mieter sehen sich mit Problemen konfrontiert, denn Ceberus agiert nicht anders als die anderen, vor allem angelsächsischen Finanzinvestoren, die den deutschen Mietwohnungsbestand als lukratives Geschäftsfeld für sich entdeckt haben.

5. Konsequenzen hat die „andere Ökonomie“ (Kalkulation) der neuen Eigentümer natürlich auch für die Entwicklung des übernommenen Wohnungsbauunternehmens selbst. Die neuen

Eigentümer handeln ein Finanzprodukt mit einer kurz- bis mittelfristigen Profitrealisierungsperspektive und einer angestrebten Gewinnmarge von über 20 %. Eine Wohnimmobilie hat aber traditionell eine Realisierungsperspektive von 25 bis 30 Jahren und eine Gewinnmarge von 4 bis 6 %. Die von „Privat-Equity-Fonds“ angestrebten Gewinne sind nur durch eine radikale Absenkung der Kosten erreichbar – sowohl der Verwaltungskosten als auch der Instandhaltungs- und Sanierungskosten. Beides wollen sie unter Beibehaltung oder gar Verbesserung der Qualität erreichen. Nicht zu Unrecht nehmen diese Finanzinvestoren an, dass sie bei kommunalen Gesellschaften in diesen Bereichen erhebliche, uneffiziente Polster finden. Mit erheblichem Personalabbau und/oder der Auslagerung zahlreicher Dienstleistungen ist zu rechnen. Bei der GSW ist auf diesem Wege die Mitarbeiterzahl in 18 Monaten halbiert worden. Die meisten befinden sich in Dienstleistungsgesellschaften, deren Mehrheitsanteileigner noch die GSW ist. Die Dienstleistungsverträge dieser Gesellschaften sind aber zeitlich begrenzt. Danach kommt die offene Ausschreibung. Das ist mit keiner Vertragsklausel zu verhindern, zumal die kommunalen Gesellschaften diesen Weg ja schon selbst beschritten haben.

Soweit unsere Position zum und unsere Erfahrungen mit dem Verkauf städtischer Wohnungsbaugesellschaften. Es gibt - wie gesagt - kein allgemeingültiges Konzept außer dem fromm sozialistischen Wunsch, wir hätten gerne wirtschaftlich gesunde und effektive öffentliche Wohnungsunternehmen, konsolidierte öffentliche Haushalte und bezahlbare und gute Mietwohnungen. Die Realitäten sind andere und denen muss man sich stellen. Allerdings darf man sich bei der Ballung der Probleme die möglichen Lösungswege auch nicht schönreden. Wer öffentliche Wohnungsbestände verkauft, braucht sehr gute Gründe dafür und sollte bei seinen Abwägungen und Rechnungen nicht die sozialen Kosten außer Acht lassen, die unter Umständen die öffentlichen Kassen in Zukunft belasten, wenn die Kommune den Einfluss auf den Mietwohnungsmarkt gänzlich verliert und sogar die Gewährleistung sämtlicher Versorgungsaufgaben durch externen Einkauf sicher stellen muss.

In der Hoffnung, dass ihr das für eure konkreten Verhältnisse Vernünftigste tun werdet, verbleibe ich mit solidarischen Grüßen

Michail Nelken  
Bau- und Wohnungspolitischer Sprecher  
der Fraktion der Linkspartei.PDS im Berliner Abgeordnetenhaus