

Verkauf der GSW - Kein Not-, aber ein Notlagenverkauf.

1. Warum Verkauf der GSW?

Die PDS hat sich in den vergangenen Jahren immer gegen den Verkauf der GSW ausgesprochen, warum stimmt sie jetzt zu?

Es ist ein Notlagengeschäft. Die Politik der großen Koalition von CDU und SPD im voraus gegangenen Jahrzehnt hat nicht nur den Landeshaushalt sondern auch die kommunalen Wohnungsunternehmen in eine existenzielle Überschuldung getrieben. - Der Eigentümer Berlin griff in die Kassen der Wohnungsbaugesellschaft und entnahm zwischen 1991 und 2001 Hunderte von Millionen €. u.a. durch In-Sich-Verkäufe, die vorzeitige Ablösung von Darlehen, den Verkauf unrentabler Landesgrundstücken und die Übertragung teurer Flächenentwicklung. - Auf Grund dieser Situation sind die Handlungsspielräume stark eingeschränkt. Die SPD-PDS-Koalition hat nicht die Wahl, den wohnungspolitisch besten Weg zu gehen, sondern allenfalls den bestmöglichen.

Der Verkauf der GSW ist wohnungspolitisch nicht vernünftig. Er ist an sich nicht mal fiskalisch besonders schlau. Dies sieht die PDS auch heute noch so. Mit dem Verkauf der GSW geht ein für die Steuerungsfunktion der kommunalen Wohnungswirtschaft in Qualität und territorialer Verteilung wichtiger Wohnungsbestand der öffentlichen Verfügung verloren und es tritt im verbleibenden kommunalen Bestand eine „Schieflage“ in Richtung der östlichen Peripherie ein. Mit dem Verkauf verschlechtern sich für die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften die Möglichkeiten des gezielten und ertragreichen Verkaufs von einzelnen Beständen. Dies ist aber ein wichtiges Moment in den Sanierungskonzepten der städtischen Gesellschaften.

Mit dem Verkauf wird kein nachhaltiger Beitrag zur Lösung der gewaltigen Probleme der städtischen Wohnungswirtschaft geleistet. Er rechtfertigt sich nur aus der Notlage des Landes, der haushalterischen und der wohnungswirtschaftlichen. Das Land Berlin muss zum einen eigene Vermögenswerte mobilisieren, wenn es von den anderen Ländern und dem Bund eine zusätzliche finanzielle Unterstützung erwartet. Zum anderen ist der Abbau der immensen Verschuldung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften von 10 Mrd. € (davon GSW 1,6 Mrd. €) eine drängende Aufgabe. Dies über einzelne Bestandsverkäufe zu realisieren, ist langwierig wenig aussichtsreich. Angesichts der Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt war der angestrebte und notwendige Verkauf von 21.000 Wohnungen, um 1 Mrd. € Einnahmen zu erzielen, bis 2010 nicht umsetzbar.

2. Verschleuderung von Kommunaleigentum durch Notverkauf?

Die GSW-Veräußerung war sicherlich ein Notlagenverkauf, aber kein Notverkauf. Das Land Berlin hat sowohl mit dem erzielten Preis als auch mit den übrigen werthaltigen Vertragsbestimmungen ein gutes Geschäft gemacht. Angesichts der Wohnungsmarktsituation, der Notlage des Landeshaushalts und der schwierigen Lage der Wohnungswirtschaft kann man es sogar ein sehr gutes Geschäft nennen. 2 Mrd. € (Kaufpreis + Verbindlichkeiten) sind ca. das Elffache des Jahresnettoerlöses der GSW aus ihrem Vermietungsgeschäft. Vermutlich hätte für eine sanierte GSW in fünf Jahren auch ein höherer Kaufpreis und vor allem

sehr viel höhere Einnahmen in den Landeshaushalt erzielt werden können, aber Berlin befindet sich in einer Notlage und hat diese Zeit nicht.

3. Verkauf an US-Finanzspekulanten ?

Eine Wohnungsbaugesellschaft von dieser Größenordnung, mit der gewaltigen Schuldenlast und diesem extrem geringen Eigenkapital, wie dies bei der GSW der Fall ist, kann nur ein sehr finanzstarker Käufer erwerben. Deshalb standen hinter den aussichtsreichen Bietern stets große US-Investmentfonds. Investmentfonds spekulieren nicht nur mit kurzfristigen Anlagemöglichkeiten, sondern suchen auch zu Stabilisierung ihrer Fonds längerfristige Anlagen mit geringfügiger, aber dafür stabiler Rendite.

Die Investmentfonds haben offensichtlich Vertrauen in die Zukunft Berlins und seines Wohnungsmarktes. Die Käufer wollen sich längerfristig bei der GSW und im Berliner Immobilienmarkt engagieren. Sie haben sich verpflichtet, die Anteile an der Gesellschaft mindestens 10 Jahre zu halten, den Konzern nicht zu zerlegen und die Konzernzentrale in Berlin zu belassen. Perspektivisch wird der Fonds seine Anteile aber wieder verkaufen.

4. Bedrohung für die GSW – Mieter?

In den Verträgen wird der Erwerber der GSW auf eine sozialorientierte Geschäftspolitik bei der Bewirtschaftung der Wohnungsbestände verpflichtet. Den Mietern ist ein umfassender Kündigungsschutz zugesichert, Luxusmodernisierungen sind ausgeschlossen und die Mietpreisentwicklung wird sich am Berliner Mietspiegel orientieren. Mehr noch, die Mieter haben von der GSW Ergänzungen zum Mietvertrag erhalten, in denen ihnen dieser Schutz privatrechtlich verbrieft wird.

Aber natürlich sind Investmentfonds keine karitativen Einrichtungen. Sie müssen eine angemessene Verzinsung des ihnen anvertrauten, eingesetzten Kapitals erzielen. Die Käufer werden den von der GSW bereits in den letzten Jahren eingeleiteten Konsolidierungskurs fortsetzen, das bedeutet Kostenreduzierung und Einnahmeerhöhung. Die zu erwartenden Mietsteigerungen werden sich zwar im Rahmen des Mietspiegels bewegen, können aber dennoch für sozial schwache Mieter, deren sonstige Situation sich absehbar eher verschlechtern wird, eine nicht mehr tragbare soziale Härte darstellen. Das würde und wird ihn bei einer Gesellschaft in kommunalen Eigentum kaum anders ergehen. Auch die kommunalen Gesellschaften werden angesichts ihrer Lage verstärkt versuchen, die gesetzlich möglichen Mieterhöhungen zu realisieren. Möglicherweise wird der neue Eigentümer dies konsequenter verfolgen als kommunale Gesellschaften. Aber auch er braucht nicht Leerstand, sondern Mieteinnahmen und auch er weiß um die Grenzen der Belastbarkeit und die Sozialstruktur in seinen Beständen.

Größere Belastungen drohen GSW-Mietern aus der Solvenz des neuen Eigentümers. Anders als die GSW verfügt dieser über die Finanzmittel, um von der GSW bisher aufgeschobene Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen durchzuführen. Das wird einen Teil der Mieter sehr freuen, weil sich ihre Wohnqualität verbessern wird. Für einen anderen Teil stellt dies eine echte Bedrohung da, sofern er auf billigen Wohnraum in unsanierten Häusern angewiesen ist. Hier helfen die Mieterschutzregelungen nicht, weil es in den

GSW-Beständen in aller Regel um ganz durchschnittliche Sanierungen auf Sozialwohnungsstandard gehen wird. Den aus der Modernisierung resultierenden Mietensprung (11% der umlegbaren Modernisierungskosten im Jahr) wird mancher Mieter dennoch nicht selbst tragen können.

Der neue Eigentümer wird die Bemühung der GSW um den Verkauf von Wohnungen an Einzeleigentümer fortsetzen und forcieren. Davon werden aber kaum direkt gravierende Gefährdungen für die Mieter ausgehen. Zum einen sind die Mieter umfassend geschützt gegen Eigenbedarfs- oder Verwertungskündigungen. Zum anderen sind außer den bereits aufgeteilten Gebäudekomplexen die GSW-Bestände auf Grund von Gebäudesubstanz und Lage nur in Ausnahmefällen an Einzeleigentümer privatisierungsfähig. Aber auch hier ginge die größere Verdrängungsgefahr von der möglichen umfassenden Sanierung aus.

5. Vernichtung von Arbeitsplätzen?

Die GSW hat, wie die anderen städtischen Wohnungsbaugesellschaften, zu hohe Verwaltungskosten, insbesondere zu hohe Personalkosten. Deshalb betreibt die GSW seit einigen Jahren eine gezielte Strategie zur Reduzierung der Personalkosten. Diese wird der neue Erwerber sicherlich fortführen. Betriebsbedingte Kündigungen infolge des Eigentümerwechsels sind vertraglich ausgeschlossen worden. Der Erwerber will sogar neue Arbeitsplätze durch eine Ausweitung seines Engagement in Berlin schaffen. Wenn er sein angekündigtes Investitionsprogramm mit einem Umfang von 450 Mio. € umsetzt, dann wird dies darüber hinaus Arbeitsplätze in der Bauwirtschaft der Region schaffen. (Auf die Schattenseite eines umfassenden Sanierungsprogramms für die Mieter ist oben hingewiesen.)

6. Ist Privatisierung an sich unsozial?

Wenn das Gemeinwesen Eigentümer von Wirtschaftsunternehmen ist, kann es sein öffentlichen Haushalt zusätzlich füllen, aber es trägt auch das wirtschaftliche Risiko. Dies hat in Berlin nicht nur im Falle der Bankgesellschaft fatale Auswirkungen für den Landeshaushalt und den Bürger, auch andere Unternehmen des Landes arbeiten defizitär und verschulden sich und den Eigentümer. Der Staat sollte deshalb allein solche Unternehmen besitzen und betreiben, die der Daseinsvorsorge der Bürger und/oder der Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben dienen.

Öffentliche Unternehmen sind wirtschaftlich zu führen. Unwirtschaftlichkeit würde zum Verzehr des Eigentums des Gemeinwesens führen. Im Unterschied zu privaten Unternehmen muss sich zum einen die Verzinsung des eingesetzten Kapitals nicht an „Marktzinsen“ messen. Zum anderen sind soziale Kostenkreisläufe in den Blick zu nehmen, die nicht an der Unternehmensgrenze enden.

Unsere heutigen Wohnungsbaugesellschaften dienen auch, aber nicht nur, der Daseinsvorsorge. Nicht alle von ihnen bewirtschafteten Wohnungssegmente lassen sich unter Daseinsvorsorge subsumieren. Sie haben in den letzten Jahren zu dem auch das risikoreiche Bauträger- und Fondsgeschäft betrieben und Wohneigentumsprojekte und Grundstücksentwicklung verfolgt. Oftmals vom

Eigentümer veranlasst, manchmal aus eigenem Gewinnstreben. Hierbei erzielte Verluste tragen die Mieter und der Eigentümer – das Land Berlin.

Der Staat (die Kommune) sollte für die Aufgabe der Daseinsvorsorge im Bereich des Wohnens über eigene Bestände und eigene Wohnungsbaugesellschaften verfügen, um zum einen Bürger, die auf dem Wohnungsmarkt nicht angemessene Mietwohnungen erlangen, versorgen zu können. Zum anderen sollten er/sie mit diesen Beständen steuernd und regulierend auf den Mietwohnungsmarkt im bestimmten Segmenten einwirken können. Wie groß zur Bewältigung dieser Aufgabe die kommunalen Bestände sein sollten, hängt von unterschiedlichen variablen Faktoren ab und ist dem entsprechend beständig zu prüfen und neu zu bestimmen.

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.