

16

69

SEPT. 2007

Dokumentation  
der Anhörung  
vom 29.05.2006  
in Berlin

# Wohnungsmarkt im Umbruch –

durch internationale Immobilienfonds (Private Equity)  
und Real Estate Investment Trusts (REITs)

## Impressum

Herausgeberin	Bündnis 90/Die Grünen Bundestagsfraktion Platz der Republik 1 11011 Berlin <a href="http://www.gruene-bundestag.de">http: // www.gruene-bundestag.de</a>
Verantwortlich	Peter Hettlich MdB Baupolitischer Sprecher Bündnis 90/Die Grünen Bundestagsfraktion Platz der Republik 1 11011 Berlin E-Mail: <a href="mailto:peter.hettlich@bundestag.de">peter.hettlich@bundestag.de</a>
Redaktion	Katharina Fichtenau, Wiss. Mitarbeiterin
Bezug	Bündnis 90/Die Grünen Bundestagsfraktion Info-Dienst Platz der Republik 1 11011 Berlin Fax: 030 / 227 56566 E-Mail: <a href="mailto:versand@gruene-bundestag.de">versand@gruene-bundestag.de</a>
Schutzgebühr	€ 1,50
Redaktionsschluss	Juni 2006

## Inhalt

Einleitung .....	3
Programm: Wohnungsmarkt im Umbruch – durch internationale Immobilienfonds (Private Equity) und Real Estate Investment Trusts (REITs) .....	4
Zusammenfassung der Veranstaltung .....	5
Kommunen in Finanznot: Ausweg Wohnungsverkäufe? .....	7
Ingeborg Esser, GdW .....	7
Alexander Rychter, BfW .....	9
Horst Becker MdL NRW .....	11
Kerstin Andreae MdB.....	14
Steuerliche und wirtschaftliche Bedeutung von REITs.....	18
Klaus Droste, IFD.....	18
Dr. Klaus-Martin Groth, Rechtsanwalt .....	23
Gerhard Schick MdB .....	31
Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt .....	36
Dr. Franz-Georg Rips, Deutscher Mieterbund .....	36
Dr. Hans-Dieter Krupinski, MinDir (a.D.) .....	51
Eva Jähnigen, Stadträtin Dresden .....	55
Beschluss der BAG Planen, Bauen, Wohnen.....	68
Beschluss der BDK Dezember 2006 .....	71



## Einleitung

Immer mehr Kommunen sehen im Verkauf der kommunalen Wohnungsbestände einen Königsweg aus ihrer Finanzmisere. Sie versprechen sich von den Verkäufen oder Teilverkäufen zusätzliche finanzielle Handlungsspielräume, auch für die Bestandserhaltung und Modernisierung ihres kommunalen Wohnungsbestandes. Mit dem Verkauf laufen die Kommunen aber auch Gefahr, den Einfluss auf den städtischen Immobilienmarkt und die Mietpreisentwicklung zu verlieren. Mit der Formulierung von Sozialstandards in die Kaufverträge wird zwar der Versuch unternommen, die Mieter vor steigenden Mieten und vor Kündigungen bei einem weiteren Verkauf zu schützen. Noch sind die Auswirkungen auf die Stadtentwicklung und Mieten nicht einzuschätzen. Es besteht die berechtigte Sorge, dass perspektivisch die Mieten und damit die Wohngeldausgaben der Kommunen steigen und notwendige Investitionen in den Bestand ausbleiben.

In Deutschland soll nun mit REITs eine international gängige Form der handelbaren Immobilienanlage eingeführt werden. Damit soll internationales Kapital nach Deutschland geholt werden und bisher in Immobilien gebundenes Kapital freigesetzt werden. Vor einer Zulassung von REITs, die ihren Gewinn zu 90% an die Anleger ausschütten und dafür von der Gewerbe- und Körperschaftssteuer befreit sind, müssen daher sowohl die wohnungs- als auch die finanzpolitischen Auswirkungen analysiert und diskutiert werden.

Das Fachgespräch ging folgenden Fragen nach:

- Welche Auswirkungen haben die Wohnungsverkäufe an börsennotierte Immobiliengesellschaften (REITs oder Private Equity Fonds) auf die Entwicklung kommunaler Finanzen, Stadtentwicklung und Mieten?
- Müssen und können die Mieter aber auch die Anleger vor den renditeorientierten Immobilienfonds wirksam geschützt werden?
- Welche Chancen und Risiken liegen in dem wachsenden Engagement ausländischer Private Equity Fonds? Können REITs eine bessere Alternative sein oder verstärken sie den befürchteten Trend?
- Inwieweit besteht die Gefahr zur Bildung einer Immobilienblase durch verstärkte internationale Investitionen in den deutschen Immobilienmarkt?
- Inwiefern eignen sich genossenschaftliche Privatisierungsmodelle um kommunale Wohnungsbestände umzuwandeln?
- Wie sollte eine Leitlinie zur Sicherung von Sozialstandards aussehen?
- Wie könnten vertragliche Verpflichtungen der Immobilienfonds bezüglich Stadtentwicklung, Sozialverträglichkeit und Bestandssicherung über einen langen Zeitraum und bei wechselnden Eigentumsverhältnissen gesichert werden?
- In welcher Weise kann der Bund Einfluss nehmen? In welcher Form sollten Regelungen festgelegt werden?

# **Programm: Wohnungsmarkt im Umbruch – durch internationale Immobilienfonds (Private Equity) und Real Estate Investment Trusts (REITs)**

29. Mai 2006 Berlin

## **15.00 Uhr Begrüßung und Einleitung**

- **Peter Hettlich**, *Sprecher für Baupolitik, Bündnis 90/Die Grünen im Bundestag*

## **15.15 Uhr Runde 1 - Kommunen in Finanznot: Ausweg Wohnungsverkäufe?**

- **Conrad Hansen**, *grüne Ratsfraktion Kiel, baupolitischer Sprecher*
- **Ingeborg Esser**, *Dipl. Kffr., GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.*
- **Alexander Rychter**, *Bundesgeschäftsführer Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen*
- **Horst Becker**, *MdL NRW, Sprecher für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Bündnis 90/Die Grünen*

**Moderation: Kerstin Andreae MdB**, *Sprecherin für Kommunalpolitik, Bündnis 90/Die Grünen im Bundestag*

## **16.00 Uhr Pause**

## **16.30 Uhr Runde 2 – Steuerliche und wirtschaftliche Bedeutung von REITs**

- **Klaus Droste**, *Initiative Finanzplatz Deutschland (IFD)*
- **Stefan Loipfinger**, *freier Journalist*
- **Dr. Klaus-Martin Groth**, *Rechtsanwalt*

**Moderation: Gerhard Schick MdB**, *Sprecher der AG Wirtschaft und Arbeit, Bündnis 90/Die Grünen im Bundestag*

## **17.15 Uhr Runde 3 – Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt:**

- **Dr. Franz-Georg Rips**, *Direktor Deutscher Mieterbund*
- **Dr. Hans-Dieter Krupinski MD (a. D.)**, *Experte Wohnungsbauförderungsrecht*
- **Eva Jähnigen**, *grüne Stadtfraktion Dresden*

**Moderation: Jerzy Montag MdB**, *Sprecher für Rechtspolitik, Bündnis 90/Die Grünen im Bundestag*

## **18:00 Uhr Resumée und Verabschiedung**

- **Peter Hettlich MdB**, *Sprecher für Baupolitik, Bündnis 90/Die Grünen im Bundestag*

## Zusammenfassung der Veranstaltung

Der Verkauf kommunaler Wohnungsbestände beschäftigt die Öffentlichkeit nicht erst seit dem WOBA-Verkauf in Dresden. Schon seit einigen Jahren glauben Kommunen durch den Verkauf ihrer Wohnungsbestände einen Königsweg aus ihrer Finanzmisere gefunden zu haben. Die Bundestagsfraktion hatte am 29. Mai 2006 zu einem Fachgespräch zum Thema „Wohnungsmarkt im Umbruch“ eingeladen. Neben den Abgeordneten Peter Hettlich, Kerstin Andreae, Gerhard Schick und Jerzy Montag beteiligten sich zahlreiche Fachleute aus den unterschiedlichsten Bereichen an der Diskussion.

In der ersten Gesprächsrunde wurde von allen Referenten der fehlende Handlungsspielraum der Kommunen bemängelt; hier muss die Politik endlich Lösungswege aufzeigen. Derzeit erhoffen sich die Kommunen durch die Wohnungsverkäufe oder -teilverkäufe zusätzliche finanzielle Handlungsspielräume, auch für die Bestandserhaltung und Modernisierung ihres kommunalen Wohnungsbestandes. Der damit einhergehende Verlust des Einflusses der Kommunen auf den städtischen Immobilienmarkt und die Mietpreisentwicklung wurde insbesondere von Horst Becker (grüner MdL NRW) als gravierend erachtet. Conrad Hansen (baupolitischer Sprecher der grünen Stadtratsfraktion Kiel) konnte berichten, dass seit dem Wohnungsverkauf 1999 in Kiel keine Mietsteigerung stattgefunden hat. Allerdings sei schon heute der Schuldenstand von damals wieder erreicht. Ingrid Esser (GdW) unterstrich das strategische Instrument der Kommunen durch die kommunalen Wohnungsbestände, um die soziale Durchmischung zu sichern, Kriminalität vorzubeugen und die Stadtentwicklung oder Stadtumbau gestalten zu können. Vor diesem Hintergrund seien die langfristigen Bewirtschaftungsziele der Investoren gründlich zu prüfen, so Alexander Rychter (BfW).

In der zweiten Gesprächsrunde wurde das Instrument REITs unter die Lupe genommen. In Deutschland soll laut Koalitionsvertrag von CDU/CSU und SPD mit REITs eine international gängige Form der handelbaren Immobilienanlage eingeführt werden. Damit wird die Hoffnung gehegt internationales Kapital nach Deutschland zu holen und bisher in Immobilien gebundenes Kapital freizusetzen. REITs schütten ihre Gewinne zu 90% an die Anleger aus und sind dafür von der Gewerbe- und Körperschaftsteuer befreit. Klaus Droste (IFD) unterstrich die Notwendigkeit der Einführung von REITs für den Finanzmarkt in Deutschland. Ebenso der Finanzjournalist Stefan Loipfinger, der allerdings auch auf den späten Zeitpunkt zur Einführung 2007 hinwies und die Gefahr aufzeigte, dass der aufgeblasene Markt dann wieder in sich zusammenfallen könnte. Dr. Klaus-Martin Groth (Rechtsanwalt) sieht keine Notwendigkeit ein weiteres Investitionsinstrument einzuführen. Er forderte vielmehr ein Instrument, das es Mietern erleichtert ihre Wohnung zu kaufen. In Deutschland fehle eine Rechtsform, die dies unkompliziert möglich macht. Er sah in der e. V. oder einer „Genossenschaft-light“ Potenzial zur Eigentumbildung in großen Wohnhäusern.

Die dritte Gesprächsrunde beschäftigte sich mit den Folgen der Wohnungsverkäufe an Investoren für die Mieter. Mit der Formulierung von Sozialstandards in Kaufverträgen wird zwar der Versuch unternommen, die Mieter vor steigenden Mieten und vor Kündigungen zu schützen. Die Sozialchartas stellen aber kein langfristiges Schutzinstrument für die Mieter dar, so Eva Jähnigen (Grüne Landes- und Kommunalpolitikerin aus Dresden). Der Mieterschutz stehe und falle mit der Kontrolle. Es besteht die berechtigte Sorge, dass

perspektivisch die Mieten und damit die Wohngeldausgaben der Kommunen steigen und notwendige Investitionen in den Bestand ausbleiben. Dr. Franz-Georg Rips (Mieterbund) wandte sich aus diesem Grund ausdrücklich gegen eine Einführung von REITs. Dass die Rendite privatisiert, die Folgekosten aber den Kommunen aufgelegt würden, beurteilte er sehr kritisch. Dr. Hans-Dieter Krupinski sah in der gegenwärtigen Finanzsituation der Kommunen in den Wohnungsbeständen die letzte Steuerungsmöglichkeit der Kommunen. Perspektivisch werde die Zahl der sozialschwachen Mieter steigen, dafür werden Instrumente benötigt. REITs hingegen gebe Immobilieninvestoren die Möglichkeit, die nicht zu privatisierenden schlechten Wohnungsbestände doch noch loszuwerden.

Peter Hettlich fasste zusammen, dass der Verkauf von kommunalen Wohnungsbeständen die finanzielle Situation der Kommunen nur temporär verbessere. Für eine nachhaltige Stadtentwicklung müssen neue Instrumente und Wege gefunden werden. Die Frage blieb offen, ob kommunale Wohnungsbestände die Aufgaben Stadtentwicklung, Verhinderung von Segregation und Finanzierung des kommunalen Haushalts gleichermaßen erfüllen könne.

# Kommunen in Finanznot: Ausweg Wohnungsverkäufe?

## Ingeborg Esser, GdW

Mitglied der Geschäftsführung des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

Kommunale Wohnungsunternehmen sind keine Finanz-, sondern strategische Beteiligungen der Kommunen im öffentlichen Interesse. Warum?

Die kommunalen Wohnungsunternehmen nehmen nicht nur den Wohnraumversorgungsauftrag in den Kommunen wahr. Dieser Auftrag wäre zu wenig, insbesondere in solchen Kommunen und Landesteilen, in denen keine Mangelsituation an Wohnraum herrscht, sondern im Gegenteil ausgeglichene Märkte bis hin zu Überangeboten vorliegen.

Kommunale Wohnungsunternehmen machen aber mehr:

- Sie sorgen dafür, dass eine ausgewogene soziale Durchmischung der Bestände erfolgt und tragen damit einerseits dazu bei, dass intakte Nachbarschaften bestehen und andererseits, dass Ausgrenzungen und damit Benachteiligungen einzelner Bewohnergruppen erst gar nicht entstehen. Wie wichtig dieses Engagement ist, mag an den Ausschreitungen im letzten Jahr in den Vororten von Paris deutlich werden. D. h. die kommunalen Wohnungsunternehmen tragen zur sozialen Stabilisierung bei, helfen damit selbstverständlich auch der Kriminalität vorzubeugen und tragen insoweit auch zu Kostenentlastung der Kommunen bei.
- Darüber hinaus sind kommunale Wohnungsunternehmen die einzigen Instrumente für die Kommunen, mit denen sie Stadtentwicklungspolitik und - in schrumpfenden Standorten - Stadtumbau wahrnehmen können. Es wäre fatal zu glauben, dass Kommunen Stadtumbau, d. h. konkret auch die Beseitigung von Überbeständen, mit privaten Anbietern durchführen können. Diese werden sich zwar beteiligen, aber die Hauptbetroffenheit - das zeigen auch die bisherigen Erfahrungen - liegt bei den kommunalen Unternehmen.

Es geht somit nicht vorrangig um Mieterschutz; dieser kann auch bei einem Verkauf an private Investoren durch entsprechende Klauseln in den Verträgen sicher gestellt werden. Es geht um die Entwicklung und die Zukunft der Städte. Und hier werden wohl fast alle Kommunen in Deutschland über kurz oder lang bei Zugrundelegung der demographischen Prognosen Unterstützung brauchen.

Für Kommunen ist die Verlockung natürlich groß, sich durch den Verkauf des kommunalen Unternehmens - wie das Beispiel Dresden zeigt - von einem Tag auf den anderen zu entschulden. Problematisch dabei ist in der Regel aber, dass es sich bei dieser Entschuldung nur um einen kurzfristigen, also einmaligen Effekt handelt, der die strukturellen Defizite, die in den kommunalen Haushalten bestehen, nicht verändert. Was sich aber ändert, ist, dass die Kommune nach einem Verkauf über einen strategischen Partner nicht mehr verfügt. Herr Oberbürgermeister Ude hat es bei dem gemeinsamen Kongress des GdW und des Deutschen Städtetages zum Thema "UNVERZICHTBAR - Kommunale und öffentliche Wohnungsunternehmen sichern vitale Städte" auf den Punkt gebracht, indem er dargestellt hat, dass kommunale Wohnungsunternehmen eben kein Tafelsilber sind, von dem sich die Kommune in schlechten Zeiten ohne Weiteres trennen kann, sondern ein wichtiges Instrument zur Umsetzung der kommunalen Strategien.

Das schließt nicht aus, dass Kommunen einerseits Renditeerwartungen in ihre kommunale Wohnungsunternehmen stellen können und andererseits, wenn das entsprechende Unternehmen dafür geeignet ist und am Markt angenommen wird, auch zum Beispiel ein Teilverkauf über einen Börsengang möglich wäre.

Was die Renditeerwartungen anbelangt, so können Kommunen selbstverständlich ihre Wohnungsunternehmen in die Pflicht nehmen, so dass sie betriebswirtschaftlich optimal aufgestellt sind. Nur muss man wissen: Beschlüsse der Kommune als Gesellschafter, die örtlichen Mietpreise nicht vollständig auszunutzen und optimale Rendite schließen sich gegenseitig aus.

Selbstverständlich können kommunale Wohnungsunternehmen auch Teile der Geschäftsmodelle der Private Equity Fonds kopieren. Bisher zeichnen sich kommunale Wohnungsunternehmen durch ein langfristiges Bestandshaltermodell aus, während die privatisierten Unternehmen in hohem Maße auf die Bildung von Einzeleigentum in Mieterhand setzen. Wenn dies im Rahmen der Mieterschaft möglich ist, sind selbstverständlich auch Privatisierungen in kommunalen Unternehmen möglich.

Im Ergebnis bleibt also festzustellen:

- Kommunale Wohnungsunternehmen sind strategische Beteiligungen der Kommunen, die in den nächsten Jahrzehnten einen wichtigen Beitrag insbesondere zur Stadtentwicklung und zum Stadtumbau zu leisten haben; sie sorgen darüber hinaus für intakte Nachbarschaften und erwirtschaften insoweit eine über die betriebswirtschaftliche Rendite hinausgehenden Stadt-Rendite.
- Ein Verkauf kommunaler Wohnungsunternehmen in Gänze löst häufig bzw. in allen bisher gesehenen Fällen nicht die strukturellen Haushaltsdefizite der Kommunen.
- Alternativen zum Totalverkauf sollten deshalb von den Kommunen sehr genau geprüft werden. Diesbezüglich kommen Maßnahmen wie der Börsengang oder ggf. auch das Instrument der REITs in Betracht.
- Kommunale Wohnungsunternehmen können selbstverständlich auch, im Eigentum der Kommune verbleibend, helfen durch Optimierung der betriebswirtschaftlichen Rendite laufend zur Haushaltskonsolidierung beizutragen. Dies bedeutet aber auch, dass die Kommune als Gesellschafter es dem Unternehmen ermöglichen muss, optimale Renditen zu erwirtschaften.

## Alexander Rychter, BfW

Bundesgeschäftsführer Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen

Gutachten empfiehlt: Keine Börsenpflicht bei Einführung von REITs - Zulassung nicht-börsengehandelter REITs erhöht Marktpotential auf langfristig 215 Mrd. Euro.

Börsengehandelte und nicht-börsengehandelte REITs müssen in Deutschland parallel zugelassen werden. Kleine und mittelständische Immobilienunternehmen würden bei der geplanten Börsenpflicht aufgrund fehlender Größe und Kapitalmarkterfahrung sonst vom REIT kaum profitieren, heißt es in einem vom Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BfW) vorgestellten Gutachten. Durch die Zulassung von nicht-börsengehandelten REITs könnte sich demnach das langfristige Marktpotential der REITs um fast das Dreifache auf insgesamt 215 Mrd. Euro erhöhen. Allein die Einbringung von Wohnimmobilien wird bei der Börsenwahlfreiheit auf ein Volumen von bis zu 110 Mrd. Euro geschätzt. Neben Beständen der langfristig orientierten Wohnungsunternehmen wäre der nicht-börsengehandelte REIT z. B. für Kommunen interessant, die weiterhin Kontrolle über die lokale Wohnungsbaupolitik ausüben und so die Versorgung mit sozialem Wohnungsbau sicherstellen wollen.

„Die Börsenwahlfreiheit bringt frisches Kapital in die Entwicklung von privaten und kommunalen Wohnungsbeständen. Wer den nicht-börsengehandelten REIT ausklammert, riskiert die Übernahme von Wohnungsbeständen durch kurzfristig orientierte Finanzinvestoren“, sagt der BfW-Vorsitzende Walter Rasch. Eine Börsenpflicht würde den Prozess der Privatisierung folglich nicht aufhalten, sondern eher beschleunigen. Darüber hinaus blieben die Vorzüge der steuertransparenten Immobilienanlagegesellschaften großen Teilen der Immobilienwirtschaft verwehrt. So wären nicht-börsengehandelte REITs eine zusätzliche Möglichkeit zur Finanzierung von Immobilieninvestitionen, sowohl für Wohnungsunternehmen als auch für Kommunen, an deren REITs z. B. institutionelle Investoren in Form einer Minderheitsbeteiligung teilhaben könnten. „Den Bedenkenträgern gegen Reits gehen die Argumente aus. Gerade der nicht-börsengehandelte REIT eröffnet neue Chancen für Wohnungsunternehmen, Kommunen und Mieter“, erklärt Rasch gleichsam in Richtung jüngster Vorbehalte gegen den Wohn-REIT.

„Der nicht-börsengehandelte REIT bringt zusätzliche Investitionen, Arbeitsplätze und dem Fiskus ein Plus an Steuern. Wir brauchen dieses innovative Immobilienanlageprodukt auch für den Bereich der Gewerbeimmobilien“, folgert der Vorsitzende des BfW-Arbeitskreises „Neue Finanzierungsinstrumente“, Dr. H. Jürgen Tiemann. So müssten große Immobilienportfolien aus dem industriellen Sektor vor dem Weg an den Kapitalmarkt neu strukturiert und klar positioniert werden. Der nicht-börsengehandelte REIT könnte hierbei als sog. Inkubator fungieren, indem gewerbliche Immobilienbestände zunächst in diese Anlageform eingebracht und an die hohen Anforderungen des Kapitalmarktes herangeführt werden.

Während Finanzinvestoren ihre Wertzuwächse oftmals unter günstigeren Bedingungen im Ausland versteuern, gebe es mit dem nicht-börsengehandelten REIT eine konservative, langfristige Anlageform mit positiven Folgen für das Steueraufkommen in Deutschland. Laut Tiemann würde die Wahlfreiheit zur Börsennotierung, im Sinne eines dualen REIT-Systems, gleichzeitig die internationale Standortattraktivität erhöhen. Langfristig

orientierte Anleger aus dem Ausland hätten mit dem nicht-börsengehandelten REIT eine neue Anlagemöglichkeit in Deutschland, zu der es beispielsweise in Großbritannien oder Frankreich bislang keine Alternative gibt.

Damit Anlegervertrauen und Vergleichbarkeit gewährleistet werden, schlägt das vom FW-Arbeitskreis beauftragte Gutachten eine „Wahlfreiheit unter Börsenaufsicht“ vor. Ein nicht-börsengehandelter REIT würde also den gleichen gesetzlichen Rahmenbedingungen wie der börsengehandelte REIT unterliegen und müsste damit an einer deutschen Börse registriert sein, womit zusätzliche Transparenzanforderungen verbunden wären.

## **Horst Becker MdL NRW**

Sprecher für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen von Bündnis 90/Die Grünen NRW

Eine insgesamt entspanntere Wohnungsmarktlage, Wohnungsleerstände und der sich anbahnende Bevölkerungsrückgang haben die Wohnungspolitik aus dem Fokus der politischen Debatten von Bund, Ländern und Gemeinden gebracht. Zuletzt war dies in den Jahren nach der Wiedervereinigung der Fall, weil viele Städte und Bundesländer vor der Herausforderung standen, auf stark gestiegene Nachfrage nach Wohnungen kurzfristig zu reagieren.

Rückblickend ist deshalb auch die Frage erlaubt, welche Akteure auf dem Wohnungsmarkt diese Leistungen in der Nachwendezeit im Wesentlichen erbracht haben. Neben dem Boom der Einfamilienhäuser auf der Grünen-Wiese, haben nach meinem Eindruck die „klassischen“ Wohnungsgesellschaften, ob in kommunaler- oder genossenschaftlicher Trägerschaft eher den langfristig wirksamen also den nachhaltigen Beitrag hierzu geleistet.

Es gibt nicht den einen Wohnungsmarkt und deshalb gibt es aus meiner Sicht auch nicht die eine Wohnungspolitik. Die Wohnungsmärkte differieren sich genau so immer weiter aus, wie sich die Nachfragegruppen und die Wohnbedürfnisse ausdifferenzieren. In den letzten vierzig Jahren hat sich die Wohnungspolitik darauf konzentriert, für „breite Schichten der Bevölkerung angemessenen Wohnraum zu schaffen“. Dies ist in der Vergangenheit auf Grund der erheblichen öffentlichen Leistungen sowohl für den geförderten Wohnungsbau wie auch durch die steuerlichen Zuschüsse für die Eigentumsbildung gelungen.

Die öffentlichen Finanzen zwingen dazu, dass der Staat sich auf die Kernaufgaben konzentriert. Den Wegfall der Eigenheimzulage halte ich für richtig, weil die Fehlsubventionierung einkommensstarker Haushalte offenkundig war. Bund, Länder und Gemeinden müssen sich auf die am Wohnungsmarkt benachteiligten Bevölkerungsgruppen konzentrieren. Hierzu gehören erfahrungsgemäß Arbeitslose, Alleinerziehende, kinderreiche Familien, Migranten und Wohnungslose.

Und vor dem Hintergrund des demografischen Wandels gewinnt ein ausreichendes und adäquates Angebot an geeigneten und bezahlbaren Wohnraum für ältere Menschen immer mehr an Bedeutung. Ein Großteil dieser Menschen wird sich die Kosten für eine Unterkunft etwa in einer Sommerresidenz nicht leisten können.

### **Steuerungsinstrumente für den Wohnungsmarkt sind unverzichtbar**

Der Wohnungsmarkt befindet sich derzeit in einer massiven Umbruchphase. Es ist unverkennbar, dass Städte und andere öffentliche Institutionen dazu übergehen Teile ihres Wohnungsbestandes oder ganze Wohnungsgesellschaften zu privatisieren. Der Verkauf der WOBA in Dresden oder die Pläne der Schwarz-Gelben Landesregierung in NRW zum Verkauf der 100.000 LEG-Wohnungen sind hierfür aktuelle Beispiele.

Bei den Finanzinvestoren besteht das Hauptmotiv darin, die Renditeerwartungen des eingesetzten Kapitals im zweistelligen Prozentbereich zu erfüllen. Die sogenannten stillen Reserven aus den aufgekauften Wohnungsgesellschaften müssen dazu gehoben werden. Die Renditeziele können nur dann verwirklicht werden, wenn die Miete bis zum oberen Niveau der Vergleichsmiete angehoben werden. Gleichzeitig werden die Aufwendungen für Instandsetzung und der Aufwand für die Bewirtschaftung – sprich die

Anzahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter - reduziert. Parallel dazu werden die Bestände in Pakete zum Weiterverkauf zerlegt und die Einzelprivatisierung massiv vorangetrieben.

In einem rasend schnellen Prozess entsteht so ein heterogener Wohnungsbestand mit sehr unterschiedlichen Eigentümer- und Trägerstrukturen.

Eine nachhaltige Struktur-, Stadtteil- und Belegungspolitik, die insbesondere bei den kommunal getragenen Wohnungsgesellschaften eine wesentliche Geschäftsgrundlage bildet, ist bei den kurzfristig orientierten Finanzinvestoren im Gegensatz dazu nicht zu erwarten. Hier wird auch nur ein geringes Interesse an einer ergänzenden Neubautätigkeit zur Umstrukturierung der Wohnungsbestände bestehen.

Ein wesentliches Element sämtlicher Aufwertungsstrategien von städtebaulichen oder wohnungswirtschaftlichen Problemgebieten bricht damit weg.

In Nordrhein-Westfalen verfügen wir mittlerweile über ein langjährigen Erfahrungsschatz mit Projekten aus dem Programm „Stadtteile mit besonderem Erneuerungsbedarf: Die soziale Stadt“. Dieses Programm wurde in NRW entwickelt und war Vorbild für das Bundesprogramm. Aus den Evaluierungen des Förderprogramms wird eines immer wieder deutlich: Es sind vor allem die öffentlich getragenen Wohnungsgesellschaften, die sich in den Problemstadtteilen engagieren und eine Vorreiterrolle übernehmen.

### **Zukunftsaufgabe Demografischer Wandel und weiterhin Wohnungsengpässe für untere und mittlere Einkommensgruppen**

Nordrhein-Westfalen verfügt mit rund 8,3 Millionen Wohnungen für eine Bevölkerung von 18,3 Millionen Einwohner statistisch betrachtet über eine relativ gute Wohnungsversorgung. Für die neue Landesregierung ist der vermeintlich entspannte Wohnungsmarkt Anlass und Hauptmotiv, sämtliche Steuerungsinstrumente der Wohnungspolitik zu zerschlagen.

Die Belegungsbindung aus dem Wohnungsbindungsgesetz wurde abgeschafft. Vor wenigen Tagen hat eine große Koalition aus Schwarz-Gelb mit Unterstützung durch Rot rückwirkend zum 1. Januar 2006 die Ausgleichsabgabe abgeschafft. Dem Wohnungsbauvermögen des Landes gehen damit Einnahmen in Höhe von 34 Millionen Euro verloren, die nun nicht mehr für Investitionen in den Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen. Die Kündigungssperrfrist-Verordnung, die Mieterinnen und Mieter acht Jahre lang vor Kündigung bei einem Wohnungsverkauf schützt, soll auf das gesetzliche Mindestmaß von drei Jahren zurück geführt werden.

In den wohnungspolitischen Debatten steht der quantitative Gesichtspunkt also der rechnerisch ausgeglichene Wohnungsmarkt meistens im Mittelpunkt. Hierbei werden regionale Besonderheiten ausgeblendet. Einer Lidl-Verkäuferin – ein von unserem Wohnungspolitischen Lautsprecher Bauminister Oliver Wittke gern genutztes Bild – also dieser LIDL-Verkäuferin aus Köln – eine Stadt mit einem eklatanten Mangel an bezahlbaren Wohnungen – nützt eine leerstehende Wohnung im nördlichen Ruhrgebiet nun mal gar nichts.

Wir werden in den nächsten Jahren einen wachsenden Bedarf an bezahlbaren Wohnraum bekommen. Neben stagnierenden Realeinkommen in breiten Schichten der Bevölkerung, Arbeitslosigkeit und Ausweitung des Billiglohnssektors tragen die Arbeitsmarkt- und Sozialreformen der letzten Jahre hierzu bei.

Die Kommunen müssen die Unterkunftskosten für die Bezieher des Arbeitslosengeldes II tragen. Es liegt vor diesem Hintergrund im ureigensten Interesse der Städte und Gemeinden, dass ein ausreichendes Angebot an preiswertem Wohnraum vorhanden ist. Im Interesse der Kommunalfinanzen wird der Flächenpolitik für den Mietwohnungsbau und einem kommunalen Immobilienmanagement wieder eine größere Bedeutung zukommen. Auf keinen Fall darf der Fehler wiederholt werden, benachteiligte Bevölkerungsgruppen auf bestimmte Stadtteile oder Wohnquartiere zu konzentrieren.

In den angespannten Wohnungsmärkten der Wachstumsregionen insbesondere an der Rheinschiene von Düsseldorf bis Bonn haben die Versorgungsprobleme für die unteren und mittleren Einkommensschichten zugenommen. Deren Situation wird sich in den nächsten Jahren noch verschärfen, weil mit dem demografischen und gesellschaftlichen Wandel eine erhebliche Zunahme der Ein- und Zweipersonenhaushalte verbunden ist.

Mittelfristig werden wir davon ausgehen müssen, dass etwa ein Drittel der Bevölkerung über 60 Jahre alt sein wird. Mit dem Themenkomplex Wohnen im Alter ist eine grundlegende Umstrukturierung des Wohnungsbestandes als neue Herausforderung verbunden. Für das Land Nordrhein-Westfalen müssen nach Angaben der Architektenkammer etwa 2,5 Millionen Wohnungen im Bestand barrierefrei umgestaltet werden, um ein ausreichendes Angebot für ein selbstständiges Wohnen im Alter zur Verfügung stellen zu können.

### **Die Bedeutung von wirtschaftlicher Betätigung für kommunale Wohnungsgesellschaften**

Auf Grund der finanziellen Engpässe sehen sich die Städte und Gemeinden nicht in der Lage, ihre Wohnungsunternehmen mit dem notwendigen Eigenkapital auszustatten, die für die Erfüllung der eben näher skizzierten Aufgaben notwendig sind. Kommunale Wohnungsgesellschaften müssen in der Lage bleiben, durch wirtschaftliche Betätigung andere Ertragsquellen zu erschließen.

Die von den neoliberalen Kräften geforderte Einschränkung der wirtschaftlichen Betätigung von kommunalen Wohnungsunternehmen wird dazu führen, dass sich diese aus dem öffentlich geförderten und freifinanzierten Mietwohnungsbau wie den Projekten der kommunalen Infrastruktur vollständig zurückziehen.

Der Versorgungsauftrag von kommunalen Wohnungsgesellschaften zur Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum und ihr Beitrag zur Durchführung von Maßnahmen zur Stabilisierung der kommunalen Infrastruktur, der Stadtentwicklung und des Stadumbaus ist mehr denn je notwendig und unverzichtbar.

Aus meiner Sicht sind Wohnungsverkäufe kein probates Mittel zur Haushaltskonsolidierung. Langfristig betrachtet kommt der Verlust an Steuerungsmöglichkeiten den Staat teurer. Die Wohnungsmärkte sind zu sensibel, um sie den kurzfristigen Renditeinteressen der internationalen Kapitalmärkte zu unterwerfen. Hierzu brauchen wir einen breiten gesellschaftlichen Diskurs. Deshalb begrüße ich es ausdrücklich, dass sich sowohl der Deutsche Städtetag in seinem Positionspapier „Wohnen in der Stadt – Anforderungen an eine soziale Wohnraumversorgung“ wie auch die Architektenkammer Nordrhein-Westfalen mit dem Positionspapier „Steuerungsfunktion der Öffentlichen Hand erhalten!“ gegen eine Privatisierung öffentlich gebundener Wohnungsbestände ausgesprochen haben. Wir als GRÜNE in NRW werden klar kompromisslos an der Seite der Mieterinnen und Mieter stehen. Mieterschutz muss vor dem Shareholder Value stehen. Vielen Dank für die Aufmerksamkeit.

## **Kerstin Andreae MdB**

Sprecherin für Kommunalpolitik von Bündnis 90/Die Grünen im Bundestag

### **Verkauf städtischer Wohnungen - Kommunale Handlungsspielräume erhalten – Chancen nutzen!**

Der deutsche Immobilienmarkt macht einen radikalen Wandel durch. In den letzten drei Jahren haben ausländische Investoren rd. 900.000 Wohnungen erworben. Neue Finanzinstrumente wie REITs bringen weitere Dynamik in den deutschen Immobilienmarkt - gewollte und ungewollte. Demnach planen laut Schätzungen von Marktanalysten ausländische Fondsgesellschaften in den nächsten Jahren bis zu 130 Mrd. Euro in deutsche Immobilien zu investieren. Auch wenn ein Großteil der Investitionen auf Gewerbeimmobilien ausgerichtet ist, bleiben nach Einschätzungen von Analysten deutsche Wohnimmobilien bei ausländischen Investoren vorerst sehr begehrt.

Grund für das anhaltende Kaufinteresse ausländischer Investoren sind die im internationalen Vergleich niedrigen Immobilienpreise, niedrige Wohnungsmieten und eine vergleichsweise niedrige Eigentumsquote. Dies lässt ausreichend Spielraum für hohe Renditeerwartungen.

Befördert wird der Verkauf kommunalen Wohneigentums durch die Finanznot der Kommunen. Überschuldete Wohnungsunternehmen, fehlende Finanzmittel für kommunale Investitionen und der hohe Schuldenstand bieten vielerorts Anlass über radikalere Lösungen nachzudenken.

### **Die Sicherung von bezahlbarem Wohnraum bleibt zentrale kommunale Aufgabe.**

Trotz statistisch ausgeglichener Wohnungsmärkte in Deutschland insgesamt gibt es in vielen Städten und Regionen private Haushalte, die sich aus eigener Kraft - aufgrund zu geringen Einkommens oder aufgrund sozialer Merkmale - nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können. Insbesondere in den Ballungsräumen und Wachstumsregionen wächst die Nachfrage nach preiswerten Wohnungen. Diese Entwicklung wird auch dadurch verschärft, dass immer mehr Sozialwohnungen aus der Sozialbindung fallen.

Für die Kommunen eröffnen sich zumindest theoretisch verschiedene Optionen zur Sicherung preiswerten Wohnraums und zur Sicherung von Steuerungsinstrumenten auf den lokalen Wohnungsmärkten. Während die soziale Wohnraumförderung vielerorts aus Kostengründen zum Auslaufmodell geworden ist, und sich der Ankauf von Belegungsbindungen bzw. die Anmietung von Wohnraum in der Praxis als teures und untaugliches Instrument erwiesen hat, bleibt die kommunale Wohnraumbewirtschaftung in vielen Regionen von Bedeutung.

### **Steuerungsinstrumente für eine soziale Stadtentwicklung erhalten!**

Darüber hinaus brauchen Städte Steuerungsinstrumente, um der räumlichen und sozialen Konzentration von einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen entgegenzuwirken und den sozialen Zusammenhalt in den Stadtvierteln zu sichern. Und die Städte brauchen Partner für eine Stadtentwicklungspolitik, die auch langfristige Ziele verfolgt. Zumindest die Erfahrungen mit den Programmen „Stadtumbau Ost“ und „Soziale Stadt“ haben gezeigt, dass kommunale Wohnungsunternehmen vielerorts aktive und verlässliche Partner für eine solche langfristig orientierte Politik sind.

Dies gilt auch für die aktive Gestaltung der Auswirkungen des demografischen Wandel. Die demografische Entwicklung erfordert strukturelle Verbesserungen in den Wohnungsbeständen und die Festlegung von Siedlungsschwerpunkten. Die Anpassung der Stadtentwicklung und Wohnungspolitik an eine schrumpfende, älter werdende und heterogenere Gesellschaft bleibt eine der großen Herausforderungen denen sich die Kommunen mittel- bis langfristig stellen müssen. Der Umbau der Wohnungsbestände für altengerechtes, generationenübergreifendes Wohnen aber auch für kinderreiche Familien scheint ein probates Mittel zu sein um den Auswirkungen des demografischen Wandels entgegenzusteuern. Dafür zukunftsweisende Pilotprojekte zu entwickeln bleibt eine der zentralen Aufgaben kommunaler Wohnungsunternehmen.

### **Potentiale zur Konsolidierung öffentlicher Haushalte nutzen – Risiken beachten!**

Das Kaufinteresse ausländischer Investoren bietet aber auch Chancen. Vielen Kommunen und kommunalen Wohnungsgesellschaften fehlt es bislang an Kapital für dringend benötigte Instandsetzungen und Modernisierungen der Wohnungsbestände. Dies ging bisher zu Lasten der Mieter und zu Lasten der öffentlichen Haushalte. Mit der Teilprivatisierung öffentlicher Wohnungsbestände kann hier Abhilfe geschaffen werden.

Darüber hinaus kann der Verkauf von städtischen Wohnungen im Einzelfall auch ein probates Mittel zur Haushaltskonsolidierung sein. Dies schafft vielerorts dringend benötigte Handlungsspielräume für soziale, kulturelle Aufgabenschwerpunkte und zur Sanierung maroder Infrastruktur. Dies gilt aber nur dann, wenn der Haushalt strukturell saniert wird. Ohne nachhaltige Haushaltskonsolidierung wirkt die „Entschuldung“ des Haushaltes nur vordergründig. Schließlich verliert die Kommune durch den Verkauf Vermögensbestände – kommunale Aktivposten, die in der Bilanz nun zu Cash umgewandelt wurde.

Bedacht werden sollte darüber hinaus, dass die Kommune das Wohngeld für ALGII-Empfänger aufbringen muss. Ist sie selbst nicht in der Lage günstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, steigen schnell die Kosten für den kommunalen Haushalt, da die Bedarfsgemeinschaften teureren Wohnraum in Anspruch nehmen müssen.

### **Wohnungswirtschaft muss effizienter und kundenfreundlicher werden!**

Von den neuen, privaten Eigentümern lässt sich mancherorts lernen, wie Effizienzreserven und Synergien besser genutzt und eine konsequente Kundenorientierung erreicht werden kann. Daraus gilt es für die Kommunen die richtigen Schlüsse zu ziehen. Kommunale Wohnungsgesellschaften müssen effizienter und kundenorientierter arbeiten. Denkbar ist auch, dass sich die Kommunen aus der Verwaltung ihrer Wohnungsbestände ganz herausziehen und diese an Dritte übertragen. Auch das Nebeneinander von konkurrierenden städtischen Wohnungsgesellschaften in einer Stadt führt zu unnötigen Schnittmengen und Effizienzverlusten. Die Zusammenfassung dieser Gesellschaften in eine Holding, ob in öffentlicher Trägerschaft oder in der Rechtsform einer Stiftung sind denkbare Alternativen.

### **Chancen einer Teilprivatisierung prüfen!**

Steht nun der schuldenbelasteten und ineffizient agierenden kommunalen Wohnungsgesellschaft die renditeorientierte Heuschrecke gegenüber? Sicher ist: Um einen ausreichenden Bestand kommunaler Wohnungen zu erhalten und zu modernisieren ist Kapital notwendig. Dieses muss erwirtschaftet werden, ein klares Argument für die Teilprivatisierung kommunaler Wohnungsbestände.

Sicher ist aber auch: ein Komplettverkauf wie in Dresden praktiziert nimmt der Kommune soziale Steuerungsmöglichkeiten auf dem dann insgesamt privatisierten Wohnungsmarkt. Ein klares Argument für die Sicherung einer ausreichend großen strategischen Reserve kommunalen Wohnungsbestandes, um soziale und stadtentwicklungspolitische Ziele der Kommunen zu sichern.

Wie viel kommunaler Wohnraum zur Sicherung sozialer und stadtentwicklungspolitischer Belange notwendig ist, ist regional unterschiedlich und muss vor Ort beantwortet werden. Die Sozialstruktur der Kommune ist ebenso relevant wie das Angebot von und die Nachfrage nach Wohnungen. Wichtig ist dabei zu beachten, dass die kommunalen Wohnungsbestände stadträumlich gleichmäßig verteilt sind um so die Herausbildung von sozialen „Ghettos“ vorzubeugen“.

Die Kommune kann einen Teil ihrer Wohnungen verkaufen und den Rest für soziale Wohnraumbewirtschaftung selbst vorbehalten. Sie kann aber mit den Erlösen auch gezielt und punktuell Wohnungsneubau betreiben, um so stadträumlich integriert über belegungsgebundenen Wohnraum zu verfügen.

Verkauft werden sollte vordringlich an Mieter, Wohngenossenschaften oder andere gemeinwirtschaftlich orientierte Eigentumsformen. Sie gewährleisten am ehesten eine nachhaltige Bewirtschaftung der Bestände. Aber auch private Investoren, die weniger auf kurzfristige Renditeerwartungen als auf eine langfristige Bewirtschaftung der Bestände ausgerichtet sind, können im Einzelfall als Partner der Kommune für eine nachhaltige Stadtentwicklungsplanung in Frage kommen. In jedem dieser Fälle sind langfristige Mietverträge, moderate Mietentwicklung und langfristige Haltefristen wichtige soziale Kriterien, die bei der Vertragsgestaltung entsprechend berücksichtigt werden müssen.

### **Fazit: Thesen für den Umgang mit kommunalen Wohnungsbeständen**

Die zentrale Aufgabe der kommunalen Wohnraumbewirtschaftung liegt heute nicht mehr in der Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum. Zentrale Aufgabe der Kommunen bleibt aber die Bereitstellung von Wohnraum für gesellschaftliche Gruppen, die sich nicht selbstständig am Wohnungsmarkt versorgen können, die sozial-räumliche Steuerung von Stadtentwicklungsprozessen und die Sicherung von Handlungsspielräumen für die Umsetzung von modellhaften Wohnformen.

Der Komplettverkauf kommunaler Wohnungsbestände ist keine nachhaltige Lösung für die Finanznot der Kommunen. Damit gibt die Stadt ein wirkungsvolles Instrument sozialer Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik aus der Hand und bewirkt langfristig hohe Folgekosten.

Eine Teilprivatisierung des kommunalen Wohnungsbestandes, die Sicherung einer „strategischen Reserve“ um soziale und stadtentwicklungspolitische Ziele zu gewährleisten, und eine effiziente und wirtschaftliche Unternehmensführung können aber für verschuldete Kommunen im Einzelfall sinnvolle und sogar notwendige Optionen darstellen, um Handlungsspielräume für die öffentliche Hand zu erhalten und verbleibende Wohnungsbestände für Zukunftsaufgaben zu qualifizieren.

Einem Verkauf an Mieter, Wohngenossenschaften und gemeinwirtschaftliche Wohnformen sollte Vorrang eingeräumt werden vor einem Verkauf an anonyme und ausschließlich renditeorientierten Investoren.

Über die Anzahl kommunaler Wohnungen muss jeweils vor Ort unter Berücksichtigung der sozialen, wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Bedingungen entschieden werden. Pauschale Lösungen helfen hier angesichts regional stark differenzierender Wohnungsmärkte nicht weiter.

Der Mieterschutz, Schutz vor Mietpreissteigerungen und Belegungsbindungen in ausreichender Zahl müssen auch bei Privatisierungen gewahrt bleiben. Dafür können hieb- und stichfeste Sozialklauseln (Sozial Charta) bei der Vertragsgestaltung ein sinnvolles Instrument sein.

Die Privatisierung kommunaler Leistungen und der Verkauf kommunalen Tafelsilbers sind kein Ersatz für eine nachhaltige Finanzpolitik und eine strukturelle Haushaltssanierung.

# Steuerliche und wirtschaftliche Bedeutung von REITs

Klaus Droste, IFD

Initiative Finanzplatz Deutschland

## Warum Deutschland den G-REITs braucht

### Einführung

Nach einer breit angelegten Diskussion um den Nutzen von deutschen Real Estate Investment Trusts (G-REITs) im Jahr 2004 wurde im vergangenen Jahr die Diskussion in Deutschland sehr stark auf die Frage reduziert, ob es mit einem G-REIT zu Steuerausfällen kommen könnte.<sup>1</sup> Hierüber ist die Frage nach der grundsätzlichen Vorteilhaftigkeit eines deutschen REIT in den Hintergrund getreten. Damit dieser Aspekt des G-REIT nicht aus den Augen verloren wird, hat die Initiative Finanzplatz Deutschland in diesem Papier die wichtigen gesamtwirtschaftlichen Überlegungen zusammengefasst.

REITs sind steuertransparente Unternehmen, die vornehmlich Immobilienbestände verwalten. Um den Status der Steuerfreiheit auf der Unternehmensebene zu erreichen, müssen REITs im Prinzip ihren gesamten Gewinn an die Anteilseigner ausschütten. Dieser Gewinn wird dann beim Anleger voll versteuert. Die Konzentration auf das Immobiliengeschäft wird durch Vorschriften über die Zusammensetzung von Vermögen und Umsatz konkretisiert und laufend überprüft. Zusätzlich ausgehend von den US haben sich REITs in den letzten 10 Jahren zum Standard für indirekte Anlagen institutioneller Investoren entwickelt. Derzeit gibt es vergleichbare Strukturen in 15 Ländern der Welt; allein seit 2000 wurden in sieben Ländern REITs eingeführt, z.B. in Hongkong und Frankreich. Vier weitere Länder prüfen derzeit die Einführung von REITs: Großbritannien (bereits entschieden), Deutschland, Finnland und Indien.

### REITs fehlen im deutschen Anlagespektrum bestehende indirekte Immobilienanlageprodukte

Deutschland hat mit offenen und geschlossenen Fonds sowie (wenigen) Immobilienaktiengesellschaften ein breites Angebot an indirekten Immobilienanlagen. Im Folgenden wird gezeigt wie und warum REITs in die bestehende Produktlandschaft als neues Vehikel passen.

**Offene Publikumsfonds:** Offene Publikumsfonds bieten den Anlegern ein breit gestreutes Portfolio an Immobilien. Sie zielen auf eine niedrige Volatilität zum Preis einer vergleichsweise geringen Rendite und sind dem Grundsatz nach jederzeit verfügbar. Offene Fonds haben also variables Kapital, d.h. Anleger können zum Verkehrswert täglich ein- und aussteigen. Bei stark schwankender Nachfrage nach Fondsanteilen können daraus Liquiditätsprobleme für den Fonds entstehen. Offene Fonds werden idealtypisch sehr breit an Kleinanleger und ohne große Umschwünge in der Vermarktung verkauft, und sie sind hinsichtlich der Anlagen sehr breit gestreut. Für institutionelle Anleger mit einem aktiven Portfoliomanagement sind offene Fonds weniger geeignet.

**Offene Spezialfonds:** Offene Spezialfonds sind im Wesentlichen offene Fonds, die sich nicht an das breite Publikum richten, sondern ganz gezielt nur einen begrenzten

---

<sup>1</sup> Eine detaillierte Darstellung des IFD-Vorschlages ist zu finden unter: [www.ifd.de](http://www.ifd.de) – Stichwort Innovation.

Anlegerfokus haben (häufig nicht mehr als 10 Investoren). Im Vergleich zu Publikumsfonds sind Spezialfonds stärker auf Immobilien konzentriert. Dadurch bilden sie die Immobilienchancen und –risiken direkter ab, und die Diversifizierungsvorteile für das gesamte Vermögensportfolio eines Investors sind hoch. Allerdings sind die Produkte vergleichsweise illiquide, die Stückelung ist sehr groß, und das Klumpenrisiko ist beträchtlich.

**Geschlossene Fonds:** Geschlossene Fonds richten sich an eine begrenzte Zahl finanzkräftiger (Privat) Anleger. Die Höhe der Mindesteinlage beschränkt i.d.R. den Investorenkreis. Geschlossene Fonds werden meistens als Personengesellschaften geführt, und ihre Anteilsscheine sind so gut wie nicht handelbar. Wegen des geschlossenen Produktcharakters sind sie in ihrer Risiko-Rendite-Struktur sehr „immobiliennahe“ Anlagen. Die Anlage in einen geschlossenen Fonds ist in der Regel eine Investition für sehr lange Zeiträume. Der Käufer trägt dadurch neben dem Liquiditätsrisiko ein hohes Standortrisiko. Die Transaktionskosten sind sehr hoch. Aufgrund dieser Charakteristika eignen sich geschlossene Fonds als Anlagevehikel nur für einen kleinen Kreis von privaten und liquiden Anlegern.

**Immobilienaktiengesellschaften:** Immobilien-AGs sind Aktiengesellschaften, deren Geschäftszweck im Erwerb und in der Bewirtschaftung von Immobilien besteht. Immobilienaktiengesellschaften sind nicht durch Spezialgesetze reguliert. Im Vergleich zu Fonds ist dieses Geschäft in Deutschland quasi unbedeutend. Durch die Steuerpflicht sind Sie allerdings im (Preis-) Wettbewerb um die Anlagen bestehenden Fonds häufig unterlegen. Durch die kleine Stückelung von Aktien, die hohe Liquidität und die hohen Anlegerschutzstandards der Börse, ist die Immobilienaktie ein sowohl für institutionelle als auch für breite Anlegerkreise geeignetes Anlageinstrument.

### **G-REIT als wichtige Ergänzung des Anlagespektrums**

Ein Vergleich des G-REIT mit den in Deutschland bestehenden indirekten Immobilienanlagen in den Dimensionen Portfolioeffizienz für die Anleger, Kapital für die Emittenten und Transaktionskosten macht deutlich, dass der G-REIT eine sehr wichtige Ergänzung des Anlagespektrums in Deutschland ist. Gerade weil die Wertentwicklung von REITs nicht durch Aktien oder Bonds vollständig erfasst werden kann, lässt sich durch REITs in einem gemischten Portfolio das Gesamtportfoliorisiko bei konstanter Renditeerwartung reduzieren.

Außerdem lassen sich einfach derivative Immobilienprodukte auf REITs konzipieren. Für Deutschland haben sich bislang keine Derivate auf Direktanlagen entwickelt (bzw. auf Indizes von Direktanlagen). Derivate auf Immobilien werden durch börsennotierte REITs sehr einfach möglich. Die Portfoliosteuerung wird dadurch zusätzlich verbessert.

Der REIT stellt sich also in seiner Konzeption als Verbesserung der bestehenden und wenig entwickelten Immobilien-AGs dar. Er behebt einen entscheidenden Wettbewerbsnachteil und öffnet diese Anlageklasse stärker internationalen Anlegern. Der REIT zielt durch seine Spezialisierung auf höhere Renditen als beispielsweise der offene oder geschlossene Fonds. Dafür müssen Anleger jedoch höhere Schwankungen in Kauf nehmen. Der REIT richtet sich zwar sowohl an institutionelle als auch an Privatanleger. Es ist jedoch zu erwarten, dass in der Startphase v.a. institutionelle Investoren nach REIT-Anteilen greifen werden.

## **Bedeutung von G-REITs für einzelne Wirtschaftszweige**

Durch kapitalmarktkontrollierte REITs wird die wirtschaftliche Disziplin auf dem Immobilienmarkt erhöht. Davon profitieren insbesondere die private Immobilienwirtschaft, Industrie und Handel als Immobilienverkäufer sowie die Finanzdienstleister.

**Immobilienwirtschaft:** Die heute weitgehend mittelständisch geprägte private Immobilienwirtschaft erhält mit dem G-REIT eine Struktur, die ihr das Gewinnen neuer Unternehmensgrößen im Kleid einer Kapitalgesellschaft ermöglicht und damit in der mittleren Frist die Konkurrenz mit internationalen börsennotierten Immobilienkonzernen erlaubt. Besonders die private Wohnungswirtschaft wird aus der Einführung von REITs Nutzen ziehen, denn kommunale Wohnungsunternehmen müssten sich z.B. hinsichtlich der Mieterzufriedenheit und Attraktivität für den Eigentümer an hohen und sehr transparenten Maßstäben orientieren.

**Industrie und Handel:** Industrie und Handel profitieren von einer REIT-Einführung, wenn wie geplant die Einbringung in einen G-REIT ähnlich der französischen Lösung durch geringere Besteuerung von aufgedeckten stillen Reserven motiviert wird. Die Unternehmen werden finanziell flexibler und somit für die hohe Wettbewerbsintensität auf globalen Märkten besser gerüstet.

**Finanzbranche:** Versicherungen und Pensionsfonds bekommen mit REITs eine attraktive Anlagemöglichkeit mit eigenständigem Rendite-Risiko-Profil, die am Ende natürlich den privaten Haushalten zugute kommt. Banken können mit REITs zahlreiche neue Anlageprodukte, wie z.B. Zertifikate oder Derivate strukturieren.

## **Übergreifende gesamtwirtschaftliche Vorteile**

Für die gesamte Volkswirtschaft dürften REITs aufgrund der folgenden vier Punkte eine interessante Rolle spielen:

**Altersvorsorge:** Um dieses „Lagerisiko“ von Immobilien zu reduzieren, sind indirekte Immobilienprodukte für die Altersvorsorge sinnvoll. Sie ermöglichen die oben skizzierten Diversifizierungsvorteile im Portfolio und vermeiden Klumpenrisiken. Beim REIT stellt der Zwang zur (fast) vollständigen Gewinnausschüttung einen stabilen Zahlungseingang sicher.

**Internationales Kapital:** Internationale Anleger sind auf dem Immobilienmarkt grundsätzlich wünschenswert, da sie Expertise mitbringen. Darüber hinaus kann ihr Engagement bei unterschiedlichen Immobilienkonjunkturen glättend wirken. Mit dem G-REIT schafft Deutschland die Voraussetzungen für den Zufluss langfristig orientierten institutionellen Kapitals in den deutschen Immobilienmarkt.

**Professionalisierung der Branche:** Mit REITs wird es einen neuen Maßstab für indirekte Immobilienprodukte geben. Dies wird alle Marktteilnehmer disziplinieren. Im Zuge einer REITs-Einführung ist darüber hinaus zusätzlicher Schwung bei der Immobilienforschung wahrscheinlich, weil sich nicht nur die bestehenden Immobilienlehrstühle der Anlageklasse widmen, sondern auch die Finanzlehrstühle mit ihren hoch entwickelten Instrumenten der Kapitalmarktforschung dazu stoßen würden. Aber nicht nur die Forschung wird hochwertiger auch die Marktteilnehmer werden zu höherer Transparenz und Informationsgüte gezwungen.

**Unternehmenszentralen von European Players:** Durch die Einführung einer G-REIT-Struktur in Deutschland können Unternehmenszentralen in Deutschland entstehen bzw. gehalten werden, die auch bei den beratenden Berufen zusätzliche Nachfrage und damit Arbeitsplätze schaffen.

### **Bedeutung für die öffentliche Hand**

Die öffentliche Hand ist trotz der umfangreichen Immobilienverkäufe in den letzten Jahren noch immer der größte Immobilienhalter in Deutschland: Der Wert der Wohnimmobilien (v.a. in kommunalen Händen) beträgt grob geschätzt EUR 100 bis EUR 150 Mrd. Hinzu kommen Büroimmobilien im Wert von etwa EUR 125 bis 150 Mrd. sowie zahlreiche Spezialimmobilien und die öffentliche Infrastruktur.

Heute werden die öffentlichen Immobilienportfolios in erster Linie an Private Equity Firmen verkauft, da diese aufgrund der niedrigen Fremdkapitalzinsen und des hohen Fremdkapitaleinsatzes die höchsten Preise zahlen können. REITs würden als zusätzliche neue Bieter neben die Private Equity Fonds entstehen und somit die Bieterdisziplin erhöhen.

Von besonderem Interesse muss es für die öffentliche Hand natürlich sein, ob durch das neue Instrument ihre Einnahmenseite gekürzt würde, sprich, ob Steuerausfälle zu befürchten sind. Die Initiative Finanzplatz Deutschland hat geschätzt, dass bei einer auf 5 Jahre begrenzten Exit Tax und einer Einführung des G-REIT zum 1. Januar 2007 bis Ende 2011 ein REIT Markt von ca. EUR 120 Mrd. entstehen könnte. Auf Basis dieser Prognose der Marktentwicklung ergibt sich ein direktes Steuermehraufkommen von netto ca. EUR 10 Mrd. In dieser Schätzung sind mögliche Mitnahmeeffekte aus der Exit Tax, also mit stillen Reserven belegte Immobilien, die in diesem Zeitraum sowieso verkauft würden, bereits saldiert. Darüber hinaus beruht die Schätzung auf der Annahme, dass das intensiv diskutierte Problem der Besteuerung von ausländischen Großinvestoren gelöst werden kann.

Darüber hinaus entstehen in den nächsten 10 Jahren (indirekte) Steuereinnahmen in der Größenordnung von EUR 4 Mrd. weil die oben genannten einzel- und gesamtwirtschaftlichen Vorteile von REITs auch höhere Einkommen und somit höheres Steuerpotenzial erzeugen.

### **Zeitwettbewerb um die REIT-Einführung**

Holland hat den REITs vergleichbare Strukturen seit langem. Frankreich (2003) und Großbritannien (2007) haben sich als erste große europäische Länder entschieden, REIT Strukturen einzuführen. In der Entwicklung von börsennotierten Immobilienaktiengesellschaften gegenüber anderen wichtigen Ländern liegt Deutschland weit zurück.

Gleichwohl ist bei zügiger Einführung eines wohl durchdachten G-REIT ein Sprung in die europäische Führungsspitze öffentlich notierter Immobilienunternehmen möglich: Erstens ist der deutsche Immobilienbestand der mit Abstand größte und modernste Bestand in Europa. Zweitens haben inländische Anleger, insbesondere Private, eine große Affinität zur Immobilienanlage. Drittens gibt es bei ausländischen Investoren eine enorme, latente Nachfrage nach indirekten Investitionen in deutsche Immobilien. Und schließlich besteht mit der Mobilisierung von Immobilienbeständen aus dem Unternehmens- und dem Wohnungsbausektor die Möglichkeit, neue REIT Gesellschaften durch Sacheinlage oder Umwandlung zu schaffen.

## **Schlussbemerkungen**

REITs sind ein neues indirektes Immobilienprodukt, das die bestehenden indirekten Immobilienprodukte, insbesondere für institutionelle Investoren und vermögende Private sinnvoll ergänzt.

Über das Schaffen eines neuen attraktiven Anlageproduktes für die Investoren hinaus entsteht ein großer Zusatznutzen für die Volkswirtschaft durch die Attraktion ausländischen Kapitals. Es würde sich um andere Anlagemittel handeln als die derzeit nach Deutschland fließenden, kurzfristig orientierten Mittel der Private Equity Firmen Funds. Man könnte den Kapitalzufluss aus dem Ausland also langfristig auf solidere Füße stellen.

Ein weiterer positiver Zusatznutzen entsteht aus der Professionalisierung des Immobilienanlagemarktes. REITs werden einen sehr hohen Leistungsstandard aufweisen müssen, um sich in der Konkurrenz um das internationale Anlagekapital am Markt durchzusetzen. Im Wettbewerbsprozess würde dies die gesamte Branche leistungsfähiger machen.

Eine schnelle Umsetzung ist wünschenswert, weil neue REIT-Märkte in Frankreich und Großbritannien entstehen. Bei dem Wettlauf um knappe Talente für dieses neue Kapitalmarktprodukt sollte Deutschland versuchen, seinen bisherigen Rückstand aufzuholen, da Kapitalmarktzentren starke Sogkraft entfalten. Es würde dann immer schwieriger sich als weiterer professioneller Standort zu etablieren.

## **Dr. Klaus-Martin Groth, Rechtsanwalt**

ehem. Richter am Verwaltungsgericht Berlin, ehem. Staatssekretär in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz in Berlin

*Das folgende Papier beruht auf Überlegungen, die das Anwaltsbüro [Gaßner, Groth, Siederer & Coll.] zusammen mit Mitarbeitern der S.T.E.R.N. Gesellschaft zur behutsamen Stadterneuerung und dem Steuerbüro Vierhaus im Zusammenhang mit einer Bewerbung um die Beratung der Landeshauptstadt Dresden bei der Veräußerung von Teilen ihres Wohnungsbestandes angestellt haben. Dort kamen wir mit diesen Überlegungen nur auf Platz 2. Inzwischen haben auch Dieter Hoffmann-Axthelm („Bürger, kauft diese Stadt!“ – warum Berlin ein Großteil der öffentlichen Wohnungen an die Mieter veräußern sollte“), Der Tagesspiegel 07.05.2006, Seite 8) und Winfried Hammann von der „Bürgerstadt Aktiengesellschaft“ zu der Diskussion und zum vorliegenden Papier beigetragen. Die Bürgerstadt Aktiengesellschaft experimentiert – zumindest im Neubaubereich – mit dem „Hausverein“ und erfährt deshalb auch praktisch die vielen Schwachstellen unserer Rechtsordnung in diesem Bereich.*

### **I. Der Befund**

Die Gemeinden sind in Deutschland über ihre Wohnungsgesellschaften weiterhin der größte Wohnungseigentümer. Aber kaum eine Gemeinde hat für ihren Wohnungsbestand eine Strategie. Dresden verkauft alles, entschuldet sich komplett und zieht sich wohnungswirtschaftlich auf hoheitliche Aufgaben zurück. Die Berliner SPD beschließt auf ihrem Parteitag das Gegenteil: Die Stadt soll größter Wohnungseigentümer bleiben; Veräußerungen sollen regelmäßig nur an Mieter erfolgen. Viele Wohnungsgesellschaften der Gemeinden in den neuen Bundesländern stehen vor der Insolvenz. Über Verkauf wird nicht diskutiert – aus Angst davor, dass sich kein Käufer findet? Die westdeutschen Gemeinden denken darüber nach, ob sie es Dresden gleich tun sollen, wie z. B. Freiburg, oder eher Berlin, wie z. B. Essen. Die zulässigen Kreditaufnahmegrenzen haben beide Städte (und viele andere) überschritten. Im normalen Wirtschaftsleben wären sie insolvent und damit entfielen die Verfügungsbefugnis über die Wohnungsgesellschaften sowieso. Worauf beruht vor diesem Hintergrund das auffällige Fehlen überzeugender Strategien?

#### **1. Beteiligungsmanagement**

Der Besitz von Anteilen an Wohnungsunternehmen durch die Kommune ist eine Beteiligung an einer wirtschaftlichen Betätigung. Sie unterliegt damit wie alle wirtschaftlichen Betätigungen der Gemeinden zwei Forderungen: Sie muss dem Wirtschaftlichkeitsgebot genügen und gleichzeitig im öffentlichen Interesse liegen.

Dem Wirtschaftlichkeitsgebot genügt zur Zeit in Deutschland nahezu keine Gemeinde beim Management ihrer Beteiligungen an Wohnungsgesellschaften. Während private Wohnungsvermieter nach den Ermittlungen der Gutachterausschüsse Renditen von 3,5% bis 5,5% bezogen auf das gebundene Gesamtkapital erzielen und dementsprechend bei Kreditzinsen von ca. 4% Eigenkapitalrenditen von 8% und mehr erreichbar sind, überweisen die städtischen Wohnungsbaugesellschaften an ihre Kämmerer republikweit nur symbolische Beträge. Der Grund ist einfach: Zu niedrige Mieten, zu hohe Kosten und Reinvestition der Gewinne auch dort, wo es unsinnig ist. Der Handlungsbedarf ist somit offensichtlich.

## **2. Erfüllung öffentlicher Aufgaben**

Das Vorhandensein öffentlicher Wohnungsbestände wird regelmäßig mit der Notwendigkeit, öffentliche Aufgaben zu erfüllen, gerechtfertigt. Dabei ist zu unterscheiden zwischen der allgemeinen Aufgabe, angemessenen Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zu gewährleisten (die in Berlin sogar Verfassungsrang hat – Art. 28 VvB) und der besonderen Aufgabe, Problemgruppen am Wohnungsmarkt mit Unterkünften zu versorgen.

Die allgemeine Aufgabe kann inzwischen in der Bundesrepublik Deutschland mit Ausnahme von wenigen Ballungsräumen als durch den Markt ausreichend erfüllt angesehen werden. Hieran wird sich angesichts der demographischen Entwicklung auch in den nächsten 20 Jahren nichts ändern. Wer also öffentliche Wohnungsbestände unter Verweis auf diese Aufgabe vorhält, nimmt außerhalb der genannten Ballungsräume die Realität nicht zur Kenntnis.

Die Versorgung verschiedener Problemgruppen am Wohnungsmarkt mit den für sie angemessenen Unterkünften ist und bleibt eine kommunale Aufgabe. Ein solcher „sozialer Kernbestand“ wird benötigt für kinderreiche Familien, für Problemfamilien, für bestimmte Migrantengruppen und „Sozialfälle“, die – aus welchen Gründen auch immer – vom privaten Markt gar nicht akzeptiert werden oder nur dort, wo sie aus sozialpolitischen und städtebaulichen Gründen nicht wohnen sollen: in Problemgebieten, sozialen Brennpunkten und verwahrlosten Randlagen. Das Problem, für diese Bevölkerungsgruppen Wohnungen vorzuhalten und zur Verfügung zu stellen, wird allerdings durch die Existenz einer kommunalen Wohnungsgesellschaft allein in keiner Weise gelöst. Deren „Problemgruppen-Management“ ist oft schlecht, meist in Wahrheit zu teuer und erfolgt oft auch an der falschen Stelle, weil für ein solches Problemgruppen-Management ein fein gestreuter, innerstädtischer Wohnungsbestand gebraucht wird, während die kommunalen Wohnungsgesellschaften eher über größeren zusammenhängende Bestände und oft in Randlagen verfügen.

## **3. Sparen durch öffentliche Wohnungsbestände?**

Die soziale Komponente eines kommunalen Wohnungsbestandes wird häufig auch in fiskalisch gewendeter Weise diskutiert. Die Gemeinden sind seit der Gesetzgebung zu Hartz IV finanziell in vollem Umfang für die Kosten der Wohnraumversorgung aller Sozialleistungsempfänger verantwortlich. Nur wenn die Gemeinden – so die These – hierfür einen eigenen, zu angemessenen Preise verfügbaren Wohnraum haben, können sie diese Kosten in Grenzen halten.

Nun lebt die Mehrzahl der Hartz IV-Empfänger nicht in städtischen Wohnungen, sondern hat im Rahmen der festgelegten Grenzen das Recht, sich eine eigene Wohnung zu suchen. Die entsprechenden Kosten werden also im Wesentlichen durch das allgemeine Mietniveau und nicht durch das Mietniveau im Bereich der städtischen Wohnungsgesellschaften bestimmt. Für diese haben die Gemeinden allerdings in vielen Fällen Zugriffs- bzw. Belegungsrecht, mit denen sie vor allem Problemfamilien versorgen. Die Belegungsrechte beziehen sich allerdings häufig auf die falschen Wohnungen am falschen Standort und sich darüber hinaus wirtschaftlich selten in ihren Gesamtkosten durchkalkuliert. Das was der Gemeinde an Rendite für ihr eingesetztes Kapital verloren geht, dürfte häufig ein Vielfaches der durch Belegungsrechte erwirtschafteten Einsparungen ausmachen. Per Saldo wird also durch öffentliche Wohnungsbestände in der Regel im Bereich von Hartz IV nichts gespart.

#### **4. Stadtentwicklung und öffentlicher Wohnungsbestand**

Die Stellung einer Stadt als Eigentümerin großer Wohnungsbestände kann im Einzelfall die Durchsetzung stadtentwicklungspolitischer und stadtplanerischer Ziele erleichtern. Dies gilt insbesondere dort, wo durch Stadtumbau Überkapazitäten im Wohnungsbereich und im Bereich der technischen Infrastruktur abgebaut und andere Bestände aufgewertet und stadtplanerisch eingebunden werden müssen. In diesen Bereichen ist der Wohnungsbestand jedoch sowieso regelmäßig unverkäuflich. Dort, wo die Dynamik des Wohnungsmarktes Verdichtung und eine soziale Wohnungspolitik in Form sozialer Durchmischung und Aufwertung verlangt, kann eine engagierte Stadtplanung zusammen mit gezielten wohnungspolitischen Initiativen den Markt genauso – oder sogar besser – beeinflussen, als es der Gesellschafter Stadt bei einer unbeweglichen und wirtschaftlich möglicherweise sogar angeschlagenen Wohnungsgesellschaft könnte.

## **II. Mieterprivatisierung**

Nach dem vorstehenden Befund liegt es nahe, dass die Gemeinden in Wahrheit einen großen Teil ihrer Wohnungen nicht benötigen und dementsprechend privatisieren könnten. Da sie im Interesse der Mieter und der (zukünftigen) Bewohner der Stadt den Wohnungsbestand jedoch aus den Abenteuern der (internationalen) Finanzmärkte heraushalten möchten, kommt als Erwerber in erster Linie diejenigen in Betracht, die die Wohnung bereits bewohnen: die Mieter. Es gibt dementsprechend auch kaum eine Gemeinde, die politisch der Mieterprivatisierung nicht positiv gegenüber steht. Nur in der Realität findet sie kaum statt. Die Gründe dafür sind bekannt, es fehlt jedoch an jeglichen Initiativen, sie zu ändern.

### **1. Widerstand der Wohnungsgesellschaften**

Die städtischen Wohnungsgesellschaften betreiben den Verkauf ihrer Bestände an ihre Mieter selten mit besonderem Engagement. Es handelt sich in der Tat unter den gegenwärtigen Bedingungen um ein schwieriges Geschäft. Darüber hinaus brächte es für den Eigentümer der Wohnungsgesellschaft nur Ertrag, wenn sich parallel zur Zahl der Wohnungen auch das Personal der Gesellschaft reduzieren würde. Die dort Beschäftigten müssten also das Engagement zu ihrer eigenen Abschaffung mit übernehmen. Schließlich kommen als Käufer nur die „guten“ Mieter in Betracht, so dass die Wohnungsgesellschaft vor der Perspektive steht, sich zukünftig nur noch mit demjenigen Klientel beschäftigen zu müssen, dass am schwierigsten zu handhaben ist.

### **2. Es fehlen rechtlich handhabbare Erwerbsmodelle**

Der zweite Grund für die Erfolglosigkeit von Mieterprivatisierungs-Strategien liegt in dem Fehlen rechtlich handhabbarer Erwerbsmodelle. Die klassische Privatisierungsform ist die Eigentümergemeinschaft nach WEG. Diese ist für hochwertige Bestände mit bürgerlichen Mieterschichten geeignet, nicht jedoch für den Durchschnittsmieter städtischer Wohnungsgesellschaften. Zu bürokratisch, zu teuer, aufgrund der Grunderwerbssteuergesetzgebung zu immobil und langfristig (bei technischem, planerischem oder sozialem Verfall des Gebäudes) eine finanzielle Bedrohung – so stellt sich die WEG für den Normalfall dar.

Das gleiche gilt – wenn auch mit anderen Akzenten – für eine ausschließlich mit eigenem Kapital neu zu gründende Wohnungsgenossenschaft. Auch diese Rechtsform hat sich für die breite Anwendung als untauglich erwiesen.

Vorhandene Mieterwohngebäude werden deshalb von den zukünftigen Nutzern meist in der Form der Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) erworben. Dies funktioniert jedoch nur, wenn Eigenkapital auch bezogen auf die Mieter vorhanden ist, die nicht mitmachen wollen. Zusätzlich ist dies wegen der im Außenverhältnis nicht ausschließbaren gesamtschuldnerischen Haftung mit hohen Risiken verbunden.

Die richtige Rechtsform für eine flächendeckende Mieterprivatisierung ist also erst noch zu schaffen. Das ist im bürokratischen Deutschland schwierig. In anderen Ländern – z. B. Schweden – können sich Hauskäufer unkompliziert im Rahmen eines Vereins organisieren und stehen damit wirtschaftlich und steuerlich nicht schlechter als ein Mieter einerseits und ein Einzelhausbesitzer andererseits. Bei uns werden Vereine mit wirtschaftlichem Geschäftsbetrieb jedoch nicht zugelassen. Das muss im Wohnungsbereich geändert werden.

### **3. Zu geringer Erlös**

Ein weiterer Grund für die schleppende Mieterprivatisierung ist der vielfach geringe Ertragswert der kommunalen Wohnungen. Wer weniger Netto-Kaltmiete zahlt, als er Zinsen für den Erwerbskredit zahlen müsste, wird, wenn ihm dann auch noch politisch suggeriert wird, die Mieten würden langfristig niedrig bleiben, lieber auf eine Kreditaufnahme verzichten und sein Eigenkapital anders anlegen. Ohne eine differenzierte Mietenpolitik funktioniert dementsprechend keine Mieterprivatisierung. Wer aus sozialen Gründen zwingend auf eine öffentliche Wohnung angewiesen ist, kann und soll diese nicht kaufen, sondern langfristig als – von der Gemeinde unterstützter – Mieter nutzen können. Alle anderen Mieten müssen an das Marktniveau herangeführt werden mit der Folge, dass der Kaufpreis der Wohnung als „vermieteter Eigentumswohnung“ für den Mieter attraktiv wird und sich gleichzeitig für den Verkäufer als marktgerecht darstellt.

In Dresden hat Fortress im Durchschnitt je Wohnung ca. 35.000,00 € bezahlt. Das bedeutet bei 4% Kreditzinsen eine monatliche Zinsbelastung je Wohnung von 117,00 €. Es gibt keinen Grund anzunehmen, dass bei Vorhandensein handhabbarer Rechtsformen für die Mieterprivatisierung bei solchen ökonomischen Randbedingungen diese gleichwohl nicht möglich gewesen wäre. Allerdings nicht im Rahmen einer Einmalaktion und nicht in wenigen Monaten. Mieterprivatisierung ist ein Langfristprogramm.

### **4. Jede Privatisierung ist schlecht**

Gegen Mieterprivatisierung wird häufig auch eingewandt, auch diese sei eine Privatisierung und beraube die Gemeinden ihrer Fähigkeit, mietpreisdämpfend am Markt zu wirken. Der Glaube, ein vorhandener städtischer Wohnungsbestand könne preisdämpfend wirken, ist jedoch ein Irrglaube. Wenn der Wohnungsmarkt angespannt ist, gibt es für den privaten Vermieter keinen Grund, einem Wohnungssuchenden weniger Geld abzunehmen, weil es auch billige Sozialwohnungen gibt. Der bei ihm anfragende Mietsuchende bekommt die billige Wohnung ja gerade nicht, weil sie besetzt ist und der in der billigen städtischen Wohnung Sitzende dort auch bleibt. Die „Fehlbelegungsabgabe“, die es sowieso nur bei Sozialwohnungen und nicht im gesamten Wohnungsbestand der Gemeinden gab, ist inzwischen weitgehend abgeschafft. Der städtische Wohnungsbestand kann sich preisdämpfend dementsprechend erst bei größeren Leerständen auswirken. Genau dann bedarf es jedoch keiner Preisdämpfung mehr.

Wenn Kommunen das Mietpreisniveau beeinflussen wollen, können sie dies nur durch Aktivitäten zur Erweiterung des Wohnungsangebots tun. Dazu gibt es viele Strategien.

Städtische Wohnungsgesellschaften braucht man dazu nicht und die Mieterprivatisierung kann das Mietpreisniveau einer Stadt eigentlich auch nur preisdämpfend beeinflussen.

### **III. Strategien**

#### **1. Die Rendite muss stimmen**

Solange es keine geeigneten Rechtsformen für eine umfassende Mieterprivatisierung gibt, bleibt den Gemeinden mit größerem Wohnungsbestand aus haushaltswirtschaftlichen Gründen langfristig nur die Alternative zwischen einem renditeorientierten Beteiligungsmanagement oder einer Veräußerung aller nicht direkt sozialpolitisch nötigen Wohnungsbestände. Es gibt keine Rechtfertigung dafür, dass alle, die Steuern und zusätzlich an Private Miete zahlen, ausgerechnet all diejenigen subventionieren sollen, die in städtischen Wohnungsbeständen wohnen. Noch ungerechter wird das Ganze, wenn eine angemessene Rendite mit den Mieten eines städtischen Bestandes zwar zu erwirtschaften wäre, das Geld aber statt beim Kämmerer anzukommen, in überhöhten Personal- und Sachkosten der Wohnungsgesellschaft versickert. Wenn das städtische Beteiligungsmanagement es nicht schafft, mit den Wohnungsbeständen eine angemessene Rendite zu erzielen, gibt es deshalb – zumindest außerhalb weniger Ballungsräume mit angespanntem Wohnungsmarkt – für den allgemeinen Wohnungsbestand keine Alternative zum Verkauf. Denn der bringt für die verschuldete Gemeinde immer eine Rendite in Höhe des Kommunalkreditzinses.

#### **2. Sozial heilende Wohnungspolitik**

Die in Teilbereichen vieler größerer Städte herrschende soziale Desintegration verlangt nicht zwingend der Fortbestand einer kommunalen Wohnungswirtschaft, sondern unterschiedliche, vor allem unorthodoxe Maßnahmen. Das Folgende ist ein Vorschlag zur stadträumlich-baulichen Intervention: Inselbildung im kleinsten Maßstab, eine Art sozialer Heilbehandlung für die geschundenen Teile der Stadt.

Die Zielgruppen dieser Heilbehandlung sind nicht die „breiten Schichten der Bevölkerung“ und auch nicht ein „unteres soziales Drittel“ oder „die Armen“. Sie alle müssen (und können) sich außerhalb der wenigen Ballungsräume, in denen in Deutschland noch Wohnungsnot herrscht, am Markt orientieren. Sie müssen sich allerdings – wie bei jeder anderen Erfüllung ihrer Lebensbedürfnisse auch – „nach der Decke strecken“. Eine sozial heilende Wohnungspolitik ist auch nicht generell für „Hartz IV-Empfänger“ gedacht. Diese haben das Recht (und die Pflicht) sich im Rahmen der für ihre Sozialleistung geltenden Grenzen selbst um eine Unterkunft zu bemühen und tun dies in aller Regel auch mit Erfolg.

Zielgruppen einer sozial heilenden Wohnungspolitik sind alle diejenigen Bevölkerungsgruppen, die gerade am Wohnungsmarkt aufgrund ihrer konkreten Sozialsituation unüberwindliche Schwierigkeiten haben und deshalb betreuungsbedürftig sind: kinderreiche Familien aus unteren Einkommensschichten, Familien mit „Problem-Mitgliedern“, Familien und einzelne Personen aus bestimmten Migrantengruppen und sonstige „Sozialfälle“, die aus den verschiedensten Gründen, die im Regelfall sowohl wirtschaftliche wie auch psychische Ursachen haben, vom privaten Markt gar nicht akzeptiert werden oder von diesem Markt in Teile der Stadt abgeschoben werden, wo sie aus sozialpolitischen und städtebaulichen Gründen nicht wohnen sollen: in Problemgebiete, sozialen Brennpunkte und verwahrloste Randlagen. Es sind diese Zielgruppen, die die Stadt belasten und deren Chancen auf soziale Teilhabe zunichte

gemacht werden, wenn sie nicht an der richtigen Stelle eine angemessene Unterkunft finden und dauerhaft nutzen können. Dies zu organisieren ist Aufgabe der Gemeinde und hier herrscht in vielen Städten (teilweise gerade weil sie diese Aufgabe auf ihre Wohnungsgesellschaft delegiert haben) ein großer Misstand. Was ist zu tun?

## **2.1 Eingriffsgröße:**

Vorgeschlagen wird eine Intervention über die kleinstmögliche Größe, das Einzelgrundstück. Durch gezielte Eingriffe am Ort ist jeweils das zu installieren, was die Marktdynamik aussondert.

Hierzu muss die Gemeinde ein differenziertes Instrumentarium entwickeln. Soweit sie Bestände am richtigen Ort mit den „richtigen“ (also sozial bedürftigen) Mietern hat, soll sie diese behalten bzw. an Träger übertragen, die sich dauerhaft zur Umsetzung der jeweiligen sozial- und wohnungspolitischen Ziele der Gemeinde verpflichten. Dort, wo solche Bestände nicht für die Gemeinde verfügbar sind, muss sie sich die Verfügbarkeit verschaffen. Auch diese Aktivitäten müssen sich auf Einzelgrundstücke und nicht auf ganze Siedlungen beziehen.

## **2.2 Trägerschaft**

Die Trägerschaft für die Bewirtschaftung von Wohngebäuden, die zur Durchführung einer sozial heilenden Wohnungspolitik der Gemeinde erforderlich sind, wird im Wege des Wettbewerbs ermittelt und über ein entsprechendes Vertragswerk langfristig festgeschrieben. Wenn man es falsch macht, ist der „Ankauf von Belegungsrechten“ natürlich schwierig und teuer. Bisher hat es jedoch noch keine Gemeinde versucht, richtig zu machen. Richtig ist eine langfristige, ehrliche, ausfinanzierte und transparente Strategie, auf die sich die Grundstückseigentümer der Stadt einstellen können und die – zumindest bei einem entspannten Markt – nach einer mehrjährigen Einübung regelmäßig Eigentümer veranlassen wird, ihre Gebäude zu einer mäßigen, aber dafür sicheren Rendite den sozial- und wohnungspolitischen Zielen der Stadt zur Verfügung zu stellen.

Zugelassen wird jeder private und jeder soziale Träger und ggf. auch eine fortbestehende städtische Wohnungsgesellschaft. Voraussetzung ist lokale Verankerung und hohe Bonität. Das, was vom Träger verlangt (und von der Kommune über definierte Zuschüsse mit bezahlt) wird, kann vom Neubau über den Umbau und die Sanierung bis hin zur schlichten Zurverfügungstellung der vorhandenen Wohnungen an von der Gemeinde zugewiesene Personen reichen. Entscheidend ist das „Controlling“, das nicht den zuweisenden Sozialbürokratien, sondern einer gesonderten Wohnungspolitik-Agentur der Gemeinde übertragen wird.

## **2.3 Finanzierung**

Wohnungspolitik für Personen in spezifischen sozialen Notlagen, die die Betroffenen nicht in unattraktive Randlagen drängt, sondern dort abholt und versorgt, wo sie stadtentwicklungspolitisch hingehören, ist teuer. Sie ist jedoch wesentlich preiswerter als die Aufrechterhaltung renditeschwacher städtischer Wohnungsgesellschaften. Trotzdem ist ihre Finanzierung prekär, weil man die Renditeverluste der Wohnungsgesellschaften im kameralistischen System nicht bemerkt, während die Kosten der Politik einer sozial heilenden Wohnungspolitik Cent-genau im öffentlichen Haushalt auftauchen. Um diese Haushaltsstellen nicht alsbald zum Opfer städtischer Sparbemühungen zu machen und damit den Erfolg der nur stetig und langfristig möglichen Politik sozialer Heilung von vornherein unmöglich zu machen, sollte die entsprechende Haushaltsstelle in einen Fonds ausgelagert und über ein politisches Tauschgeschäft finanziert werden: Der Verkauf

öffentlicher Wohnungsbestände wird von der Gemeinde freigegeben; gleichzeitig wird aus dem Erlös ein Fonds gebildet, dessen Ertrag ausreicht, den zuvor aufzustellenden Wirtschaftsplan einer sozial heilenden Wohnungspolitik dauerhaft zu erfüllen, wobei selbstverständlich nur die erforderlichen Zuschüsse zu den im Übrigen vom jeweiligen Sozialleistungsträger zu erbringenden Wohnkosten zu etatisieren sind. Die Kosten können noch zusätzlich gesenkt werden, wenn als Flächen für diese Politik ungenutzte sowie unter- oder falsch genutzte städtische Grundstücke zur Verfügung gestellt, bzw. für solche Projekte erworben werden können.

### **3. Der „Hausverein“ wird als Rechtsform der Mieterprivatisierung zugelassen**

Die Schwierigkeit, in Deutschland Immobilienbesitz sinnvoll im Rahmen einer juristischen Person zu organisieren, ist inzwischen auch der Politik bewusst geworden. Der Anlass waren allerdings nicht die dargestellten Probleme der Mieterprivatisierung, sondern Forderungen aus dem Bereich der Finanzinvestoren, das in Nordamerika seit langem bekannte Modell der Real Estate Investment Trusts (REITs) auch in Deutschland zu implementieren. Hierzu gibt es inzwischen politische Initiativen und hitzige Diskussionen, die sich jedoch ausschließlich auf die Interessen von Finanzinvestoren einerseits und großen gewerblichen Immobilienbesitzern andererseits fokussieren. Die Kommunen als Wohnungsbesitzer werden zwar immer mit erwähnt, aber ihre wirklichen Interessen, nämlich eine wirtschaftlich attraktive und unkomplizierte Rechtsform für eine umfassende Mieterprivatisierung zu haben, wird nicht berücksichtigt. Dabei drängt sich bei genauem Hinsehen als zentrale Frage im Zusammenhang mit REITs auf: Wenn schon REITs, warum nicht für Mieter? Die Antwort ist einfach: Die Entwicklung einer wirtschaftlich attraktiven, einfach zu handhabenden und für die Mieterprivatisierung geeigneten Rechtsform ist angesichts der unendlichen Komplexität unseres Steuerrechts, unseres Immobilienrechts und unseres Unternehmensrechts eine aufwendige Aufgabe, der sich angesichts des ungewissen Erfolges bisher niemand stellen wollte.

Dabei haben wir die geeignete Rechtsform bereits seit langer Zeit und sie gilt sogar als eine der Grundformen des Soziallebens in Deutschland: der Verein. Allerdings lässt das Recht den Verein gegenwärtig nur als „Ideal-Verein“ zu. Sobald er seinen Schwerpunkt auf wirtschaftliche Betätigung, also z. B. den Kauf und die Bewirtschaftung eines Hauses im Interesse der Vereinsmitglieder – richtet, bedarf er gem. § 22 BGB einer staatlichen „Verleihung“ der Rechtsfähigkeit, die einem solchen Hausverein nach geltendem Recht stets verweigert wird.

Also darf nicht nur ein Gesetz zum G-REIT für Großinvestoren, sondern es muss auch über ein Gesetz zur Einführung des Hausvereins für Miet-Erwerber nachgedacht werden. Natürlich muss genauso wie für den G-REIT eine Befreiung von der Körperschaftssteuer erfolgen. Warum sollten Großinvestoren auch anders behandelt werden als selbstnutzende Mieterwerber? Und der bisherige Eigentümer (Stadt bzw. ihre Gesellschaft) muss für die nicht „privatisierten“ Wohnungen Mitglied sein können. Ansonsten sollte die Gründung, der Beitritt, die Geschäftsführung und die Wirtschaftsführung eines solchen Hausvereins nicht komplizierter sein, als die eines eingetragenen Vereins nach geltendem Recht. Für ein entsprechendes Gesetz gilt sicher, dass es das „Einfache“ ist, dass „schwierig zu machen“ ist. Unverantwortlich erscheint es jedoch, über den G-REIT mit einem immensen Aufwand zu diskutieren und das Naheliegende auszublenden, nämlich die Erleichterung des Erwerbs von Wohnungen durch diejenigen, die sie nutzen.

Erst auf der Grundlage der Rechtsform eines Hausvereins dürfte es im Übrigen auch möglich sein, das Wohnungseigentum flächendeckend in die Altersversorgung über eine

entsprechende Ausweitung der „Riester-Regelungen“ einzubeziehen, was dringend nötig ist.

#### **IV. Zusammenfassende Thesen**

1. Solange es keine geeigneten Rechtsformen für eine umfassende Mieterprivatisierung gibt, bleibt den Gemeinden mit größerem Wohnungsbestand aus haushaltswirtschaftlichen Gründen langfristig nur die Alternative zwischen einem renditeorientierten Beteiligungsmanagement oder einer Veräußerung aller nicht direkt sozialpolitisch nötigen Wohnungsbestände.
2. Ein unverzichtbarer Teil jeder Kommunalpolitik ist eine sozial heilende Wohnungspolitik. Dazu bedarf es nicht unbedingt einer Wohnungsgesellschaft. Erforderlich ist es, Instrumente zu entwickeln und nachhaltig anzuwenden, die eine Wohnungsversorgung für Problemgruppen dort sicherstellt, wo sie aus sozialpolitischen und städtebaulichen Gründen wohnen sollen und d. h. nicht in Problemgebieten, sozialen Brennpunkten und verwaorsten Randlagen. Finanziert werden kann eine solche sozial heilende Wohnungspolitik mit einem Teil des Veräußerungserlöses aus dem Wohnungsverkauf.
3. Die für eine sozial heilende Wohnungspolitik nicht erforderlichen Bestände sollten vorrangig an die Mieter privatisiert werden. Hierfür fehlt es gegenwärtig an geeigneten Rechtsformen. Wer über REITs mit Körperschaftssteuerbefreiung und Privilegien für Immobilieninvestoren nachdenkt, sollte erst recht über die Schaffung der Rechtsform des „Hausvereins“ als Mittel der Mieterprivatisierung nachdenken. Hätten wir heute schon diese Rechtsform als wirtschaftlich funktionsfähige Form des gemeinsamen Eigentums für Mietwohngrundstücke, wären viele Probleme der kommunalen Haushaltswirtschaft ohne wohnungswirtschaftliche Tabubrüche lösbar.

## **Gerhard Schick MdB**

Sprecher der AG Wirtschaft und Arbeit von Bündnis 90/Die Grünen im Bundestag

### **Was bringen G-REITS?**

Die ursprünglich schon für Anfang 2006 geplante Einführung von German Real Estate Investment Trusts (kurz: G-REITs) ist nach wie vor umstritten und teils mit großen Hoffnungen, teils mit großen Befürchtungen verbunden.

G-REITs sind börsennotierte Immobilien-Aktiengesellschaften, die einem besonderen steuerlichen Regime unterliegen und so die Fungibilität – also der einfachen Handelbarkeit – von Aktien, die heute schon bei Immobilien-AGs besteht, mit dem attraktiven Steuermodus privater Immobilieninvestitionen verbinden, die offene und geschlossene Immobilienfonds im Vergleich zu Immobilien-AGs attraktiver macht. Dafür sind verschiedene Voraussetzungen einzuhalten:

Erstens ist der Geschäftszweck im Wesentlichen auf Erwerb, Veräußerung, Vermietung und Verpachtung von Immobilien sowie auf sonstige immobiliennahe Dienstleistungen beschränkt. In den USA müssen mindestens 75% des Anlagevermögens in Immobilien-Assets bestehen und mindestens 75% des Bruttoeinkommens der Mieteinnahmen oder Zinsen aus Immobilienhypotheken stammen. Diese 75%-Schwelle ist auch für Deutschland im Gespräch. Zweitens müssen, um die transparente Besteuerung, also die ausschließliche Besteuerung beim Anteilseigner ohne steuerliche Belastung mit Körperschaft- oder Gewerbesteuer auf Gesellschaftsebene, zu erreichen, sehr große Teile der steuerpflichtigen Einkünfte an die Investoren ausgeschüttet werden. Beim entsprechenden US-amerikanischen Vorbild liegt die Schwelle bei 90%, in den Niederlanden bei 100%. Drittens sollen bestimmte Publizitätspflichten gelten.

Grundsätzlich sind REITs, wie andere Aktiengesellschaften auch, als börsennotierte oder auch als nicht-börsennotierte Gesellschaften denkbar. Die Vorschläge der Initiative Finanzplatz Deutschland sehen börsennotierte REITs vor, nur eine Vorform ohne transparente Besteuerung soll nicht-börsennotiert sein.

### **Zusätzliche Arbeitsplätze am Finanzplatz Frankfurt**

Eines der international sichtbaren Cluster in Deutschland mit mehreren Tausend Arbeitsplätzen und einer engen Vernetzung der Akteure, ist der Finanzplatz Frankfurt. Die Entwicklung dieses Clusters ist deshalb ein berechtigter Teil industriepolitischer Bemühungen. Der Wettbewerb mit anderen Finanzplätzen wie z.B. London und Paris ist ernst zu nehmen. Er findet wesentlich statt mit den Parametern Steuerrecht und Regulierung, die auch bei der REITs-Einführung zusammentreffen würden. Die Initiative Finanzplatz Deutschland rechnet mit einem erreichbaren Volumen bei G-REITs von 127 Milliarden Euro bis 2010 und mit dem Entstehen von drei bis fünf europaweit führenden deutschen Gesellschaften. Bereits für 2007 werden 20 bis 30 REITs-Börsengänge erwartet, sollte die Einführung für 2007 gelingen.

Nachdem in den vergangenen Jahren schon einige Länder REITs eingeführt haben, steht auch eine Einführung in Großbritannien kurz bevor. Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass die Nicht-Einführung in Deutschland keineswegs dazu führt, dass Deutschland nicht von REITs betroffen ist. Schon heute können von Deutschland aus REITs an anderen Finanzplätzen erworben und deutsche Immobilien in ausländische REITs

eingebraucht werden. Derzeit bringt beispielsweise die Fondstochter der Commerzbank französische Immobilien in Frankreich als REIT an die Börse.

### **Hebung stiller Reserven**

Befürworter der Einführung von G-REITs hoffen darauf, dass die großen Immobilienbestände deutscher Unternehmen, die derzeit in diesen Unternehmen eingeschlossen sind, durch die Einführung von REITs an die Börse gebracht werden. Bisher ist der Bestand an Eigenimmobilien deutscher Unternehmen mit 73% weit größer als z.B. der von US-amerikanischen mit 25%. Allein die 65 größten deutschen Unternehmen verfügen nach Schätzungen von M.M. Warburg über stille Immobilienreserven von 80 Mrd. Euro. Durch die Einbringungen in REITs könnten Unternehmen ihre Schulden reduzieren und sich auf ihr Kerngeschäft konzentrieren. Hintergrund ist, dass die großen Immobilienbestände deutscher Unternehmen in den Steuerbilanzen mit historischen Anschaffungskosten stehen. Aufgrund der starken Preissteigerungen auf den Immobilienmärkten während der vergangenen Jahrzehnte entsprechen diese Buchwerte nicht den aktuellen Verkehrswerten (stille Reserven). Immer dann, wenn Unternehmen diese Immobilien veräußern, muss nachträglich die Wertsteigerung versteuert werden. Das macht es für Unternehmen unattraktiv, diesen Weg zu gehen. Die Immobilienbestände bleiben in Folge dessen in den Unternehmen gefangen. Deshalb soll die Einführung von REITs mit einer so genannten Exit Tax verbunden werden, mit der die steuerliche Belastung bei einer Einbringung von Immobilien in REITs nur die Hälfte betragen würde und diese ermäßigte Besteuerung auf vier Jahre gestreckt werden. Außerdem soll bei konzerninternen Immobilientransaktionen keine Grunderwerbsteuer anfallen.

### **Verstärktes Engagement ausländischer Investoren**

Schon heute bestehen mit den Immobilien-AGs und Private Equity Fonds sowie mit den geschlossenen und offenen Immobilienfonds verschiedene Möglichkeiten, indirekt an den Immobilienmärkten zu investieren, die auch schon bisher in großem Umfang genutzt werden. Hinzu kommen weitere indirekte Möglichkeiten über Hypothekarkredite und Pfandbriefe. Immobilien-AGs, die in letzter Zeit eine relativ gute Kursentwicklung nahmen, entsprechen in der Fungibilität den REITs – auch die Anteile von offenen Immobilienfonds können in der Regel täglich zurückgegeben werden. Aus dieser Perspektive bringen börsennotierte REITs keine relevante Verbesserung. Für nicht-börsennotierte REITs würde die größere Fungibilität zudem noch nicht einmal zutreffen.

Richtig ist allerdings, dass mit der Einführung von REITs ein international bekanntes Anlageprodukt auch in Deutschland eingeführt würde. Es würde ausländischen Investoren den Eintritt in den deutschen Markt erleichtern. Die Hoffnung, damit die ausländischen Investitionen in den deutschen Immobilienmarkt deutlich zu steigern, verwundert allerdings angesichts der bereits beobachtbaren Milliardenzuflüsse in den vergangenen Jahren. Wenn schon bisher Milliardenbeträge in den deutschen Immobilienmarkt geflossen sind, dann ist offensichtlich die Einführung von REITs dafür nicht erforderlich. So hat die Deutsche Annington 138.000 Wohnungen für 7 Mrd. Euro von Viterra (E.on) übernommen, Fortress 82.000 Wohnungen von der Gagfah, der Immobilientochter der Bundesversicherungsanstalt für Angestellte für 3,5 Mrd. Euro und 28.500 Wohnungen von Nileg (Nord/LB) für 1,5 Mrd. Euro, Cerberus 22.850 Wohnungen von der Beteiligungsgesellschaft der Gewerkschaften BGAG und 66.000 von der Berliner Wohnungsbaugesellschaft GSW für 2,1 Mrd. Euro. Insgesamt wird der Zufluss

ausländischen Kapitals in den deutschen Immobilienmarkt allein für die vergangenen zwei Jahre auf 20 Mrd. Euro taxiert.

Zu fragen ist allerdings, ob dieses verstärkte Engagement ausländischer Investoren überhaupt wünschenswert ist und welches die damit verbundenen Ziele sind. Richtig ist, dass in den Immobilienbestand in den letzten Jahren wenig investiert worden ist. Insbesondere hat die Finanzschwäche der Kommunen dazu geführt, dass die kommunalen Wohnungsbestände nicht in erforderlichem Maße Instand gehalten wurden. Die grüne Strategie zur Überwindung dieses Zustands liegt allerdings nicht in der vollständigen Veräußerung kommunaler Bestände, sondern in der Stärkung kommunaler Finanzkraft, also in der Beseitigung der Ursache. Sofern dazu auch Veräußerungen von Teilen kommunaler Immobilien beitragen können, ist dagegen nichts einzuwenden.

Richtig ist weiter, dass eine Effizienzsteigerung in der Immobilienwirtschaft wünschenswert sein kann, die neue Eigentümer durchsetzen und die durch die stärkere Spezialisierungsmöglichkeit bei REITs unterstützt wird. Durch ein effizientes Gebäudemanagement und Größenvorteile im Einkauf können zudem relevante Kostensenkungen erzielt werden.

### **Kaum zusätzlicher Druck auf die Privatisierung staatlicher, insbesondere kommunaler Immobilienbestände**

Viele Kommunen haben in den vergangenen Monaten große Wohnungsbestände en bloc privatisiert. Neben dem Verkauf der Dresdner Woba für 1,7 Mrd. Euro an Fortress, der aufgrund der damit verbundenen Entschuldung der Stadt einen großen Medienrummel erzeugt hat, sind z.B. Essen (138.000 Wohnungen für 7 Mrd. Euro an Terra Firma) und Kiel zu nennen. Auch auf Landesebene gibt es Privatisierungen. So ist der Verkauf von 100.000 Wohnungen der nordrhein-westfälischen Landesentwicklungsgesellschaft in Vorbereitung. Schätzungsweise liegen noch Wohnungsbestände im Wert von bis zu 150 Mrd. Euro in staatlicher, d.h. vor allem in kommunaler Hand, hinzu kommen Büroimmobilien in ähnlicher Größenordnung.

Der Druck auf die Kommunen (und Länder), ihre Immobilienbestände zu privatisieren, ist auf mehrere Faktoren zurückzuführen:

Erstens besteht ein immenser Investitionsstau, den die Kommunen mit eigenem Kapital vielfach nicht auflösen können. Gerade die in den 60er und 70er Jahren gebauten Immobilien des Sozialen Wohnungsbaus bedürfen inzwischen einer grundlegenden Sanierung.

Zweitens sind viele Kommunen überschuldet oder nahe an der Überschuldung, so dass der (Teil-)Verkauf der vorhandenen Immobilienbestände neben PPP eine der wenigen Möglichkeiten bietet, kommunale Handlungsmöglichkeiten zu erlangen.

Drittens bieten private Investoren derzeit attraktive Preise für die en bloc angebotenen kommunalen Immobilienbestände. Nur dieser dritte Effekt könnte sich durch die Einführung von REITs verstärken, falls diese tatsächlich zu einem höheren Preis für Wohnimmobilien führen sollte. Ob sich der Druck auf die Kommunen erhöht, hängt also vor allem von der finanziellen Situation der Kommunen ab. Schon bisher scheint die Attraktivität der Preise einige Kommunen zu einem Verkauf bewogen zu haben. Ob sich daran durch die Einführung von G-REITs Wesentliches ändern würde, ist zu bezweifeln.

## **Mehr oder weniger Steuereinnahmen?**

Nach der Schätzung der Initiative Finanzplatz Deutschland sollen bis zu 8,2 Mrd. Euro zusätzlich eingenommen werden, die sonst, weil die Immobilien in den großen Konzernen eingeschlossen blieben, nicht gezahlt würden. Dies ist wenig plausibel, weil die Konzerne offensichtlich ihre Immobilien ohnehin veräußern und der Fiskus dann auf die un versteuerten Wertzuwächse bei den Unternehmen zugreifen würde. Dieser Effekt sei, so die Initiative Finanzplatz Deutschland bereits eingerechnet. Hinzu kämen 4 Mrd. Euro durch indirekte Steuereffekte. Bei diesen Zahlen ist allerdings Skepsis angebracht.

Weil in vielen deutschen Doppelbesteuerungsabkommen Dividendeneinkünfte bei einer Beteiligung von über 10% steuerlich freigestellt werden, kann der deutsche Fiskus auf die Ausschüttungen von REITs keine Steuern erheben, wenn die Eigentümer Steuerausländer sind. Die Bevorzugung ausländischer Anteilseigner würde bei Einführung von REITs zu Steuerausfällen bezüglich ausländischer Anleger und zu neuen Möglichkeiten der Steuervermeidung für inländische Anleger führen. Deswegen hat die Initiative Finanzplatz Deutschland zunächst Vorschläge vorgelegt, wie diese Einkünfte steuerlich als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung anfallen können, die in Deutschland versteuert werden müssen. Damit wurde u.a. auch auf die französischen Erfahrungen reagiert, wo die Einführung von REITs seit 2003 zu großen jährlichen Steuerverlusten geführt hat. Die notwendige Konstruktion über das Trustvermögensmodell würde allerdings aufgrund der Komplexität die G-REITs weniger attraktiv machen. Inzwischen ist deshalb das britische Modell einer Begrenzung des individuellen Anteils auf maximal 10% im Gespräch.

Bisher ist nicht zweifelsfrei geklärt, wie sich die Einführung von REITs steuerlich auswirken würde. Da ein wesentlicher Grund für den Anstieg der Schuldenquote das Wegbrechen von Steuereinnahmen ist, ist es kaum verantwortbar, ein neues Finanzmarktprodukt einzuführen, bei dem nicht eindeutig geklärt ist, dass es keine neuen Steuerschlupflöcher aufreißt.

## **Eine weitere Ausnahme im deutschen Steuerrecht**

Ein weiterer Nachteil von REITs besteht darin, dass ein neuer steuerlicher Ausnahmetatbestand geschaffen wird, kaum dass die Verlustzuweisungsmöglichkeiten in § 15b Einkommensteuergesetz für geschlossene Immobilienfonds eingeschränkt wurden. Zwar werden REITs steuerlich im Wesentlichen behandelt wie Offene oder Geschlossene Immobilienfonds. Sie werden aber unstrittig gegenüber anderen Aktiengesellschaften steuerlich begünstigt. Es stellt sich die Frage, warum diese Begünstigung nicht auch für andere Aktiengesellschaften geschaffen werden sollte. Sind ausländische Investoren im Bereich Wohnungsbau wichtiger als in der Automobilwirtschaft, der Solarenergie, der Gesundheitswirtschaft oder anderen Sektoren?

## **Keine neue Gefahr für Anleger**

Nicht zuletzt die Probleme des Mills-REITs, die mit zur Krise bei den beiden Offenen Immobilienfonds von Kanam beigetragen hat, lenkte den Blick auf die im Vergleich zu Fonds größere Volatilität von Immobilienaktien. Für den Anlegerschutz ist dies allerdings unbeachtlich, weil REITs keine höhere Volatilität haben dürften als sonstige Aktien, die ja auch von Anlegern erworben werden dürfen und grundsätzlich kein Problem darstellen. Außerdem können sich deutsche Anleger auch an ausländischen REITs beteiligen.

Befürchtet wird, das Private Equity-Unternehmen, die größere Wohnungsbestände aufkaufen, unattraktive Restbestände, die sich nicht einzeln veräußern lassen, in Form

von REITs an die Börse bringen. Uninformierte Käufer könnten dort die vermeintlich wertvollen Immobilien kaufen und später Verluste erleiden. Insofern unterscheiden sich REITs allerdings nicht von anderen Neuemissionen. Verbraucherschutz kann allerdings nicht darin bestehen, jedes riskante Produkt zu verbieten, sondern muss die Offenlegung der Wertigkeit erzwingen.

Diskutiert wird auch, ob G-REITs eine Möglichkeit zur Lösung der Probleme bei Offenen Immobilienfonds sein könnten. Die grüne Position dazu ist klar: Offenen Immobilienfonds mit ihrer langfristigen Anlagestrategie und der zugrunde liegenden Sachverständigenbewertung sind ein sinnvolles Produkt. Eine Vermischung von Offenen Immobilienfonds und REITs durch wechselseitige Anlagemöglichkeit ist daher abzulehnen.

#### **FAZIT:**

Die Einführung von REITs wird die in sie gelegten Hoffnungen nicht erfüllen, auch ein Großteil der Befürchtungen dürfte sich als übertrieben erweisen. Viele der mit der Einführung von REITs in Zusammenhang gebrachten Effekte haben wenig mit REITs und viel mit bereits vorhandenen Entwicklungen auf den Immobilienmärkten zu tun.

Entscheidend sind die fiskalischen und die steuersystematischen Argumente: G-REITs dürfen nicht eingeführt werden, wenn die Besteuerung der Erträge nicht wasserdicht ist. Das können wir erst dann bewerten, wenn ein konkreter Gesetzesentwurf von der Koalition vorgelegt wird. Jedenfalls sollten wir uns gut überlegen, ob im Immobiliensektor eine neuerliche Privilegierung im Vergleich zu anderen Sektoren eingeführt werden sollte. Schließlich haben wir uns immer für ein einfaches Steuersystem ausgesprochen, in dem alle Einkünfte gleichmäßig belastet werden. Denn die Sonderregelungen von heute sind die Schlupflöcher von morgen, die abzuschaffen sehr mühsam ist.

Für den Finanzplatz ist nun wichtig, dass die Koalition sich schnell darauf verständigt, ob sie G-REITs einführen will oder nicht. Denn die lange Diskussion und der offene Streit in der Koalition sind für die Marktakteure am ungünstigsten.

Darüber hinaus ist aus grüner Perspektive erforderlich, Perspektiven für die kommunale Wohnungsbaupolitik aufzuzeigen, die sich nicht in der Vollveräußerung erschöpfen, und den Verbraucherschutz auf den Immobilien- und Finanzmärkten zu stärken.

# Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt

**Dr. Franz-Georg Rips**

Direktor Deutscher Mieterbund

## **Unternehmens- und Wohnungsverkäufe – rechtliche und wirtschaftliche Folgen**

Der Deutsche Mietgerichtstag verfolgt ein mutiges und ambitioniertes Vorhaben, wenn er sich in seinem öffentlichen Teil u. a. mit dem weiten Feld der Käufe und Verkäufe von Wohnungsunternehmen und Wohnungsbeständen befasst. Die Transformationsprozesse, die sich derzeit auf den deutschen Wohnimmobilienmärkten abspielen, berühren im Kern nicht mietrechtliche Fragen, wenn sie auch, wie ich noch darlegen werde, nicht ohne Auswirkungen auf das Miet- und Wohnungseigentumsrecht sind. Das Thema ist ein Beleg dafür, wie eng Politik, Ökonomie und Recht miteinander verbunden und verknüpft sind. Erwarten Sie aber bitte hierzu keinen Festvortrag im klassischen Sinne. Diesem Anspruch kann das Thema nicht gerecht werden. Erwarten Sie auch nicht eine Kampfrede für oder gegen Privatisierungen, für den Markt und gegen den Staat oder umgekehrt, für oder gegen Verrechtlichung oder Deregulierung. Ich habe mich darum bemüht, harte Fakten zusammenzutragen und zu bewerten. Die von den damit verbundenen Entwicklungen ausgehenden Chancen und Gefahren werden aufgezeigt und gegenübergestellt.

### **I. Einleitung**

Neue Entwicklungen werden regelmäßig begleitet von neuen Begriffen und einer geänderten Terminologie. So hat beispielsweise der „club of rome“ mit seinem Wort vom „Ende des Wachstums“ die sozialen und ökologischen Dimensionen der ökonomischen Expansionsprozesse weltweit zur Diskussion gestellt. Oder der Begriff der Nachhaltigkeit steht für ein Politikverständnis, das in gleicher Weise sich heutigen wie künftigen Generationen verantwortlich fühlt. In der Wohnungswirtschaft mit ihren aktuellen Strukturveränderungsprozessen ist das Schlagwort der „Heuschrecken“ prägend gewesen. Es ist von Franz Müntefering gerade einmal vor einem Jahr, im April 2005, in die öffentliche Diskussion eingeführt worden mit folgendem Satz: „Die Finanzinvestoren bleiben anonym, haben kein Gesicht, fallen wie Heuschrecken-Schwärme über Unternehmen her, grasen sie ab und ziehen weiter. Gegen diese Form des Kapitalismus kämpfen wir.“<sup>2</sup>

Die juristische Auslegung von Gesetzestexten orientiert sich methodisch zunächst streng am Wortlaut. Deshalb liegt es nahe, sich zunächst mit dem Begriff der Heuschrecke zu befassen. Wie bei vielen mehrdeutigen oder misslungenen Gesetzesformulierungen auch stellen wir dabei fest, dass wir nicht zu einem klaren und einheitlichen Ergebnis kommen. Denn Heuschrecke ist nicht gleich Heuschrecke. Brehms Neue Tierenzyklopädie benennt zunächst die Feldheuschrecken als überwiegend in den Tropen beheimatete Familien. Sie können nicht gemeint sein, denn das hinter den Finanzinvestoren stehende Kapital wird nicht in den Tropen gesammelt. Passender erscheint schon die Spezies der Wanderheuschrecken. Von ihnen führt das Fachbuch aus, dass eine Phase der Massenvermehrung und Massenwanderung mit einer Phase

---

<sup>2</sup> Zitiert nach Spiegel vom 9. 5. 2005, S. 190.

abwechself, in der Heuschrecken nur in bestimmten Kerngebieten ihrer Verbreitung vorkommen und dort in geringer Zahl ein unauffälliges Leben führen. Zumindest letzteres kann man jedoch von Fortress, Deutsche Annington, Morgan Stanley und Cerberus nicht sagen. Immerhin sind Schwärme dieser Tiergruppe bekannt geworden, die eine Fläche von 250 km<sup>2</sup> bedeckten und aus Milliarden von Einzeltieren bestanden. Und mit dem Begriff der Milliarden nähern wir uns eher den Finanzinvestoren. Denn sie haben bereits viele Milliarden in europäische Immobilienmärkte investiert und verfügen für weitere geplante Einkäufe auch in Zukunft über weitere Milliarden-Beträge. Von manchen Arten der Heuschrecken sind Rivalengesänge, Such- und Werbegesänge bekannt, die sich in der Tonhöhe und im Rhythmus unterscheiden. Und auch das Auftreten der internationalen Finanzinvestoren auf den deutschen Wohnungsmärkten spiegeln Rivalität und Vielfalt im Marktgeschehen wider.

Und vergessen wir nicht, dass Heuschrecken nicht nur eine Plage sind: Sie haben eine wichtige Funktion „in den Ökosystemen und sind gute Anzeichen für Lebensqualität. Ihr Vorhandensein bedeutet: Das Futter ist gut und reichlich“.<sup>3</sup>

Dieser kurze Ausflug in die Semantik verschafft uns zwei wichtige Erkenntnisse:

Die in Deutschland agierenden Finanzinvestoren sind von ihrer Aufstellung, ihren Zielen und ihren Absichten so unterschiedlich wie die Arten der Heuschrecken. Und sie haben sich ein Land ausgesucht, in welchem sie sich – insoweit gibt es einen gemeinsamen Nenner – eine hohe Rendite auf das eingesetzte Kapital versprechen. Sie gehen also offensichtlich gemeinsam davon aus, dass die deutschen Wohnungsunternehmen und Wohnungsbestände unterbewertet sind, dass sie günstig erworben werden können, dass es erhebliche betriebswirtschaftliche Optimierungspotentiale und Wertzuwachschancen gibt. Anders ausgedrückt: Das internationale Kapital bewertet den deutschen Markt im Allgemeinen und den deutschen Wohnimmobilienmarkt im Besonderen in Bezug auf Renditen deutlich besser als die Deutschen selbst.

Mit dem Einfallen der „Heuschrecken“ ist der deutsche Wohnungsmarkt endgültig in den Strudel der Ökonomisierung und der Globalisierung gekommen. Diesen Prozess haben offensichtlich selbst die Fachleute, vor allem auch die bisherigen Eigentümer der Wohnimmobilien, anders eingeschätzt. Im Prinzip sind wir in der Vergangenheit von zwei Gründen ausgegangen, die die Wohnungswirtschaft vor dem globalen Kapitalmarkt hätten schützen oder abschirmen können: Zum einen der in der Verfassung und in der Rechtsordnung insgesamt angelegte Doppelcharakter der Wohnungen als Wirtschafts- und Sozialgut, zum zweiten die Tatsache, dass Immobilien ihrer Natur nach unbeweglich sind, also standortgebunden. Diese beiden Merkmale von Wohnimmobilien haben noch bis zum Ende des letzten Jahrhunderts gewissermaßen einen Schutzwall gebildet gegen das Engagement internationalen Kapitals. Während andere Produktmärkte längst in die Globalisierung eingebunden sind, können wir diesen Prozess bei den Wohnimmobilien erst seit wenigen Jahren feststellen. Die „global players“ bejubeln deshalb aus ihrer Sicht den „Siegesszug des Kapitalmarkt orientierten, angloamerikanischen Systems“ und weisen darauf hin, dass Deutschland endgültig im Kontext der globalisierten Wirtschaft „die Ruhe des rheinischen Kapitalismus hinter sich gelassen hat“.<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> So hat H. Beckmann, Die Heuschrecken-Plage oder Segen für den Immobilienmarkt, Zeitschrift Immobilien und Finanzierung 2006, S. 17.

<sup>4</sup> So Lothar Kamp und Alexandra Krieger, Die Aktivitäten von Finanzinvestoren in Deutschland. Hintergründe und Orientierungen. Hans-Böckler-Stiftung, Juli 2005, S. 5.

Die deutsche Wohnungswirtschaft erlebt hierdurch einen grundsätzlichen Paradigmenwechsel: Aus Immobilienhaltern sind Immobilienhändler geworden. Das Durchhandeln von Wohnimmobilien, d. h. der Kauf und Verkauf, die Umwandlung, die Einzelprivatisierung usw., haben sich zu einem einträglichen Anlagegeschäft entwickelt. Begünstigt werden diese Prozesse durch extrem günstige Zinsen auf den deutschen und internationalen Finanzmärkten – ich füge hinzu: noch - und durch chronische Haushaltsdefizite und davon ausgehendem Verkaufsdruck auf Seiten der öffentlichen Hand. Gerade dieses Zusammenspiel von scheinbar unbegrenzten Kapitalanlage-Ressourcen auf den internationalen Finanzmärkten und den notleidenden öffentlichen Haushalten ist eine wesentliche Ursache für den tiefgreifenden Wandel der Angebotslandschaft.

## **II. Bisherige Eigentumsstrukturen der Wohnimmobilien in Deutschland**

Die Zahlenwirklichkeit des deutschen Wohnungsmarktes lässt sich mit wenigen Daten darstellen: Insgesamt gibt es in Deutschland etwa 39 Millionen Wohnungen. 15,13 Millionen davon sind eigengenutzt. Etwa 23,6 Millionen Wohneinheiten sind Mietwohnungen, die sich wiederum wie folgt unterteilen:

- 13.791 Millionen Wohnungen: private Kleinvermieter,
- 2.744 Millionen Wohnungen: kommunale Wohnungsunternehmen,
- 2.888 Millionen Wohnungen: Genossenschaften,
- 390.000 Wohnungen: öffentliche Wohnungsunternehmen,
- 137.000 Wohnungen: Kirchen,
- 2.297 Millionen Wohnungen: private Wohnungsunternehmen,
- 1.613 Millionen Wohnungen: sonstige<sup>5</sup>

Diese Statistik ist jedenfalls insoweit zu bereinigen, als nach deren Aufstellung die Dresdner Wohnungsbaugesellschaft komplett von der Stadt an Fortress veräußert worden ist. Folge: Der Bestand der kommunalen Wohnungsunternehmen reduziert sich um 48.000, der Bestand der privaten Wohnungsunternehmen erhöht sich um die gleiche Anzahl. Solche Umschichtungen von öffentlichen zu privaten Eigentumsstrukturen werden auch die nächsten Jahre dominieren.

## **III. Das Monopolspiel – die kleinen und die großen Verkäufe und Käufe**

Der Deutsche Mieterbund hat einen Politologie-Studenten in seiner Praktikumszeit damit beauftragt, die Wohnungsverkäufe von 1996 bis März 2006 noch einmal genau aufzulisten. Dabei ist nach gründlicher Recherche ein Ergebnis entstanden, das weit über die Zahlen hinausgeht, die bisher öffentlich diskutiert worden sind.

In den letzten 10 Jahren haben insgesamt 1,15 Millionen Wohnungen, die von Wohnungsunternehmen gehalten wurden, den Eigentümer gewechselt, davon etwa 850.000 von der öffentlichen Hand in privates Eigentum. Diese Zahl relativiert sich dadurch, dass einzelne Unternehmen und Wohnungsbestände mehrfach veräußert worden sind.

---

<sup>5</sup> Zahlen nach R. Braun, Wer sind die Vermieter von Morgen?, Dokumentation Weimarer Immobilienrechtstage 2005, S. 39

Innerhalb dieser Zeit sind drei von internationalen Investoren beherrschte Unternehmen zu den größten Vermietern in Deutschland geworden, alles Unternehmen, die vorher auf dem Markt überhaupt nicht präsent waren.

Der größte bundesrepublikanische Vermieter ist inzwischen die Deutsche Annington, eine Tochter der britischen Terra Firma. Unter ihrem Dach werden heute 233.000 Wohnungen bewirtschaftet. Die Deutsche Annington ist damit übrigens auch Europas größter Vermieter, gefolgt von der Stadt Wien, die über etwa 210.000 Wohnungen verfügt.

An Nr. 2 in Deutschland steht nach dem Kauf der Woba in Dresden die Fortress mit etwa 170.000 Wohnungen.

Nr. 3 ist Cerberus, Eigentümerin von etwa 120.000 Wohnungen. Wer auf dem Markt mit einem solchen Namen wie Cerberus agiert, provoziert die Suche nach dem Motiv der Namensgebung. Cerberus ist in der griechischen Mythologie der Höllenhund, der den Eingang zur Unterwelt bewachte, Abkömmling des Typhaon und der Echidna. Er wedelte alle Eintretenden freundlich an, ließ aber niemanden mehr aus der Hölle heraus. Assoziationen bleiben dem Leser überlassen.

Die drei Investorengruppen haben alle die öffentlich erklärte Absicht, weitere Wohnungsbestände zu erwerben und ihr Portfolio auszuweiten. Das Monopoly ist also längst noch nicht an der Schlossallee angekommen.<sup>6</sup>

Halten wir fest: Die Eigentümerstrukturen der deutschen Mietwohnungen haben sich bereits spürbar verändert. Dieser Prozess setzt sich fort. Dafür gibt es vielfältige Gründe.

#### **IV. Veränderte Rahmenbedingungen/Gründe des Immobilienhandels**

Dass internationales Kapital sich die Anlage sucht, die die höchste Rendite bringt, ist nicht von vornherein verwerflich. Es ist Ausdruck und Folge freier, offener und internationaler Finanzmärkte.

Dieser Prozess scheint unumstößlich und mit nennenswerter Wirkung auch durch nationale oder europäische Politik nicht steuerbar oder regulierbar.

Davon ausgehende mögliche Fehlentwicklungen, Defizite und Schäden können deshalb im Wesentlichen nur auf der Angebotsseite vermieden werden. Der Bund hat – übrigens in Letztverantwortung einer rot-grünen Bundesregierung – mit dem Verkauf der Post- und Eisenbahnerwohnungen und mit dem Verkauf der GAGFAH wesentliche Impulse gegeben und Zeichen gesetzt. Die meisten Länder haben mit der vollständigen oder teilweisen Privatisierung ihrer Landesentwicklungsgesellschaften nachgezogen. Die neue nordrhein-westfälische Landesregierung will die LEG NRW mit mehr als 100.000 Wohnungen ebenfalls veräußern.

Die bedeutendsten Anbieter von Wohnungsbeständen sind aber derzeit die Kommunen. Der Verkauf von kommunalen Wohnungsunternehmen oder kommunaler Wohnungsbestände hat deutlich an Tempo zugelegt und hat in Dresden mit dem Totalverkauf des kommunalen Wohnungsunternehmens einen vorläufigen Höhepunkt erreicht. Einzelne Kommunen wollen ihre strukturellen Haushaltsdefizite durch den Erlös aus dem Verkauf ihrer Wohnungen ausgleichen und neue Handlungsfreiheit für

---

<sup>6</sup> Die wesentlichen Wohnungsverkäufe sind zusammengetragen bei Rips, Das Monopoly auf den deutschen Wohnungsmärkten, WuM 2005, S. 430ff.

kommunale Investitionen gewinnen. Ob diese Rechnung aufgehen kann, wird später noch erörtert.

Nicht nur die Kommunen, auch große deutsche Unternehmen veräußern ihre Wohnungsbestände. Neben den Haupteffekten, wie dem Verbessern der bilanziellen Kennzahlen, dem Heben stiller Reserven, dem Schuldenabbau und der Möglichkeit, die liquiden Mittel aus dem Verkaufserlös in das Kerngeschäft zu reinvestieren, wird eine Rating-Verbesserung insbesondere für die Kreditfähigkeit der Unternehmen erzielt.<sup>7</sup> Die Unternehmen benötigen die Wohnungsbestände auch nicht mehr, um Mitarbeiter zu gewinnen oder zu binden. Der Arbeitsmarkt eröffnet heute auch ohne attraktive Wohnungsangebote ausreichende Möglichkeiten der Rekrutierung geeigneter Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Angebot und Nachfrage ergänzen sich also in einer je nach Sichtweise optimalen oder erschreckenden Weise: Das internationale Kapital findet verkaufswillige Eigentümer in den Kommunen und in den Industrieunternehmen.

Die Verkäufe werden zu Bedingungen abgewickelt, die aus der Sicht der Investoren auf einer Unterbewertung der erworbenen Immobilien beruht. Anders ausgedrückt: Der Kauf von Wohnungen bei Kommunen oder Wirtschaftsunternehmen in Deutschland wird als ein Erfolg versprechendes Investment angesehen, im Wettbewerb mit anderen Anlageformen als besonders interessant.

Diese Einschätzung wird durch den Umstand verstärkt, dass bei den meisten Wohnungsunternehmen ein erhebliches betriebswirtschaftliches Optimierungspotential und eine deutliche Verbesserung des Managements als machbar eingeschätzt werden. Gehen wir diesem Gesichtspunkt nach, so muss nüchtern festgestellt werden, dass die Führung und Verwaltung kommunaler Wohnungsunternehmen sich in Deutschland sehr unterschiedlich darstellt.

Teilweise haben wir es – nüchtern ausgedrückt – mit einem schlichten Missmanagement zu tun. Ein Beispiel dafür ist die Berliner Wohnungsbaugesellschaft Mitte, die auch durch schwere Managementfehler bis an die Grenze der Insolvenz getrieben worden ist. Ein Gegenbeispiel ist z. B. die Saga in Hamburg, die mit einer soliden Unternehmensführung nicht nur öffentliche Aufgaben für Hamburg kostengünstig wahrnimmt, sondern auch regelmäßig aus dem erwirtschafteten Gewinn Abführungen an die Stadt leistet. Dazwischen gibt es ein breites Spektrum in der Effizienz kommunaler Wohnungsunternehmen.

Jedenfalls sind solche Unternehmen in besonderer Weise Objekte der Kaufbegierde, bei denen sich eine Kombination aus wertvollen Ressourcen und Managementdefiziten ergibt.<sup>8</sup>

Die Monopoly-Aktivitäten werden nicht zuletzt wesentlich bestimmt von den Bedingungen auf den internationalen Finanzmärkten. In diesem Zusammenhang ist immer wieder von dem so genannten Leverage-Effekt die Rede. Im Kern geht es dabei darum, dass die Einnahmen aus Mieten die Kreditzinsen übersteigen. Dies ist eine wesentliche Voraussetzung für den technischen Geschäftserfolg der Investoren. Immobilien garantieren bekanntlich einen stabilen cash flow.

Wenn die kalkulierten und erzielbaren Mieteinnahmen die Belastung aus den Zinsen des Fremdkapitals übersteigen, wenn dieser Prozess angereichert wird durch weitere

---

<sup>7</sup> Ausführlicher Rips, a. a. O., S. 432.

<sup>8</sup> So S. Kofner, Private Equity, WuM 2006, S. 133.

Unternehmensstrategien, die nachfolgend noch dargestellt werden, kann aus dem Gewinn der Gesellschaft nicht nur eine hohe Verzinsung des Eigenkapitals, sondern auch eine Entschuldung durch Abbau des Fremdkapitals bewirkt werden. Dieses Geschäftsmodell funktioniert freilich nur, wenn mit Erfolg auf einen dauerhaften Niedrigzins spekuliert wird. Derzeit gibt es Zeichen dafür, dass die Kapitalzinsen steigen. Sollte dieser Prozess eintreten oder – besser gesagt – sich fortsetzen, könnte sich sehr bald eine neue Situation ergeben. Unter den heutigen Bedingungen reicht es aus, beim Erwerb von Wohnungsunternehmen den Einsatz von Eigenkapital auf einen Anteil von 10 bis 15 % zu begrenzen, für dieses eingesetzte Eigenkapital Renditen von 20 bis 25 % zu erzielen und gleichzeitig das aufgenommene Fremdkapital von 85 bis 90 % aus den Gewinnen der gekauften Gesellschaften zu reduzieren. Diese Rechnung setzt allerdings voraus, dass die gekauften Wohnungen konsequent renditeorientiert bewirtschaftet werden. Damit stellt sich die Frage, was die internationalen Investoren eigentlich anders machen als die deutschen Eigentümer von Wohnimmobilien oder, anders ausgedrückt, warum nicht ein vergleichbarer wirtschaftlicher Erfolg auch bei Aufrechterhaltung der heutigen Eigentumsstrukturen erzielbar ist.

## V. Strategien der Investoren

Die Geschichte der Einkäufe beginnt immer mit der Sammlung von Kapital. Private und institutionelle Anleger überlassen diesen Kapitalsammelstellen eigenes Geld, um damit eine möglichst hohe Rendite zu erwirtschaften. Wir sprechen bei diesen Finanzinvestoren von Private Equity, d. h. Beteiligungsgesellschaften, die Unternehmen mit dem Ziel kaufen, sie mit Gewinn weiterzuveräußern, ohne „public“, also börsenorientiert, zu agieren. Hedge-Fonds als anonyme Kapitalsammelstelle treten mit einer spekulativen Anlagestrategie auf. Sie stellen die derzeit am stärksten wachsende Anlageklasse in den USA, in Großbritannien und in Japan dar. 8.000 Hedge-Fonds verwalten auf der Welt etwa 1.000 Milliarden US-Dollar.

Innerhalb dieser Gruppe treten die Vulture-Fonds, also die Geier, mit einem besonders aggressiven Ausschachtungsverhalten auf. Die Anleger sind z. T. Zwischeninvestoren, die große Wohnungsbestände aufkaufen, in kurzer Haltedauer zerlegen und sich schnell wieder davon trennen wollen, während in der aktiven Erwerbs- und Bewirtschaftungsphase hoch zweistellige Eigenkapitalrenditen erzielt werden. Es gibt aber auch Langfrist- oder strategische Investoren, die ein aktives langfristiges Management betreiben und eher als Bestandshalter agieren.<sup>9</sup>

Unabhängig von der Frage, welche Ziele und Strategien verfolgt werden, reichen auch die noch auf kurzzeitiger Beobachtung beruhenden empirischen Erkenntnisse aus, um die Instrumente der Ertragsoptimierung aufzuzeigen:

1. Ein von außen nicht wahrnehmbar, aber kurzfristig und wirksam greifender Ergebnisverbesserungsfaktor liegt in der Umfinanzierung der Schulden eines Unternehmens. Dabei haben die Investoren den Zugriff auf Geldinstitute, die ihren Sitz nicht unbedingt in Deutschland oder in Europa haben. Die hinter ihnen stehenden Fonds sind verbunden mit Banken in Amerika, in Japan und teilweise auch in England. Sie generieren Fremdgeld zu Bedingungen, die nicht unter dem Diktat von Basel II zustande kommen und die vor allem deshalb im

---

<sup>9</sup> Diese Unterscheidung nimmt Braun vor, a. a. O., S. 48ff.

Vergleich zu den Finanzierungen der bisherigen Eigentümer deutlich günstigere Zinssätze aufweisen, weil selbst bei einer Fremdfinanzierung von bis zu 90 % die Haftungsmasse der Eigenkapitalsammelstellen als ausreichende Sicherheit akzeptiert wird. Bei großen Unternehmen soll der Aufwand für Fremdfinanzierungen selbst unter Berücksichtigung von Vorfälligkeitsentschädigungen bei dem Austausch deutscher Kreditgeber durch ausländische in zweistelliger Millionenhöhe jährlich reduziert worden sein. Dieser Prozess führt sehr schnell und sehr effektiv zu einem deutlich besseren Betriebsergebnis. Verlierer der Transformationsprozesse auf den deutschen Immobilienmärkten sind also auch Geldinstitute, vermutlich vor allem die örtlichen Sparkassen, die als Finanzierungspartner von den Erwerbern ausgetauscht werden.

2. Sichtbarer und spürbarer sind die Kostensenkungsprogramme. Sie dienen der konsequenten betriebswirtschaftlichen Optimierung eines Unternehmens. Ihr Kern besteht im Abbau von Arbeitsplätzen und der Senkung von Arbeitskosten. Ähnliche Wirkungen werden dadurch erzielt, dass der Einkauf von Energie, die Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten, das Vermietungs- und Verwaltungsgeschäft konzentriert und gebündelt werden, um auf diese Weise Synergien zu erzielen. Verlierer sind häufig örtlich agierende Handwerker und Gewerbebetriebe.
3. Ein weiteres Instrument der Ertragsoptimierung ist die Professionalisierung des Managements. Zwar ist es noch nicht möglich, die gesamte Führungsebene der „alten“ Wohnungswirtschaft ersatzlos abzulösen. Deren Wissen und Erfahrungen sind derzeit noch unverzichtbar. Allerdings wird dieses vorgefundene Management ergänzt und erweitert um branchenfremde Betriebswirte, Kaufleute und Juristen, die nicht in den traditionellen Kategorien deutscher Immobilienwirtschaft denken. Für sie macht es keinen Unterschied, ob das Unternehmen mit Stahl, mit Elektroprodukten, mit Medikamenten oder mit Wohnungen handelt.
4. Der eher kurz- und mittelfristigen Ertragssteigerung dient die zielgruppenorientierte Zerlegung des Gesamtbestandes. Dabei kann es im Einzelfall um die Weiterveräußerung größerer Wohnungsbestände gehen. Wichtiger ist aber die Einzelprivatisierung von Objekten, die bereits umgewandelt sind oder deren Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen betrieben wird. Dieser Vorgang wird bewusst sprachlich und überwiegend auch faktisch in ein Programm der Mieterprivatisierung gekleidet. Damit wird eine grundlegende Veränderung der vorgefundenen Strukturen positiv belegt. Allein durch diese Vorgänge – häufig von üppigen Maklerprovisionen zugunsten affiner Unternehmen begleitet – lassen sich erhebliche Gewinne erzielen: Die Verkaufspreise, die bei der Veräußerung einzelner Wohnungen an Mieter oder an einzelne Anlageinvestoren erzielt werden, liegen mitunter bis zu 300 % über dem Preis, der beim Einkauf des Unternehmens oder der Bestände für den gleichen Quadratmeter aufgewendet worden ist.

Ein weiterer Gewinn ist damit zu erzielen, dass die Investoren durch ihre eigene Gesellschaft oder durch eigens gegründete Tochtergesellschaften die Verwaltung des Wohnungseigentums behalten und auf diese Weise ein zusätzliches Geschäftsfeld aufbauen. Bei genauerem Hinsehen fällt auf, dass die ausländischen Investoren dem Geschäft der Privatisierung ganz besondere

Aufmerksamkeit widmen. Nicht alles, was Kaufinteresse findet, wird auch zum Verkauf angeboten. Gute Bestände, die dauerhaft einen hohen Mietertrag garantieren, verbleiben im Unternehmen. Andere Bestände, bei denen keine Wertsteigerungsphantasien bestehen, werden verkauft. Naturgemäß hat dieser Privatisierungsprozess Grenzen: Denn irgendwann sind die Rosinen verbraucht, die sich für die Einzelveräußerung eignen. Deshalb ist das Privatisierungsgeschäft ganz wesentlich davon abhängig, dass immer neue Wohnungsbestände hinzugekauft werden, die wiederum neue Privatisierungsreserven eröffnen.

Es sind vor allem drei Restriktionen, die den dauerhaften Erfolg des Privatisierungsgeschäftes im Sinne eines *circulus vitiosus* in Frage stellen: Zum einen spielt auch hier die Entwicklung der Zinsen eine entscheidende Rolle. Denn die Frage, ob sich der Erwerb einer Wohnung durch den Mieter oder durch einen privaten Geldanleger rechnet, hängt wesentlich von dem zinsgestützten Aufwand der Kapitalbedienung ab. Zum zweiten ist mit dem 1. Januar 2006 die Eigenheimzulage weggefallen. Damit gibt es keinen Eigenkapitalersatz durch staatliche Förderung mehr. Die Bedingungen des Erwerbs sind spürbar schlechter geworden. Und zum dritten entstehen nach Einzelprivatisierungen häufig Flickenteppiche, bei denen in den umgewandelten Objekten unter einem Dach Haushalte zusammenleben, die Mieter waren und Mieter geblieben sind, die Mieter waren und Eigentümer geworden sind, und die als Ersterwerber ohne vorherigen Mieterstatus in das gekaufte Objekt einziehen, evtl. nachdem eine Eigenbedarfskündigung ausgesprochen und durchgesetzt worden ist. Das Zusammenleben dieser Gruppen unter einem Dach ist nicht konfliktfrei.

5. Der Erfolg der Privatisierung unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten hängt auch entscheidend davon ab, ob Objekte zum Verkauf vorbereitet und entwickelt werden können. Dabei geht es nicht nur um den technischen und rechtlichen Prozess der Umwandlung. Es geht auch um die Herbeiführung eines Instandsetzungszustandes, der die Eignung zum Einzelverkauf herbeiführt. Und bei den Beständen, die nicht privatisiert werden sollen, ist unternehmerisch zu entscheiden, ob sich aufwändige Reparaturen und Modernisierungen rechnen oder ob im Einzelfall sogar gezielte Vernachlässigungen in Betracht kommen. Wo der Markt die Modernisierungsumlage des § 559 BGB auch durchsetzbar erscheinen lässt, sind Modernisierungen, vor allem auch in der Form der Einsparung von Energie, wirtschaftlich sinnvoll. Auf Teilmärkten mit einer geringen Wohnkaufkraft kann auch die Vernachlässigung von Wohnungsbeständen durch Senkung oder Vermeidung von Instandhaltungskosten ein Beitrag zur Ertragsverbesserung sein.
6. Ertragsoptimierung wird letztlich auch erreicht durch eine konsequent renditeorientierte Mietenverwaltung. Dies bedeutet nicht nur, dass Mieterhöhungsspielräume ausgenutzt und mögliche Mieterhöhungen zeitnah durchgesetzt werden. Dies bedeutet vor allem, dass die Mietwohnungsbestände konsequent auf zahlungsfähige und zahlungswillige Mieter getrimmt werden. Nach dem Kauf der Frankfurter Siedlungsgesellschaft war unternehmensintern von einem Programm „Mieterdrehen“ die Rede. Dies bedeutete nichts anderes, als sich bewusst von Mieterhaushalten zu trennen, die über geringes Einkommen verfügen, die kritisch und konfliktfreudig sind, die wegen ihrer Herkunft oder ihres Lebensstils auffälligere Verhaltensweisen zeigen.

Selbstverständlich sind solche Prozesse wie alle anderen Änderungen, die hier aufgezeigt werden, schleichend und sind nicht sofort und punktuell festzustellen. Aber die Richtung ist eindeutig: Die neuen Investoren verweigern sich gezielt solchen nachfragenden Haushalten, die wegen ihrer Einkommensverhältnisse oder aus sonstigen Gründen als schwierig gelten. Die Kehrseite dieses Prozesses wird darin liegen, dass sich immer mehr dieser Haushalte in Wohnungsbeständen konzentrieren, die noch für sie offen sind und zur Verfügung stehen. Im Ergebnis werden wir deshalb in der Folge der Neuausrichtung der Eigentümerstrukturen auch neue Ghettoisierungen und Segregationsprozesse erleben, jedenfalls werden durchaus gewollt einseitige Belegungsstrukturen geschaffen.

7. Ein effizientes Vermietungsmanagement, die Vermeidung von Mietrückständen durch präventive Auswahl der Mieterhaushalte und durch zeitnahe Mahnungen und Beitreibungen, die Flächen- und Nutzungsoptimierung, z. B. in der Weise, dass Mietergärten aufgekündigt und mit neuen Wohngebäuden versehen, Garagen gekündigt und zu höheren Preisen neu vermietet werden, die Sicherstellung sofortiger Anschlussvermietungen nach dem Auslaufen eines Vertrages sind weitere Elemente der Effizienzsteigerung.

Alle diese Maßnahmen dienen im Ergebnis der Erhöhung des cash-flows, also des Überschusses der laufenden operativen Einzahlungen über die laufenden operativen Auszahlungen.

Im Ergebnis kann es keinen Zweifel daran geben, dass die neuen Finanzinvestoren die Effizienz der Wohnungsunternehmen verbessern, also die Produktivität steigern. Dies wird mittelbar zur Wirkung haben, dass die Mitbewerber auf den Wohnungsmärkten, also auch die nicht verkauften kommunalen Wohnungsunternehmen, um wettbewerbsfähig zu bleiben, ebenfalls über Optimierungen nachdenken müssen. Ein solcher Wettbewerb kann aus der Sicht der Mieter und Käufer von Wohnungen durchaus auch positive Entwicklungen in Richtung einer stärkeren Kundenorientierung einleiten.

Allerdings entstehen im Verlaufe dieser Prozesse soziale Kosten, z.B. durch Arbeitslosigkeit oder die notwendige Unterbringung von Haushalten mit Marktzugangsschwierigkeiten, die von den Unternehmen auf die Allgemeinheit verlagert werden, während die Effizienzgewinne im besten Fall im Unternehmen verbleiben, im schlechteren Fall an die Anteilseigner bzw. Finanzinvestoren abfließen.<sup>10</sup>

Die leistungsfähigen, einkommensstarken Mieterhaushalte werden hiervon eher profitieren. Sie werden nicht mehr oft und nicht mehr lange mit den Schnarchnasen zu tun haben, die teilweise bisher für die Verwaltung von Mietwohnungen verantwortlich gewesen sind. Der Service für den Kunden und am Kunden wird an Bedeutung gewinnen und in der Praxis spürbar werden. Die Pflege der guten Kunden ist eine unverzichtbare Voraussetzung für den Geschäftserfolg. Dies haben die neuen Finanzinvestoren längst erkannt, im Wettbewerb wird sich diese Erkenntnis auch zunehmend bei den alten Eigentümern der Wohnimmobilien durchsetzen. In einer Zeit, in der die Bevölkerung schrumpft, in der durch die Alterungsprozesse und durch die Vielzahl der Lebensstile neue Bedarfe und Wünsche an das Wohnen herangetragen werden, wird es einen gnadenlosen Wettbewerb um Kunden in vielen Teilmärkten geben. Dies nutzt auf jeden Fall denjenigen Haushalten, die als Nachfrager nach Wohnraum über ausreichende

---

<sup>10</sup> So ausdrücklich Kofner, a. a. O., S. 135.

finanzielle Ressourcen verfügen, um das zukünftige kundenorientierte, breiter gefächerte Angebot auch aufrufen und abgreifen zu können.

## **VI. Die Verlierer oder die Stadt- und Sozialrendite**

Es stellt sich also die Frage, ob es überhaupt bei den gegenwärtigen Transformationsprozessen auf den deutschen Immobilienmärkten Verlierer gibt und wer diese sein könnten.

Hierzu sind von der Wissenschaft, von den wohnungswirtschaftlichen Verbänden und Akteuren, vom Deutschen Städtetag und aus der Politik viele Aspekte aufbereitet und in die Diskussion gebracht worden, die sich unter den Überschriften Sozialrendite und Stadtrendite zusammenfassen lassen.

Bei der Sozialrendite geht es im Kern darum, dass sich auch ein moderner sozialer Rechtsstaat nicht aus der Verantwortung entlassen kann, allen Bevölkerungsgruppen ein angemessenes Wohnen zu ermöglichen. Wir wissen aus neueren Untersuchungen, dass wenigstens 15 % aller Haushalte jetzt und dauerhaft auf öffentliche Hilfe bei der Versorgung mit Wohnraum angewiesen sind.<sup>11</sup> Der Teilmarkt für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen unterliegt bereits unabhängig von der Veränderung der Eigentümerstrukturen auf dem Wohnungsmarkt einem starken Wandlungsprozess. Wegen der Rückzahlung der Mittel oder des Auslaufens der Bindungen ist der Anteil der Sozialwohnungen deutlich rückläufig und dürfte sich derzeit noch auf maximal 1,7 Millionen Wohneinheiten beziehen. Dies entspricht nicht einmal 5 % aller Wohnungen. Bis zum Jahr 2020 werden 40 % der bisher geförderten Wohnungen ihre Bindungen verlieren. Kommunale Wohnungsunternehmen haben die Versorgung der Haushalte mit Zugangsproblemen als eine originäre Aufgabe angesehen und aktiv betrieben. Dies ist ein Grund dafür, dass ihre Ergebnisse nicht verglichen werden dürfen mit Wohnungsunternehmen ohne Sozialaufgaben. Die neuen Eigentümer werden sich solchen Aufgaben verweigern oder allenfalls sich die Mitwirkung bei der Lösung der sozialen Probleme teuer bezahlen lassen. Bei der infolge der Spreizung von Einkommen und Vermögen zu erwartenden Zunahme hilfsbedürftiger Haushalte ist für die Kommunen im Rahmen ihrer Daseinsvorsorge ein neues Engagement in einem ausverkauften Markt erforderlich. Die Verhinderung von Obdachlosigkeit, die Unterbringung obdachlos gewordener Menschen, der Neueinkauf von Belegungsrechten, die Übernahme höherer Mieten im Rahmen des Arbeitslosengeldes II und von § 22 SGB II, die steigenden Wohngeldausgaben werden die kommunalen Haushalte massiv und dauerhaft belasten.<sup>12</sup> Der Münchener Oberbürgermeister und Präsident des Deutschen Städtetages, Christian Ude, hat diese Entwicklung in den schlichten Satz gefasst:

„Die städtischen Gesellschaften packen Probleme an, für die sich private Investoren mangels Renditeaussicht nicht zuständig fühlen.“<sup>13</sup> Wohnungspolitik als Sozialpolitik stößt dort an ihre Grenzen, wo die Kommunen sich des Steuerungsinstrumentes kommunaler Wohnungsunternehmen nicht mehr bedienen können.

---

<sup>11</sup> Dies wird z. B. bestätigt durch eine Untersuchung des Institutes für Wohnen und Umwelt, Darmstadt, zur sozialen Wohnraumversorgung für die Bundesregierung; dies ergibt sich aber auch aus den Zahlen der Haushalte, die im Wege der Sozialhilfe, der Unterkunftskosten beim Arbeitslosengeld II oder als Wohngeldempfänger jetzt bereits öffentliche Sozialleistungen erhalten.

<sup>12</sup> Vgl. dazu z. B. Rips, a. a. O., S. 7f.

<sup>13</sup> Wohnungswirtschaftliche Informationen des GdW 3/06, S. 3

Die Sozialrendite spricht nicht nur den engen Bereich bezahlbarer Wohnkosten an. Es geht auch darum, ein Charakteristikum der europäischen Stadt aufrechtzuerhalten: Nämlich Belegungsstrukturen zu erhalten, die allen Bevölkerungsgruppen – jung und alt, arm und reich, erwerbstätig und arbeitslos, gesund und behindert – Lebenschancen in den Städten eröffnen, und dies in Quartieren, die eine durchmischte Bewohnerschaft aufweisen und damit im Kern sozialen Sprengstoff vermeiden. Und es geht darum, dass bei einer schrumpfenden deutschen Bevölkerung und der davon ausgehenden notwendigen Einwanderung die Funktion der Städte als „Integrationsmaschinen“ erhalten bleibt. Das sozialverträgliche Miteinander unterschiedlicher Kulturen wird eine der großen Herausforderungen für unsere Städte sein. Diesen komplexen Vorgang regelt nicht der Markt allein. Es bedarf hierzu vielmehr der Steuerung und Begleitung durch die Kommunen und den Staat.

Damit ist der Begriff der Stadtrendite angesprochen: Es ist heute anerkannt, dass es einen massiven Bedarf an Stadtumbau, Fachleute sprechen sogar schon von Stadtverwandlung, gibt. Die Ursachen sind vielfältig und können hier nur angedeutet werden. Sie liegen in dem grundsätzlichen Strukturwandel der Produktionsgesellschaft zur wissensorientierten Dienstleistungsgesellschaft, in der Globalisierung der Märkte und vor allem in den großen demographischen Trends, dass wir nämlich weniger, älter und bunter werden. Die Städte müssen sich diesen Entwicklungen anpassen. Dies bedeutet z. B., dass Teile des Wohnungsangebotes wegen eines strukturellen Leerstandes vom Markt verschwinden müssen, die Abrissprogramme im Osten Deutschlands und zunehmend auch in Teilen auf westdeutschen Märkten sprechen hier eine deutliche Sprache, dass die Wohnungen für eine vergreisende Bevölkerung altengerechter und barrierefreier ausgestaltet werden müssen, dass vor allem für Frauen bessere Voraussetzungen für ein Miteinander von berufs- und karrierezentriertem Leben und Mutterschaft geschaffen werden müssen, dass die Potentiale von Bildungseinrichtungen und von städtischer Urbanität konsequenter eingesetzt werden müssen. Die Städte sind in der Verantwortung, sich fit zu machen für die Zukunft, also aktiv Stadtumbau zu betreiben. Bisher sind hierbei die kommunalen Wohnungsunternehmen ein natürlicher und ein hilfreicher Partner gewesen. Dies soll mit einer einzigen Zahl belegt werden: 87 % der in Sachsen abgerissenen Wohnungen stammen aus dem Eigentum der kommunalen Wohnungswirtschaft.<sup>14</sup> Kommunale Wohnungsunternehmen haben sich bisher als unverzichtbare strategische Partner der Städte in der Organisation und Umsetzung der Entwicklungsprozesse erwiesen. Neue Eigentümer aus England, Amerika oder Japan werden für die Mitarbeit nur dann zu gewinnen sein, wenn entweder für sie selbst unmittelbar ein Vorteil entsteht oder wenn die Mitwirkung leistungsgerecht vergütet wird. In diesem Kontext ist übrigens ein Grund dafür zu sehen, dass die Idee der PPP, also der Public-Private-Partnership-Modelle, massiv befördert wird. Solche Kooperationen können sich zu einem einträglichen Zusatzgeschäft privat geführter Wohnungsunternehmen entwickeln.

Im Ergebnis heißt dies: Die Sozial- und Stadtrenditen, die kommunale Wohnungsunternehmen bisher „erwirtschaftet“ haben, man könnte auch von „public value“ sprechen, sind nicht gemessen worden, und ich füge hinzu leider. Denn sonst wäre manche wirtschaftliche Betrachtung im Vorfeld von Verkaufsentscheidungen anders ausgefallen. Und die Sicht des kommunalen Wohnungsunternehmens nicht als Finanzbeteiligung, sondern als strategisches Steuerungsinstrument würde geschärft. Die

---

<sup>14</sup> Interview der Zeitung „Die Welt“ vom 10. 1. 2006 mit dem sächsischen Innenminister Dr. A. Buttolo

Wissenschaft hat erst in jüngster Vergangenheit damit begonnen, sich für diese Zusammenhänge zu interessieren und Rechenmodelle zu entwickeln. Für eine belastbare Ex-Post-Analyse ist es wohl noch zu früh. Es sind allerdings sowohl von der Bundesregierung als auch in einem gemeinsamen Projekt von vhw und DMB Untersuchungen in Auftrag gegeben worden, die die Folgen der veränderten Eigentumsverhältnisse auf den deutschen Immobilienmärkten für die Wohnungsversorgung und für die Stadtstrukturen konkret untersuchen sollen. Mit Vorlage der Ergebnisse, voraussichtlich am Ende dieses Jahres bis Anfang 2007, werden eine Objektivierung und Versachlichung der komplexen Zusammenhänge zu erwarten sein, die von dem Monopoly auf den deutschen Wohnungsmärkten ausgehen.

## **VII. Auswirkungen auf das Miet- und Wohnungseigentumsrecht**

Ein großer juristischer Fachverlag überschrieb einen Werbebrief vom 20. Februar 2006 mit folgendem Text:

„Ausländische Finanzinvestoren erobern den Immobilienmarkt: So gestalten Sie jetzt Ihre Verträge sinnvoll!“

Der angefangene und noch längst nicht abgeschlossene fundamentale Wandel auf der Angebotsseite des Wohnungsmarktes lässt die Rechtsordnung und ihre professionellen Anwender nicht unberührt. Angesprochen sind zunächst die international agierenden Anwaltssozietäten. Sie schaffen mit ihren Niederlassungen in Deutschland und in den Ländern der Finanzinvestoren die fachlichen und personellen Kapazitäten dafür, die Verträge für die Erwerbsgeschäfte vorzubereiten und durchzuformulieren. Allein der Vertrag, mit dem Fortress die Dresdner Woba erworben hat, hat einen Umfang von etwa 200 Seiten. Neue und attraktive Geschäftsfelder erschließen sich auch für die Notare, die die notwendigen Beglaubigungen und Beurkundungen beim Erwerbsgeschäft selbst und bei den späteren Privatisierungen und Weiterverkäufen durchführen.

Juristische Beratungskompetenz ist gefragt, wenn es um die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen geht. Denn diese Umwandlung ist die Voraussetzung für den Verkauf einzelner Wohnungen im Rahmen der Privatisierungsprogramme.

Überhaupt wird das Wohnungseigentum gegenüber dem Rechtsstatus der Mietwohnung deutlich an Bedeutung gewinnen. Die internationalen Aufkäufer werden Jahr für Jahr Bestände in fünfstelliger Höhe als Eigentumswohnungen vermarkten. Damit wird ein zunehmender Teil von Rechtsfragen aus dem Mietrecht in das Wohnungseigentumsrecht verlagert. Wer rechtsberatend tätig ist, sollte diese Entwicklung im Auge haben und seine wohnungseigentumsrechtliche Kompetenz vertiefen. Im Ergebnis scheint es jedenfalls richtig gewesen zu sein, die Fachanwaltschaft für Miet- und Wohnungseigentumsrecht zu schaffen und damit die Verknüpfung der beiden Rechtsgebiete zu verdeutlichen.

Durch die bereits eingeleiteten und in Zukunft zu erwartenden Aktivitäten der neuen Eigentümer von Wohnimmobilien werden Teilgebiete des Mietrechts einen deutlichen Bedeutungszuwachs erhalten:

Das Recht der Modernisierung, das Recht der Mieterhöhung und die Fragen um die Ausübung des Vorkaufsrechtes. Diese drei Bereiche sind eng verbunden mit den Renditeinteressen, die von den Investoren verfolgt werden.

Aus meiner Sicht werden die Streitigkeiten um Betriebskosten zwar noch für eine Übergangsfrist eine große Rolle spielen: Die weitere Professionalisierung der Mietenverwaltung wird aber zunehmend zur Fehlervermeidung oder zumindest Fehlerreduzierung bei Betriebskostenabrechnungen führen.

Eine Übergangszeit wird zur Auslotung dienen, ökonomisch besonders bedeutende Fragen bei der Umlagemöglichkeit von Betriebskosten rechtlich klären zu lassen. Derzeit erleben wir dies konkret im Bereich des Contractings. Auf Dauer sind die neuen Eigentümer aber daran interessiert, unnötigen Streit zu vermeiden und damit den Verwaltungsaufwand zu reduzieren. Auch dies ist ein wichtiger Bestandteil des Kostensenkungsprogramms.

Im Übrigen gilt auch für die neuen Finanzinvestoren der schlichte Grundsatz des § 566 BGB: Kauf bricht nicht Miete. Und auch wenn es zwischen den Verbänden der anbietenden Wohnungswirtschaft, insbesondere Haus & Grund Deutschland, und dem Deutschen Mieterbund durchaus unterschiedliche Vorstellungen über die Sinnhaftigkeit einzelner mietrechtlicher Regelungen gibt, ist bis auf einzelne Stimmen aus der FDP die Grundlage des deutschen Mietrechts nicht ernsthaft in Frage gestellt worden. Sie ergibt sich letztlich aus dem Doppelcharakter der Wohnung als Wirtschafts- und Sozialgut. Der weitgehende Grundkonsens ist sicherlich auch darauf zurückzuführen, dass das Bundesverfassungsgericht klare Aussagen zum Wohnen zur Miete getroffen hat, die selbstverständlich auch für die neuen Finanzinvestoren gelten. Die wichtigste Aussage findet sich in dem Beschluss des I. Senats vom 26. Mai 1993 mit dem Leitsatz:

„Angesichts der Funktion der Eigentumsgarantie, dem Einzelnen einen Freiraum im vermögensrechtlichen Bereich zu erhalten und die eigenverantwortliche Gestaltung seines Lebens zu ermöglichen, fallen alle vermögenswerten Rechte, die der Inhaber aufgrund der Rechtsordnung zu seinem privaten Nutzen ausüben darf, in den Schutzbereich des Art. 14 GG. In Übereinstimmung mit diesem Grundsatz und unter Zugrundelegung der faktischen Bedeutung der Wohnung für die Befriedigung der elementaren Lebensbedürfnisse des Großteils der Bevölkerung erfüllt das Besitzrecht des Mieters Funktionen, wie sie typischerweise dem Sacheigentum zukommen.“<sup>15</sup>

Die Grundüberlegung des Verfassungsgerichts gilt unabhängig von den Eigentümerstrukturen für Wohnimmobilien in Deutschland: „Die Sozialbindung des Eigentums von Wohnraum beruht darauf, dass dieser nicht unbeschränkt zur Verfügung steht und als Lebensmittelpunkt des Mieters anzusehen ist. Große Teile der Bevölkerung sind nach wie vor nicht in der Lage, aus eigener Kraft Wohnraum für sich zu schaffen, und deshalb auf Mietwohnungen unausweichlich angewiesen.“<sup>16</sup> Das Bundesverfassungsgericht hat in vielen anderen Entscheidungen immer wieder betont, dass das Besitzrecht des Mieters an der gemieteten Wohnung Eigentum im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG ist und dass deshalb der Gesetzgeber einen angemessenen Interessenausgleich zwischen Vermieter und Mieter herbeiführen und eine mit den Vorstellungen des sozial gebundenen Privateigentums nicht im Einklang stehende einseitige Bevorzugung oder Benachteiligung der einen oder anderen Seite vermeiden muss.<sup>17</sup>

---

<sup>15</sup> BVerfGE 89, S. 1 bis 14 = WuM 1993, S. 377 bis 380 = NJW 1993, S. 2035 – 3047 = MDR 1993, S. 728 bis 729, DWW 1993, S. 224 bis 227

<sup>16</sup> So schon BVerfGE 38, 348 (370), BVerfGE 68, S. 361 bis 375 = WuM 1985, S. 75 – 77 = NJW 1985, S. 2633 bis 2635.

<sup>17</sup> Vgl. z. B. BVerfGE 68, S. 361 bis 375; BVerfG in WuM 1997, S. 592 bis 594 = NJW-RR 1998, S. 520 bis 521; BVerfG in NZM 1999, S. 659 bis 660 = WuM 1999, S. 449 bis 450 = NJW-RR 1999, S. 1097 bis 1099;

Es bedarf keiner prophetischen Gabe, um in der Zukunft eine neue Diskussion über das Mietrecht vorauszusehen. In dem Maße, wie das Recht der Mieterhöhungen, der Modernisierung und des Bestandsschutzes die Renditeinteressen der neuen Investoren behindert, wird über kurz oder lang die Diskussion über das Mietrecht neu aufgerollt. Das deutsche Mietrecht ist entstanden, gewachsen und gefestigt in der Tradition der sozialstaatlichen Werteorientierung des Grundgesetzes. Es wird sich der Angriffe derjenigen Akteure auf den Wohnungsmärkten erwehren müssen, die in ihren eigenen Ländern, und damit sind vor allem England und die USA gemeint, andere Bedingungen vorfinden und die den Schutzcharakter des Mietrechts als für ihre Interessen hinderlich empfinden.

Noch umdecken sich die meisten Investoren mit dem Mantel des geltenden Mietrechts – getreu dem Motto: Die Mieter sind doch ausreichend geschützt durch das geltende Mietrecht. Gleichzeitig wird aber, wenn auch zaghaft und noch zurückhaltend, die Diskussion um eine „Liberalisierung“ des Mietrechts eröffnet. Erste Überlegungen hierzu konzentrieren sich darauf, die Voraussetzungen für die Duldungspflicht einer Modernisierung zu erleichtern und die davon ausgehenden Mieterhöhungsmöglichkeiten auszuweiten.

Diese Diskussion wird in einer veränderten Verbändelandschaft einen neuen Rahmen erhalten. Vor allem der GdW, also der Dachverband, der bisher die kirchlichen und genossenschaftlichen Wohnungen, die ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und die kommunalen Wohnungsunternehmen unter einem Dach vereint, wird in seiner Verbandspolitik zunehmend aufgeweicht durch die an Einfluss gewinnenden neuen Finanzinvestoren. Nach dem Erwerb eines Unternehmens, das Mitglied des GdW ist, übernehmen die neuen Eigentümer automatisch diese Mitgliedschaft. Sie gewinnen damit direkten Einfluss auf den GdW und verwässern zunehmend das Profil dieses Verbandes. Dadurch werden mittelfristig die Koordinaten der Politikberatung und Politikbeeinflussung neu aufgestellt.

### **VIII. Schlussbetrachtung**

Unsicherheit ist im Allgemeinen ein prägendes Element der gesellschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen, unter denen wir jetzt leben und mit denen wir in Zukunft zu tun haben werden. Unsicher ist auch, welche Strategien die neuen Investoren auf den Wohnungsmärkten verfolgen. Betreiben sie ein „asset stripping“, also eine Zerschlagung der Unternehmen durch Teilverkäufe, oder sind sie sogar „raider“, also Räuber und Aasgeier? Wird sich ihr Engagement auf einen Zeitraum von fünf, zehn oder mehr Jahren beziehen? Wie werden sie den „exit“ betreiben, durch Weiterverkauf, durch ein „going public“, also den Gang an die Börse? Welchen Einfluss werden sie auf die Gesetzgebung in Deutschland gewinnen? Wird es ihnen gelingen, mit REITs, also Real Estate Investment Trusts, die Zulassung einer neuen Anlageform in Deutschland durchzusetzen, die die Weiterverwertung der erworbenen Gesellschaften und Bestände

---

BVerfG in WuM 2004, S. 80 bis 81 = MDR 2004, S. 266 bis 267 = NJW-RR 2004, S. 440 bis 442 = NZM 2004, S. 186f. = DWW 2004, S. 146f. = ZMR 2004, S. 566 bis 568; BVerfG in WuM 2000, S. 298 bis 300 = Grundeigentum 2000, S. 670 bis 671 = NZM 2000, S. 539 bis 541 = MDR 2000, S. 756f. = ZMR 2000, S. 435 bis 437 = NJW 2000, S. 2658 bis 2660

erleichtern könnte?<sup>18</sup> Wahrscheinlich werden wir unterschiedliche Wege der Strategien und des Ausstiegs erleben.

Peter Malpass, Universität von Westengland in Bristol, hat das Wort geprägt: „housing is an arena“.

In der Tat „ist die deutsche Wohnungswirtschaft zur Zeit die Arena des gesellschaftlichen Konfliktes darüber, ob wir eine sozial gebundene oder eine entfesselte Marktwirtschaft wollen“.<sup>19</sup>

Die bereits getätigten Wohnungsverkäufe weg vom öffentlichen und hin zu privatem Kapital sind nicht rückholbar. Insoweit ist ein Wandel der Eigentümerstrukturen bereits unversierbar eingetreten. Ob dieser Weg fortgesetzt wird, entscheiden die Kommunen selbst. Ob die staatlichen Rahmenbedingungen, seien sie im Steuerrecht verankert, im Mietrecht, in der Frage der Zulassung neuer Kapitalanlageformen, also z. B. REITs, den internationalen Finanzinvestoren in die Hände spielen oder deren Geschäft erschweren, wird im Bundestag und im Bundesrat entschieden. Die Politik darf und soll aus der damit verbundenen Verantwortung nicht entlassen werden. Die in meinem Vortrag dargestellten Entwicklungen folgen nicht unbeeinflussbaren ehernen Gesetzen. Sie werden erst geschaffen durch die realen Entscheidungen vor Ort darüber, ob Wohnungen und Unternehmen veräußert werden oder nicht. Und sie sind eingebettet in eine Rechtsordnung, die politisch gesetzt ist. Insoweit ist es gut und richtig, dass die Chancen und Gefahren der Transformationsprozesse auf den deutschen Immobilienmärkten endlich öffentlich – auch auf diesem Mietgerichtstag – dargestellt und diskutiert werden.

---

<sup>18</sup> Vgl. zum Begriff der REITs Rips, a. a. O., S. 435f.; Kofner, WuM 2005, S. 697ff.

<sup>19</sup> So Kofner, WuM 2006, S. 137.

## **Dr. Hans-Dieter Krupinski, MinDir (a.D.)**

Ministerium für Bauen Wohnen und Stadtentwicklung NRW

In den letzten Jahren haben wir die Geschäftspolitik von renditeorientierten Finanzinvestoren kennen gelernt. Diese sollten wir uns zunächst vergegenwärtigen, bevor wir die Auswirkungen des Verkaufs von kommunalen Wohnungsunternehmen auf die örtlichen und regionalen Wohnungsmärkte erörtern. Aus meiner Sicht sind dabei folgende Aspekte dieser Geschäftspolitik von Interesse:

- Neu- und Höherbewertung des erworbenen Immobilienbesitzes, damit ein größeres und Beleihungsvolumen für die Aufnahme von Fremdkapital zur Verfügung steht.
- Deutliche Absenkung der Instandsetzungsaufwendungen auf ein Niveau von 20-25 % der in der Wohnungswirtschaft üblichen Instandhaltungspauschalen und die vielfach Bestandsteil der Mietzahlungen sind.
- Reduzierung der Personalausstattung der erworbenen Wohnungsunternehmen in einer Größenordnung von 25-30 %, die voll zu Lasten der Bewirtschaftung und Mieterbetreuung geht.
- Erhöhung der Bestandsmieten durch eine flächendeckende Ausschöpfung der Mieterhöhungsspielräume bis zum oberen Rand der ortsüblichen Vergleichsmiete.
- Verkauf von Wohnungspaketen an Unternehmen die Einzelprivatisierungen durchführen zu einem Verkaufspreis, der deutlich oberhalb des Erwerbspreises liegt.
- Flächendeckende Einzelprivatisierung/Mieterprivatisierung der vorhandenen und vielfach defizitären Wohnungsbestände mit einer hohen Wertschöpfungskette.

Mit diesem Maßnahmenbündel erwirtschaften die Finanzinvestoren hohe Renditen in einer Größenordnung von 18-25 % zu Lasten eines Substanzverlustes der erworbenen Wohnungsunternehmen. Nach einem zeitlich befristeten Arrangement von 5-10 Jahren, dass von zahlreichen Finanzinvestoren für ausreichend angesehen wird, um die Bestandswerte der erworbenen Wohnungsunternehmen zu aktivieren, hinterlassen diese stark geschwächte Wohnungsunternehmen, deren gute Wohnungsbestände privatisiert sind und für die nicht veräußerbaren Wohnungsbestände erhöhte Aufwendungen für eine vernachlässigte Instandsetzung/Modernisierung tätigen müssen. Außerdem dürfte es bei dem Ausstiegsszenario eine Vielzahl von neu gegründeten Eigentümergemeinschaften im Geschosswohnungsbau geben, an denen die stark geschwächten Wohnungsunternehmen mit dem nicht veräußerbaren Wohnungsbestand beteiligt sind. Für den Rückzug der renditeorientierten Finanzinvestoren aus den erworbenen Wohnungsunternehmen mit ihren angeschlagenen Restbeständen dürfte die Einführung börsennotierter Immobilienfonds (REITs) von besonderem Interesse sein. Mit diesem neuen Finanzinstrument könnten die schwer veräußerbaren Restbestände der ausgezerrten Wohnungsunternehmen einer weiteren Verwertung zugeführt werden.

Vor dem Hintergrund dieser Erfahrungen und Einschätzung werden die Fragen zu den Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt wie folgt beantwortet:

## **Welche Gefahr liegt in der Veräußerung von Wohnungsbaugesellschaften an renditeorientierte Unternehmen?**

Die Gefahren der Veräußerung von Wohnungsbaugesellschaften an renditeorientierte Finanzunternehmen liegen primär bei

- einer Erhöhung des Mietniveaus im Bestand,
- der Zunahme vernachlässigter Wohnsiedlungen und Stadtquartiere mit hohen baulichen Defiziten und einer heterogenen Sozialstruktur sowie dem Verlust von baulichen Investitionen zur Erhaltung, Erneuerung und Umstrukturierung des Wohnungsbestandes
- erschwerten Zugangsbedingungen für untere Einkommensgruppen, Familien mit Kindern, Alleinerziehende und Rentnerhaushalte auf den angespannten Wohnungsmärkten durch den Verlust von preiswertem Wohnraum,
- fehlenden Investitions- und Ansprechpartnern für die kommunale Wohnungspolitik zur Lösung von sozialen, städtebaulichen, wohnungswirtschaftlichen und beschäftigungspolitischen Aktivitäten im Bestand zur Stabilisierung von abgesunkenen und benachteiligten Wohnquartiere sowie des notwendigen Stadtumbaus in den hoch verdichteten Wohnsiedlungen der 60iger und 70iger Jahre,
- erhöhten Aufwendungen in den Sozial- und Bauhaushalten der Städte und Gemeinden für die Finanzierung von wohnungspolitischen und sozialpolitischen Maßnahmen
- sowie einem Verlust an Arbeitsplätzen und Sachkompetenz in der Bestandsverwaltung und dem örtlichen Handwerk.

## **Wie können die Mieter geschützt werden?**

Ein wirkungsvoller Schutz der Mieter ist mit Sozial- und Härteklausele bei renditeorientierten Wohnungsunternehmen nur begrenzt erreichbar. Dieser lässt sich nur dann erzielen, wenn die Bestände an örtliche und regionale Wohnungsbestandsunternehmen veräußert werden, die sich langfristig im Bestand engagieren und die ein hohes eigenwirtschaftliches Interesse an der Wertsicherung von Bestandsimmobilien haben.

## **Wie könnten Verpflichtungen der Immobilienfonds bezüglich Stadtentwicklung, Sozialverträglichkeit und Bestandssicherung festgeschrieben werden?**

Eine Verpflichtung von renditeorientierten Immobilienfonds an der sozialverträglichen Aufwertung von Wohnquartieren mitzuwirken, ist aufgrund ihrer wirtschaftlichen Interessenlage schwer durchsetzbar. Einzelmaßnahmen in diesen Bereichen können bei einer Reduzierung des Kaufpreises und laufenden Subventionen aus den Bau- und Sozialhaushalten der Städte und Gemeinden vereinbart werden. Es muss davon ausgegangen werden, dass renditeorientierte Finanzinvestoren nicht bereit sind, kostenlos Maßnahmen für die Sozialrendite einer Stadt zu bringen, sondern hierfür eine Vergütung einfordern.

## **Wie könnten Sozialstandards, Instandhaltungspflichten etc. geltend gemacht werden?**

Sozialstandards und Instandhaltungspflichten können zwar beim Verkauf vereinbart werden, deren Vollzug liegt jedoch ausschließlich in der Hand der Finanzinvestoren, die unter Renditeaspekten bestrebt sein dürften, hierfür geringe Aufwendungen zu tätigen. Forderungen in diesem Bereich sind mit Abschlägen beim Kaufpreis verbunden.

## **Wie geht es mit dem Stadtumbau oder Soziale Stadt Projekten weiter?**

Durch die in den letzten Jahren im großen Stil erfolgte und sich abzeichnende weitere Veräußerung von Mietwohnungsbeständen aus dem Besitz der Gemeinden, Sozialkassen, Ländern und Industrieunternehmen dürfte der Anteil an vernachlässigten Stadt- und Wohnquartieren aufgrund der wirtschaftlichen Interessenlage renditeorientierter Finanzinvestoren deutlich zunehmen. Die damit verbundenen wohnungswirtschaftlichen, städtebaulichen und sozialen Probleme bringen die kommunalen Gebietskörperschaften in eine schwierige Situation, weil ihnen geeignete Kooperationspartner für die notwendigen Maßnahmen des Stadtumbaus und sozialer Aufwertungsprozesse fehlen. Die Förderprogramme des Bundes und der Länder, die bereits heute bei dem Mengenproblem der Privatisierungsfolgen im Wohnungsbau nur eingeschränkt wirken, dürften künftig nur noch eine symbolhafte Bedeutung haben. Bei einer weiteren Öffnung der Wohnungsmärkte für renditeorientierte Finanzinvestoren und dem großflächigen Verkauf von kommunalen Wohnungsunternehmen macht es keinen Sinn, wenn der Staat sich mit marginalen Förderprogrammen für eine Abfederung der sozialen Verwerfungen engagiert, die durch eine einseitige Finanz- und Ordnungspolitik verursacht wurden.

## **Wie können die Interessen von Bund, Ländern und Kommunen zusammen gebracht werden?**

Das geeignete Instrument, die unterschiedlichen Interessen vom Bund, Ländern und Gemeinden in dieser Frage zusammen zu führen, bieten die Finanzbeziehungen. Mit der Föderalismusform ist jedoch bereits eine Entflechtung im Bereich des Wohnungswesens erfolgt, so dass dieses Instrument vom Bund zu einem Engagement in dieser Frage nicht mehr genutzt werden kann. Die Verantwortung für die Wohnungspolitik und die Wohnungsbauförderung liegt künftig ausschließlich bei den Ländern, die auch über die Kommunalaufsicht verfügen. Diese muss vermittelt werden, dass die kommunalen Wohnungsunternehmen wertvolle Steuerungsinstrumente für die Wohnraumversorgung und Stadtentwicklung sind und nicht zum Verkauf gestellt werden sollten. Mit ihren langfristigen Entscheidungen sind sie der geeignete Partner für die notwendige Versorgung des unteren Einkommensdrittels mit angemessenem Wohnraum, die Durchführung von Maßnahmen der kommunalen Infrastruktur, des Stadtumbaus und der Stadtentwicklung.

In der gegenwärtigen Situation kommt es entscheidend darauf an, dass die Landesregierungen den Veräußerungsdruck, der auf den kommunalen Wohnungsunternehmen in Gemeinden mit Haushaltssicherungskonzepten lastet, durch eine umsichtige Kommunalaufsicht und Wohnungspolitik beseitigen. Die kommunalen Wohnungsunternehmen müssen künftig einen höheren Stellenwert als Instrument der kommunalen Daseinsvorsorge erhalten und sollten nicht mehr als Finanzierungsgröße für den Konsolidierungsprozess der kommunalen Haushalte betrachtet werden. Außerdem sollten Wohnungspolitik/Wohnungsbauförderung und die Stadterneuerung die kommunalen Wohnungsunternehmen verstärkt als Kooperationspartner bei der Umsetzung von Förderprogramm des Wohnungs- und Städtebaus nutzen.

In vielen Städten und Gemeinden müssen kommunale Wohnungsunternehmen als Steuerungsinstrumente für die Wohnungsversorgung von Stadtentwicklung kommunalpolitisch stärker verankert werden. Dies erfordert einen breiten Diskussionsprozess, der durch Initiativen des Bundes und der Länder angeregt und begleitet werden sollte. Hierfür müsste die Sozialrendite, die von diesen Unternehmen zur Lösung schwieriger Fragen in der Wohnraumversorgung und der Stadtentwicklung erbracht wird, stärker

herausgestellt und quantifiziert werden. Nur auf diese Weise ist eine umfassende Bewertung der kommunalen Wohnungsunternehmen möglich, die gegenwärtig in vielen Städten und Gemeinden nur zur Deckung der Fehlbeträge in den nicht ausgeglichenen Haushalt heran gezogen werden. Dabei wird übersehen, dass die strukturellen Haushaltsprobleme der Städte und Gemeinden nicht durch den einmaligen Verkauf der kommunalen Wohnungsunternehmen gelöst werden können, sondern nur durch eine Neuordnung der Aufgabenverteilung und Finanzausstattung zwischen dem Bund, den Ländern und Gemeinden. Gerade bei der schwierigen Finanzlage der strukturschwachen Städte und Gemeinden, deren Gestaltungsspielräume durch Haushaltssicherungskonzepte erheblich eingeschränkt sind, stellen die kommunalen Wohnungsunternehmen eines der wenigen nutzbaren Instrumente für die örtliche Wohnungs-, Stadtentwicklungs-, Wirtschafts-, und Sozialpolitik dar. Sie leisten unverzichtbare Beiträge zur Stadt- und Sozialrendite. Ihre Veräußerung wäre mit gravierenden Konsequenzen für die Wohnungsversorgung unterer und mittlerer Einkommensgruppen sowie für die örtliche und regionale Wirtschaft verbunden.

**Eva Jähnigen, Dresden**

Stadtratsfraktion von Bündnis 90/Die Grünen in Dresden

## **Privatisierung kommunaler Wohnungsunternehmen**

---



**Risiken, Probleme und Möglichkeiten  
am Beispiel der Veräußerung der  
WOBA Dresden GmbH**



Unter Verwendung von Materialien der Dresdner Stadtverwaltung und des Deutschen Mieterbundes.  
© Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen Dresden

## **Gliederung der Präsentation**

---

- (1) Die politische und gesellschaftliche Ausgangslage der Stadt Dresden**
- (2) Eine Zeitleiste der politischen Entscheidungen im Dresdner Stadtrat**
- (3) Allgemeine Probleme und Grenzen von Sozialcharten**
- (4) Bewertung ausgewählter Punkte der Dresdner Sozialcharta**
- (5) Mögliche Verbesserungen bei der Ausgestaltung von Sozialcharten**

---

© Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen Dresden

## Ausgangslage in Dresden I

- **Nach der Wiedervereinigung gab es einen erhöhten Investitionsaufwand**
    - Hohe Kosten der Infrastrukturmaßnahmen, viele Projekte wurden ohne Plan und nachhaltige Finanzierungskonzepte gestartet, z.B. der Bahnhofstunnelbau für 200 Mio. €
    - [Schuldenentwicklung](#) der Stadt seit 1991
  - **1999-2004: CDU-FDP-Koalition**
    - Motto: „Dresden startet durch“
    - Viele und hohe Investitionen
      - überdimensionierte Großprojekte
      - Überschuldung
      - Keine Folgendiskussion
      - Investitionsstau (Schule, Kultur, etc.)
  - **Seit 2004 gibt es eine neue Konstellation im Stadtrat:**
    - Seit 2001 ist Ingolf Roßberg (FDP) Oberbürgermeister (derzeit wegen eines Strafverfahrens suspendiert)
    - Neue Sitzverteilung (70 Sitze):
 

CDU	21	→
PDS	17	→
Grüne	9	
SPD	8	
FDP	6	→
Bürgerfraktion	6	
Nat. Bündnis	3	
- Lose Koalition aus CDU, FDP und (teilweise nur dem konservativen Flügel der) PDS

© Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen Dresden

## Schuldenentwicklung seit 1991



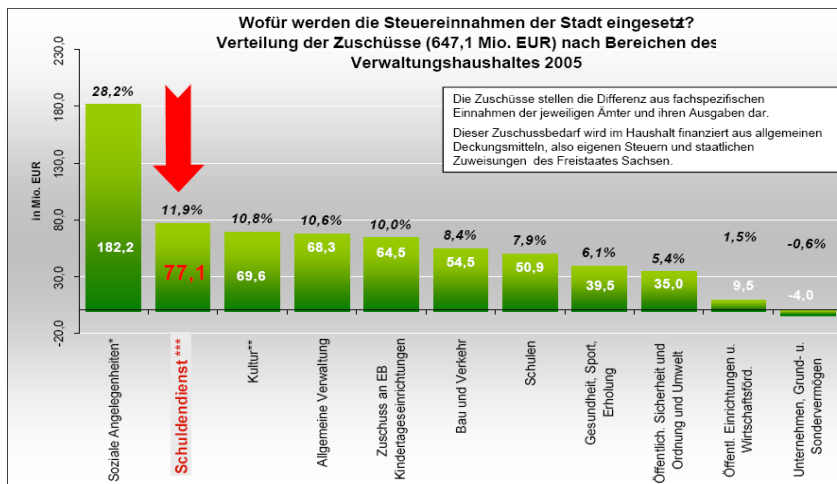
© Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen Dresden

## Ausgangslage in Dresden II

- Die Dresdner Grünen konnten ihr Ergebnis von 5 auf 9 Stadträte dadurch verbessern, dass sie das Thema Haushalt zum Schwerpunkt des Wahlkampfes gemacht hatten. Seit den 90ern wiesen Sie auf die desolante Haushaltslage hin und unterstützten den derzeitigen Oberbürgermeister unter der Voraussetzung einer konsequenten Entschuldung ohne Totalverkauf städtischen Vermögens.
- Die Haushaltskoalition aus CDU, FDP und PDS plante Investitionen für 2005 und 2006, ihr Haushaltsvorschlag wurde aber nicht genehmigt.
- Die PDS (konservativer Flügel) befürwortete eine Entschuldung durch Veräußerung städtischen Eigentums um die geplanten Investitionen durchzusetzen. Dies muss aber eher als Konzession an die Kritiker des Totalverkaufs verstanden werden. → Deckmantel „Entschuldung“
- Gründe für hohe Haushaltsbelastung und Entschuldungsnotwendigkeit:
  - Steigerung der Sozialausgaben
  - Auslaufen von Fördermitteln
  - Hohes Niveau in Kultur, Bildung, Sport, Jugend- und Kinderbetreuung, ÖPNV und Hilfe für Benachteiligte soll gehalten werden
- ABER: Unveränderte Durchführung übergroßer Infrastrukturmaßnahmen und Verschweigen ihrer Folgekosten → Strukturelle Defizite des Haushalts werden nicht angetastet, was ohne den Verkauf nicht möglich wäre. Beispiele hierfür:
  - Waldschlosschenbrücke – ca. 147 Mio. €
  - B173 – ca. 30 Mio. €
- [Verwaltungshaushalt](#) und [Vermögenshaushalt](#) der Stadt Dresden
- Die WOBA GmbH Dresden entstand erst vor 3 Jahren aus Fusion von mehreren städtischen Immobilienunternehmen
- Mehreinnahmen der WOBA (mindestens 15 Mio. € / Jahr) wären in Zukunft zu erwarten gewesen

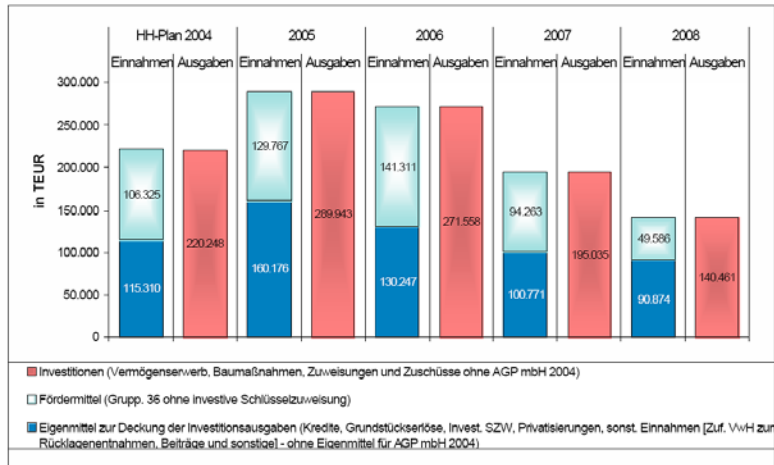
© Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen Dresden

## Verwaltungshaushalt 2005



© Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen Dresden

## Vermögenshaushalt 2005



© Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen Dresden

## Stand und Entwicklung der Wohnungsmarktsituation in Dresden

- Seit 1990 **45.000 neue Wohnungen** (bereinigt) → Steigerung von 20%
- Dennoch gibt es eine **Leerstandquote von 13,6 %**, in WOBA-Immobilien sogar von **17,8%**.
- **Stadtumbauprogramm:**
  - Rückbau von 10.000 Wohneinheiten
  - Hauptträger sind WOBA und Genossenschaften
- Prognostiziertes **Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstum** führt höchstwahrscheinlich zu einem Rückgang der Leerstände
- **Defizit an preiswerten Wohnungen** (besonders 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen)
- **Defizit an alten- und behindertengerechten Wohnungen**
- Sehr **hohe Mietermobilität** von stadtwweit durchschnittlich 10%
- Sanierungsstand liegt bei über 66%
- **Zunehmende Segregation** in Stadtteilen, in denen die WOBA eine der Haupteigentümerinnen ist
  - Z.B. Prohlis, Friedrichstadt, Gorbitz
- WOBA ist größter Eigentümer an **Gewerbeimmobilien** in der City und in einigen Stadtteilzentren
  - Derzeit hohe Leerstände und günstige Mieten
  - Zahlreiche Brachen, besonders in der Innenstadt

© Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen Dresden

## Zeitleiste der politischen Entscheidungen I

- **24. Februar Stadtrats-Beschluss:**  
Beschluss, dass für Variantenvergleich der Vermögensaktivierung der WOBA Beratungsunternehmen über ein Vergabeverfahren gefunden werden soll. Es sollen die Varianten Verkauf von Geschäftsanteilen, Verkauf vom Immobilien und Fremdfinanzierung (Kreditaufnahme durch die WOBA) verglichen werden um ein **Erlösziel von 136 Mio.** Euro zu erreichen.
- **17. März 2005 Stadtrats-Beschluss:**  
Beschluss des nicht genehmigungsfähigen Haushaltes 2005 vom Stadtrat unter Absprache von PDS und CDU.  
Darin sind für das Jahr 73 Mio. Euro Einnahmen aus Aktivierung des Vermögens der WOBA eingestellt, für 2005 und Folgejahre sollen es insgesamt 136 Mio. Euro sein.
- **8. Juni 2005:**  
Da der Haushalt nicht genehmigungsfähig ist, einigte sich OB Roßberg mit dem Regierungspräsidium auf einen **74,9%-igen Verkauf der WOBA**. Offen war, ob Wohnungen oder Unternehmensanteile (knappe Zeitschiene sprach für Unternehmensanteile) verkauft werden sollen.  
Die zu erwartenden Erlöse sollten zu ca. 50% zur Schuldentilgung eingesetzt werden.
- **23. Juni 2005:**  
Entwurf der Variantenprüfung der Gutachter (Tischvorlage) wird in der Lenkungsgruppe vorgestellt.  
**Stadtrats-Beschluss:** Die WOBA soll zu **74,9 bis 100%** verkauft werden, zusammen mit ausgewählten Gutachtern soll optimierte Verkaufsstrategie entwickelt werden.

© Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen Dresden

## Zeitleiste der politischen Entscheidungen II

- **14. Juli 2005 Stadtrats-Beschluss:**  
„Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die **100 %** der städtischen Geschäftsanteile an der WOBA DRESDEN GMBH und jeweils die 5,1 % der städtischen Geschäftsanteile an der SÜDOST WOBA DRESDEN GmbH, WOHNBAU NORTHWEST GmbH und STESAD Immobilien GmbH zu veräußern.“  
Beschlissen von der Mehrheit des Stadtrates aus CDU, FDP und großen Teilen der PDS/Linkspartei mit **40 Ja- und 23 Neinstimmen**.  
Ein Änderungsantrag der SPD, nur 49% zu privatisieren, wurde mit 17 zu 42 Stimmen abgelehnt.
- **22. September 2005:**  
Beschluss der so genannten „WOBA-Sozialcharta“.
- **09. März 2006 Stadtrats-Beschluss:**  
Verkaufsbeschluss zugunsten von **Fortress** mit **40 Ja- und 29 Nein-Stimmen**.  
Abstimmungsverhalten:

BündnisGrüne	9 dagegen
SPD	7 dagegen, 1 dafür
Bürgerfraktion	3 dafür, 2 dagegen
PDS	9 dafür, 8 dagegen
CDU	21 dafür
FDP	6 dafür
NPD	3 dagegen

© Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen Dresden

## Probleme bei Verflechtungen

---

- **Verbindungen zwischen der Deutsche Bank, Freshfield Bruckhaus Deringer (FBD) und Fortress**
  - Die **Deutsche Bank beauftragte FBD** mit der WOBA-Aquisition, obwohl diese dann **gleichzeitig** die Stadt Dresden beim Verkauf der WOBA und Fortress beim Kauf von Immobilien der Dresdner Bank berieten.
  - Die **Deutsche Bank finanzierte Fortress** bei der Gagfah-Aquisition.
  
- **Christine Ostrowski (Stadträtin, konservativer Flügel der PDS)**
  - Ostrowski setzte sich als MdB in den 90ern besonders **für die Mieterinteressen** ein
  - Sie saß im Aufsichtsrat der WOBA und war von Anfang an in der **Lenkungsgruppe** des Stadtrates, der den WOBA-Verkauf vorbereitete und begleitete.
  - Gleichzeitig war und ist sie **Prokuristin der Sachsen Treuhand**, die wiederum eine Tochterfirma der Berlin-Brandenburgischen Treuhand (BBT) ist.
  - Die BBT ist ein **Beratungsunternehmen von Fortress**.
  - Sie selbst erklärte vor der Abstimmung, dass es zwischen ihr und der BBT keinerlei Kommunikation über die Verkäufe gegeben hat. Dies ist jedoch kaum nachprüfbar. Die **Befangenheit** von Frau Ostrowski konnte und kann nicht ausgeschlossen werden.

---

© Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen Dresden

## Möglichkeiten verträglicher Privatisierung

---

- Der Verkaufsprozess entwickelte durch den (selbstverschuldeten) hohen Zeitdruck eine immense **Eigendynamik**, die politisch gewollt und geplant war um den Verkauf besser durchsetzen zu können.
- Durch dieses **Schnellverfahren** fanden zahlreiche **Möglichkeiten der verträglichen Privatisierung** keine weitere Beachtung:
  - **Portfoliosortierung**
  - **Mieterprivatisierung**
  - **Genossenschaftsbildung**
  - **Ausgliederung einer Tochterfirma (vll. Portfolioaufteilung)**
  - **Verkauf einzelner Grundstücks-Pakete**

---

© Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen Dresden

## Generelle Lücken bzw. Probleme von Sozialcharten I

---

- Generell ist eine verträgliche und am öffentlichen Wohl orientierte Unternehmenspolitik nur in Hinblick auf die **tatsächliche Entwicklung** möglich und nicht durch Festschreiben in Sozialcharten. Hier muss die Kommune ihre **Steuerungsmöglichkeiten** beibehalten.
  - Kurzfristig können Sozialcharten bei vorhandenen Leerständen sogar ein **Marketinginstrument** zum Gewinnen oder Halten von MieterInnen sein. Anders ist es, wenn wenig oder keine Leerstände (mehr) da sind.
  - Die **Wirkung der Lücken von Sozialcharten** hängt entscheidend davon ab, wie sich der Wohnungsmarkt entwickelt - Leerstände wirken zugunsten der Mieterinnen und Mieter; nehmen diese ab, spitzen sich Probleme zu.
  - Der Vollzug der Sozialcharta ist von einer Stadt schwer zu überwachen, da ihr hierzu **wirksame Instrumente** fehlen. Viele Konflikte werden sich im **Verborgenen** abspielen.
  - Läuft die Bindefrist der Sozialcharta ab (in Dresden 10 bzw. für die Belegrechte 20 Jahre), fehlt der Stadt jedwedes **Steuerungsinstrument**.
- 

## Generelle Lücken bzw. Probleme von Sozialcharten II

---

- **Weitere Probleme** sind:
    - Es wird sich nur am Bestand orientiert, so dass lediglich die **bestehenden Mietverhältnisse geschützt** werden können.
    - Der Schutz von **Gewerbemietverhältnissen** ist durch Bestandsschutzregelungen kaum möglich.
    - Es wird wahrscheinlich nur in bestimmten Bestandsquartieren zu **Aufwertungsaktivitäten** kommen.
    - Durch **Billigvermietung** in Plattenbauquartieren werden die vorhandenen Segregationstendenzen noch verstärkt.
    - Wahrscheinlich wird es keine Ausweitung der Angebote für **alten-, behinderten- und familiengerechtes** Wohnen in Mietklassen geben, die für die Vermieterin nicht lukrativ sind.
-

## Probleme bei bisherigen Verkäufen für die MieterInnen:

---

- **Herunterwirtschaften**/Unterlassung von Reparaturen und andererseits z.T. immense **Betriebskostensteigerungen** durch Ausgliederung von Leistungen (Hausmeisterdienste, Grünanlagenpflege etc.).
  - Problem der **Wohnungsweiter-und-weiter-Verkäufe**.
  - Wegfall von konkreten **Ansprechpartnern**.
  - Verschlechterung des **Vermieterservices**.
  - Durchführung von **teuren Modernisierungen** und Druck auf MieterInnen, diesen zuzustimmen.
  - Maximal mögliche **Mieterhöhungen**.
  - Druck auf MieterInnen zum **Wohnungskauf**, Ausnutzung von Mieterhöhungsspielräumen als „Anreiz“ zum Kauf.
  - Probleme bei **Liquiditätsschwierigkeiten der Investoren** z.B. mit der Fortführung von Bauarbeiten oder Fernwärmeversorgung.
  - Renditeorientierte Entwicklung, die zur weiteren **Segregation** und zum **Herausdrängen von Gewerbetriestern** führte.
- 

## Folgeprobleme für die Kommune / öffentliche Hand

---

- Ein erheblicher Teil des **städtischen Vermögens** ist unwieder-bringlich verloren und **zukünftige Einnahmen aus der WOBA** als langfristige städtische Einnahmequelle werden fehlen.
  - Die bejubelte Entlastung des Stadthaushaltes führt zu einer „**Weiter-So**“-**Haushaltspolitik**.
  - Da auf den Markt vertraut wird, findet nach dem Verkauf des kommunalen Wohnvermögens **keine Vorsorge für negative Entwicklungen** auf dem Immobilienmarkt statt (z. B. Grundstücksbevorratung, Angebotsplanungen für spätere Projekte u. a.).
  - Die Stadt verliert **Einfluss auf die Stadtentwicklung**, den die WOBA als Marktführerin im Wohnungseigentum sowie als größte Gewerberaumeigentümerin im 26er Ring hatte.
  - Es kommt zu Schwierigkeiten bei der **Durchsetzung städtebaulicher und politischer Ziele** in den bisherigen Bestandsquartieren des verkauften Unternehmens, wie z.B. Spielplätze, öffentlich genutzten Wege, Entseigelungsprojekte, Zurverfügungstellen von Dachflächen besonders auf Plattenbauten für Solaranlagen, Beförderung kultureller Initiativen u.v.m.
  - Deutliche **Steigerung des allgemeinen Mietniveaus**.
  - Angemessene Wohnungen für **ALG-II-Empfänger, Niedrigverdiener und alte Menschen** werden noch knapper oder aber werden auf unverträgliche Weise konzentriert.
  - Soziale und städtebauliche Probleme in den „**nicht verwertbaren**“ **Wohngebieten**, die wiederum auf der Stadt lasten werden.
  - Deutliche Auswirkungen auf die **Kosten sozialer Leistungen** (KdU, Jugendhilfe, u.v.m.).
-

## Sozialcharta: Mieterschutz I

---

### Mieterhöhungen

Beschränkungen bei Mieterhöhungen. Die Mieten dürfen für die bestehenden Mietverträge im Durchschnitt für den Gesamtbestand pro Jahr nicht über 3 % über dem Lebenshaltungskostenindex erhöht werden. (WOBA-Sozialcharta – 6.2.2.)

- Bezieht sich auf den Gesamtdurchschnitt aller Wohnungen → Mieten in guten Lagen können bis zu 20% in 3 Jahren steigen, in normalen dagegen stabil bleiben und damit dennoch den geforderten Durchschnitt halten
- Mieterhöhungen gelten nicht für Neuvermietungen, die wiederum langfristig zur deutlichen Mietpreiserhöhung führen
- Modernisierungen unterhalb der „Luxus-Grenze“ sind nicht ausgeschlossen und führen zu erheblichen Mietpreissteigerungen

### Kündigungsschutz

Eigenbedarfskündigungen und Kündigungen wegen unangemessener wirtschaftlicher Verwertung sind für die Dauer von zehn Jahren ausgeschlossen. (WOBA-Sozialcharta – 6.2.5)

- Verwertungskündigungen sind ausgeschlossen, weil mit dem Erwerb der Gesellschaft und der Wohnungsbestände die Voraussetzungen dafür nicht beweisbar sind.

---

© Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen Dresden

## Sozialcharta: Mieterschutz II

---

### Mieterprivatisierung

Die Mieterprivatisierung wird Vorrang vor Verkäufen an Nichtmieter haben; zum Verkauf stehende Wohnungen werden den Mietern 15 % unter dem Marktpreis angeboten. (WOBA-Sozialcharta – 6.6.1)

- Der „Marktwert“ ist in seiner Festlegung sehr umstritten. In der Praxis wird der Abschlag von 15 % bei der Marktwertfestsetzung bereits berücksichtigt. MieterInnen erhalten also Angebote, die dem Marktwert entsprechen.
- Die vorgesehene Überlegungsfrist von drei Monaten ist für eine Sozial-Charta als äußerst kurz anzusehen.

### Luxusmodernisierung

So genannte Luxusmodernisierungen werden einzelvertraglich ausgeschlossen. (WOBA-Sozialcharta – 6.2.7)

- Gesetzlich bereits geregelt: Eine Luxusmodernisierung ist ohne Einwilligung der betroffenen MieterInnen nicht zulässig. „Dieses Verbot wirkt unmittelbar gegenüber den dadurch jeweils begünstigten Mietern“ (§ 328 Abs. 1 BGB).
- Die Definition in 6.2.7. von „Luxusmodernisierung“ ist nicht verständlich und auch aus fachjuristischer Sicht kaum prüfbar.
- Die Darlegungs- und Beweislast für die Frage, ob eine Luxusmodernisierung oder eine unterhalb dieses Standards vorliegende Modernisierung gegeben ist, dem Mieter und der Mieterin aufgebürdet.

---

© Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen Dresden

## Sozialcharta: Soziale Ziele + Stadtumbau

---

### Belegungsrechte

Der private Erwerber wird die Verträge nach § 2 Belegungsrechtsgesetz mit einer Laufzeit von zunächst zehn Jahren übernehmen. Danach hat die Stadt das Recht, bei entsprechendem Nachweis eines Bedarfs zweimal Verlängerungen der Verträge von jeweils bis zu fünf Jahren zu verlangen. (WOBA-Sozialcharta – 6.8.1, 6.8.2, 6.8.3)

- Auch in 20 Jahren werden noch 15 bis 20 % der Haushalte auf öffentliche Unterstützung bei der Sicherung des Grundbedürfnisses Wohnen angewiesen sein.
- Das Fehlen von Belegungsrechten muss durch Neueinkäufe oder Übernahme der Mietzinsverpflichtungen kompensiert werden.
- Bei Steigerungen des Mietpreisniveaus, kommt es durch die KdU zu erheblichen und dauerhaften Belastung des kommunalen und auch des Bundes- und Landeshaushaltes!

### Stadtumbau und –entwicklung

Der Erwerber wird darauf verpflichtet, alle gesetzlichen und vertraglichen Bindungen im Bereich der städtebaulichen Entwicklung einzuhalten und das Rückbauprogramm der WOBA ohne Abstriche fortzuführen. (WOBA-Sozialcharta – 6.8.4)

- Die Erwerberin übernimmt nur die Verpflichtungen, die die WOBA bereits im Stadtumbau und im Rahmen des Rückbauprogramms eingegangen ist. Allerdings wurde das Treuhandvermögen in den Sanierungsgebieten vor dem Verkauf ausgegliedert.
- Ansonsten gibt es nur Absichtserklärungen, keinerlei rechtliche Verpflichtungen.
- Ohne eine Wohnungsgesellschaft als persönlichen Partner verliert die Stadt Steuerungsmöglichkeiten und muss Leistungen eventuell teuer erkaufen.

---

© Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen Dresden

## Sozialcharta: Wirtschaftliche Ziele und Vertragssicherung

---

### Bestandsschutz

Der Investor verpflichtet sich, für die Dauer von zehn Jahren mindestens 35.000 Wohnungen im Bestand der WOBA zu halten. (WOBA-Sozialcharta – 6.7.4)

- Die Wirkungen auf die Immobilienmärkte vollziehen sich aber über sehr viel längere Zeiträume.
- Nach dem Wegfall der Schutzvereinbarungen in 10 Jahren werden sich die vorher eintretenden negativen Erscheinungen deutlich verstärken.

### Ortsansässige KMU

Der Erwerber verpflichtet sich, ortsansässige kleinere und mittelständische Unternehmen (KMU) bei der Vergabe im selben Umfang wie bisher zu berücksichtigen, soweit dies gesetzlich zulässig ist. (WOBA-Sozialcharta – 6.7.7)

- Faktisch eine bloße Absichtserklärung, da nicht quantifiziert.
- Fortress könnte einen Großteil der bisher von örtlichen Handwerkern ausgeführten Aufträge an globaler tätige Unternehmen (aus der eigenen Unternehmensgruppe) vergeben

### Sicherung vertraglicher Zusagen

Für die Verletzung dieser und anderer Bindungen wird sich der Erwerber für den Fall der Zuwiderhandlung erheblichen Vertragsstrafen aussetzen.

- Berichtspflichten und Einsichtsrechte sind nicht ausreichend um Verstöße gegen die Sozialcharta im Einzelfall aufzudecken.

---

© Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen Dresden

## Sozialcharta<sup>+</sup>: Individueller Mieterschutz

---

### Höchstgrenzen für Mieterhöhungen

- Innerhalb der Bestandsschutzzeit (10 Jahre) dürfen nur Mieterhöhungen von maximal 5 Prozent der gesetzlich und mietrechtlich zulässigen Höhe durchgeführt werden.

### Keine Luxusmodernisierung

- Luxusmodernisierungen, d.h. Modernisierungen, die eine Mieterhöhung von mehr als 5 Prozent über der örtlichen Vergleichsmiete nach sich ziehen, bedürfen der ausdrücklichen und schriftlichen Zustimmung der MieterInnen.

### Bestandsschutz und Umzugskosten bei Abriss

- Bei Beendigung des Mietverhältnisses im Zusammenhang mit städtebaulichen Maßnahmen (Abriss von Gebäuden) verpflichtet sich der Erwerber, betroffenen MieterInnen adäquaten Wohnraum zu gleichen Mietbedingungen zur Verfügung zu stellen und die Umzugskosten zu übernehmen.

---

© Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen Dresden

## Sozialcharta<sup>+</sup>: Allgemeiner Mieterschutz

---

### Einrichtung einer Schiedsstelle

- Mit dem Kaufvertrag ist die Einrichtung einer Schiedsstelle zu vereinbaren. Die Schiedsstelle wird paritätisch mit einem Vertreter des Erwerbers und einem Vertreter des Mietervereins besetzt. Sie entscheidet in Fällen, in denen die betroffenen Mieterhaushalte Verletzungen der vereinbarten Sozialstandards oder der sich aus dem Kaufvertrag ergebenden Verpflichtungen rügen. Der Erwerber unterwirft sich der Entscheidung der Schiedsstelle.

### Einrichtung eines Sozialfonds

- Der Erwerber richtet einen Sozialfonds ein, der in Einzelfällen, die sich für betroffene Haushalte als besondere Härte darstellen, finanzielle Unterstützung gewährt. Über die Verwendung der Mittel entscheidet die Schiedsstelle.

### Einrichtung eines Mieterbeirats

- Der Erwerber richtet einen Mieterbeirat ein, der von den Mieterinnen und Mietern gewählt wird.
- In regelmäßigen Sitzungen wird der Mieterbeirat von der Geschäftsführung über die Aktivitäten und Vorhaben informiert und signalisiert der Geschäftsführung Probleme der Mieterinnen und Mieter.

---

© Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen Dresden

## Sozialcharta<sup>+</sup>: Sozialpolitische Verpflichtungen

---

### Preisbildung und Marktschutz

- Bei Neuvermietung von Wohnungen aus dem Bestand der WOBA darf die Miete während der Bestandsschutzzeit (10 Jahre) nicht mehr als 5 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

### Belegungsrechte

- Der Erwerber gewährleistet unbefristet und ohne Zusatzkosten Belegungsrechte für mindestens 10 % der Wohnungen in verschiedenen Stadtteilen und Wohnungsgrößen. Die Miete dieser Wohnungen darf die von der Stadt festgelegte angemessene Miethöhe (KdU) nicht übersteigen.
- Eine prozentuale Steigerung von Belegungsrechten für die nächsten 10 Jahre um jeweils 1 %-Punkt ist festzulegen.

### Erhalt preiswerten Wohnraums

- Der Erwerber verpflichtet sich, insgesamt 15 % der Wohnungen in verschiedenen Stadtteilen und Wohnungsgrößen nicht über der im Zusammenhang mit den gültigen Kosten der Unterkunft festgelegten angemessenen Miethöhe am Wohnungsmarkt anzubieten.

---

© Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen Dresden

## Sozialcharta<sup>+</sup>: Ausgliederungen und Anteilsverkauf

---

### Keine Ausgliederungen oder Umgründungen

- Der Erwerber verpflichtet sich, keine Geschäftsfelder der WOBA auszugliedern oder umzugründen. Die derzeitigen regionalen Geschäftsbeziehungen sind beizubehalten. Generalverträge an außerhalb der Region ansässige Unternehmen werden ausgeschlossen.

### Verkauf von Anteilen

- Ein Verkauf von Gesellschaftsanteilen der WOBA ist während der Bestandsschutzzeit ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon ist ein Verkauf an die Landeshauptstadt Dresden oder deren Unternehmen. Diesen ist ein Vorzugspreis zu gewähren. Der Vorzugspreis darf maximal 5 % über dem Kaufpreis gemäß Vertragsabschluss zwischen der Landeshauptstadt Dresden und dem Erwerber liegen.

---

© Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen Dresden

## Sozialcharta<sup>+</sup>: Renditebegrenzung u. Innovationsfonds

### Renditebegrenzung bei Verkauf an MieterInnen, deren Angehörige und Genossenschaften

- Bei der Veräußerung an MieterInnen, deren Angehörige und Bewohnergenossenschaften darf der Verkaufspreis innerhalb der Bestandsschutzzeit (10 Jahre) maximal 10 % über dem durchschnittlichen Kaufpreis je Einheit gemäß Vertragsabschluss zwischen der Landeshauptstadt Dresden und dem Erwerber liegen.

### Innovationsfonds

- Der Erwerber richtet einen Innovationsfonds ein. Dieser Innovationsfonds dient zur Finanzierung innovativer städtebaulicher Projekte. Der Innovationsfonds wird durch ein unabhängiges Gremium unter Beteiligung von Mitgliedern des Stadtrates verwaltet.

© Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen Dresden

## Privatisierung kommunaler Wohnungsunternehmen



**Wesentlich größere Risiken und  
Probleme als Möglichkeiten!**



Unter Verwendung von Materialien der Dresdner Stadtverwaltung und des Deutschen Mieterbundes.  
© Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen Dresden

## **Beschluss der BAG Planen, Bauen, Wohnen**

Dresden hat es vorgemacht. Andere Kommunen werden folgen. Die Privatisierung der kommunalen Wohnungswirtschaft ist im vollen Gange. Allein zwischen 2004 und 2005 wechselten nach Auskunft von Deutsche Bank Research 550.000 deutsche Wohnimmobilien im Gesamtwert von rd. 25 Mrd. Euro den Besitzer. Gekauft werden insbesondere große Wohnungsbestände der Kommunen sowie von privaten Unternehmen. Als Käufer traten in den letzten Jahren zunehmend ausländische Finanzinvestoren in Erscheinung. Ein Ende der Verkäufe deutscher Wohnimmobilien-Pakete ist nicht abzusehen. Die Deutsche Bank schätzt, dass bis 2010 noch rd. 1 Mio. Wohneinheiten die Besitzer wechseln werden.

Befördert wird der Markt für deutsche Wohnimmobilien durch die Finanznot der Kommunen. Vielerorts fehlen den Kommunen die finanziellen Spielräume, um notwendige Investitionen in die kommunale Infrastruktur zu tätigen. Die Folge: kommunale Entscheidungsträger denken vermehrt über den Verkauf ihres „Tafelsilbers“ nach. Wohnen ist aber nicht nur ein Wirtschaftsgut, sondern auch ein Sozialgut mit existenzieller Bedeutung für den Einzelnen wie für die Gesellschaft ist. Die BAG Planen, Bauen, Wohnen erklärt, dass viele Argumente für die Sicherung kommunaler Steuerungsinstrumente im Interesse einer sozialen Stadtentwicklung und für eine wirtschaftliche und dem Bedarf angepasste Weiterentwicklung kommunaler und öffentlich-rechtlicher Wohnungsbestände sprechen:

### **Die Sicherung von bezahlbarem Wohnraum bleibt zentrale kommunale Aufgabe.**

Trotz statistisch ausgeglichener Wohnungsmärkte gibt es in vielen Städten und Regionen private Haushalte, die sich aus eigener Kraft - aufgrund zu geringen Einkommens oder aufgrund sozialer Merkmale - nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können. Insbesondere in den Ballungsräumen und Wachstumsregionen wächst die Nachfrage nach preiswerten Wohnungen. Während die Sozialbindungen beschleunigt auslaufen, die soziale Wohnraumförderung vielerorts aus Kostengründen zum Auslaufmodell geworden ist, und sich der Ankauf von Belegungsbindungen bzw. die Anmietung von Wohnraum in der Praxis als zumeist teures und unzureichendes Instrument erwiesen hat, kommt der kommunalen und öffentlich-rechtlichen Wohnraumbewirtschaftung weiterhin eine wichtige Bedeutung zu.

### **Steuerungsinstrumente für eine soziale und nachhaltige Stadtentwicklung erhalten!**

Darüber hinaus brauchen Städte Steuerungsinstrumente, um der räumlichen und sozialen Konzentration von einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen entgegenzuwirken, den sozialen Zusammenhalt in den Stadtvierteln zu sichern und Modellvorhaben für einen familien- und altengerechten Wohnungsbau zu praktizieren. Die Städte brauchen Partner für eine Stadtentwicklungspolitik, die auch langfristige Ziele verfolgt. Zumindest die Erfahrungen mit den Programmen „Stadtumbau Ost“, Stadtumbau West und „Soziale Stadt“ haben gezeigt, dass kommunale Wohnungsunternehmen aktive und verlässliche Partner der Kommunen für eine solche langfristig orientierte Politik sind.

## **Verkauf von Tafelsilber ist keine nachhaltige Lösung für die Finanznot der Kommunen**

Eine nachhaltige Haushaltspolitik muss sich daran messen lassen, ob sie in der Lage ist, das strukturelle Haushaltsdefizit zu beseitigen. Der einmalige Verkauf von Tafelsilber löst per se keine strukturellen Haushaltsprobleme, er verschafft den Kommunen allenfalls eine Verschnaufpause. Dagegen erhöht der Verkauf von kommunalen Wohnungsbeständen vielerorts sogar das strukturelle Haushaltsrisiko. Die Mietpreise kommunaler Wohnungen liegen im Durchschnitt deutlich niedriger als die privater Anbieter. Da die Kommunen nach Hartz IV aber für die Unterbringung von ALG II-Beziehern verantwortlich sind, bedeuten steigende Mietpreise zumindest mittelfristig auch steigende Kosten für die Kommunen.

### **Potentiale der kommunalen Wohnungswirtschaft nutzen!**

Von den neuen, privaten Eigentümern lässt sich allerdings mancherorts lernen, wie Effizienzreserven und Synergien in der Bewirtschaftung und im Management besser genutzt und eine konsequente Kundenorientierung erreicht werden kann. Daraus gilt es, für die Kommunen die richtigen Schlüsse zu ziehen. Kommunale Wohnungsgesellschaften müssen vielerorts deutlich wirtschaftlicher, effizienter und kundenorientierter arbeiten. Dann lassen sich auch mit dem kommunalen Wohnungsbestand Renditen erwirtschaften und Kosten sparen. Umgekehrt gilt aber auch, dass eine ungebremsste Kapitalentnahme bei der kommunalen Wohnungswirtschaft zu Lasten der Leistungsfähigkeit und Kundenorientierung der Unternehmen gehen kann.

### **Alternativen prüfen – Stadttrendite nicht aus dem Blick verlieren**

Die Kommunen müssen jeweils an Hand der örtlichen Gegebenheiten abwägen, wie sie mit ihren kommunalen Wohnungsbeständen verfahren wollen. Was vielleicht richtig ist für Osnabrück muss nicht richtig sein für München, Stuttgart oder Frankfurt. Zu berücksichtigen sind die Entwicklungstendenzen der örtlichen Wohnungsmärkte, die soziale Struktur der Kommune, die demographische Entwicklung und die Finanzlage. Die mittel- bis langfristigen Folgekosten einer Entscheidung pro oder contra Privatisierung muss in den Entscheidungsprozess mit einbezogen werden. Nicht die kurzfristigen Renditeerwartungen dürfen ausschlaggebend sein, sondern die langfristig zu erwartende Stadttrendite. Im Einzelfall können Teilverkäufe sicherlich dazu beitragen, notwendige Finanzmittel zur Qualifizierung des Bestandes, zur Entschuldung der Unternehmen oder für eine strukturelle Haushaltssanierung zu mobilisieren. Dem Verkauf an die Mieter, an gemeinwirtschaftliche Erwerbermodelle oder öffentlich-rechtliche Unternehmen ist Vorrang vor dem Verkauf an internationale Finanzgesellschaften einzuräumen. Zu vermeiden ist, dass die einseitige Renditeorientierung von Zwischenerwerbern zu einer Entwertung von solchen Teilbeständen des Wohnungsbestandes führt, der nicht gewinnbringend weiterverkauft werden kann. Im Zentrum kommunalen Handelns müssen die Gewährleistung einer sozialen und nachhaltigen Stadtentwicklung und die Ertüchtigung der kommunalen Wohninfrastruktur und seines Umfeldes für die demographischen und stadtentwicklungspolitischen Herausforderungen der Zukunft stehen.

Berlin, den 19.05.2006

Elke Kleinwächter-Jarnot, Klaus Habermann-Nieße, SprecherInnen der BAG Planen,  
Bauen, Wohnen

Claudio Struck, KV Charlottenburg-Wilmersdorf Berlin, Carola Scholz, Referatsleiterin  
Wohnungs- und Städtebau, MBVNRW, KV Frankfurt, Peter Hettlich, MdB, Sprecher für  
Baupolitik, Jörg Penner, KV Köln, Prof. Christian Kopetzki, Uni Kassel, Barbara  
Oesterheld, MdA Berlin, wohnungspolitische Sprecherin, Roland Quester KV Leipzig,  
Martin Tönnes KV Dortmund, Wolfgang Jarnot, KV Charlottenburg-Wilmersdorf, Katharina  
Fichtenau, KV Pankow,

# **Beschluss der BDK Dezember 2006**

## **Bündnis 90/Die Grünen**

### **26. Ordentliche Bundesdelegiertenkonferenz**

**1.-3. Dezember 2006, Kölnmesse, Köln-Deutz**

#### **Kommunalen Wohnungsbestand sichern – gegen eine Politik des Ausverkaufs**

Die anhaltende Finanznot der kommunalen Ebene bringt mehr und mehr Kommunen dazu, über den Verkauf von Wohnungsbeständen nachzudenken um so finanzielle und stadtpolitische Handlungsspielräume wiederzugewinnen. Die Kommunen stehen dabei vor der Herausforderung, zentrale Aufgaben einer sozialen und nachhaltigen Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik zu erfüllen, ohne die potentiellen Chancen, die mit den Teilverkäufen kommunalen Wohneigentums einhergehen, zu verspielen. BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN messen den kommunalen Wohnungsunternehmen eine hohe Bedeutung zu. Diese müssen innovativ, wirtschaftlich und ökologisch richtungsweisend geführt werden. Deshalb sehen wir den in vielen Kommunen gegebenen Trend zur Veräußerung großer Teile ihrer Wohnungsunternehmen bis hin zur Aufgabe jeglichen kommunalen Wohnungseigentums mit großer Sorge. Wir bekennen uns zu den folgenden kommunalpolitischen Grundsätzen:

Angesichts einer oftmals dramatisch schlechten Finanzlage wird der Ausverkauf der eigenen Wohnungsunternehmen in vielen Kommunen als geeigneter Schritt zur Entschuldung diskutiert. Wir halten diese Strategie für nicht nachhaltig. Eine Politik der Entschuldung durch umfassende Privatisierungen ersetzt keine Strategie zur Vermeidung von Neuverschuldung. Außerdem sind große Wohnungsunternehmen gerade deshalb für Käufer interessant, weil sie Gewinne abwerfen, die der Kommune nach dem Verkauf nicht mehr zur Verfügung stehen. Insbesondere sind aber die sozialen Folgekosten des Verzichts auf kommunales Wohnungseigentum zu bedenken: Dies gilt insbesondere auch vor dem Hintergrund der auslaufenden Bindungen des Sozialen Wohnungsbaus bei gleichzeitig steigenden Zahlen sozial bedürftiger Haushalte. Es ist Aufgabe der Kommune, für sozial schwache Bürgerinnen und Bürger bezahlbaren Wohnraum zu sichern. Wenn dies den Kauf bzw.

den Rückkauf von Belegungsrechten erforderlich macht, stehen die Kosten in keinem vernünftigen Verhältnis zum Vorhalten preiswerter Wohnungen durch die Kommunen selbst. Vor dem Hintergrund der Verpflichtung zur Übernahme der Kosten der Unterkunft für Hartz-IV-EmpfängerInnen muss die Kommune an ihrem größtmöglichen Einfluss auf lokale Mietniveaus interessiert sein. Eigene kommunale Wohnungsunternehmen können in dieser Hinsicht ein wichtiges Steuerungsinstrument darstellen. Totalverkäufe kommunaler Wohnungsunternehmen stellen einen Verzicht der Kommunen auf Instrumente der Steuerung von Stadtentwicklung und sozialer Entwicklung, der Wirtschaftsförderung und der demokratisch legitimierten Organisation des Zusammenlebens in der jeweiligen Stadt bzw. in einzelnen Stadtteilen dar. Kommunalpolitik muss aber die Potenziale kommunalen Wohnungseigentums bestimmen und aktiv nutzen. Deshalb müssen die aktuellen Debatten um Sinn und Unsinn von Wohnungsprivatisierungen auch vor Ort Veranlassung zur Entwicklung dieser Potenziale sein. Ausreichende kommunale Wohnungsbestände erleichtern es den Kommunen, den Herausforderungen, die sich aus der demografischen Entwicklung ergeben, zu begegnen. So können kommunale Wohnungsunternehmen unabhängig von kurzfristigen Gewinninteressen bei der Steuerung des Stadtumbaus bzw. des -rückbaus eine aktive Rolle spielen wie auch bei der Gestaltung altengerechter und familienfreundlicher Stadtviertel. Ein ökologisch und sozial nachhaltiger Stadtumbau orientiert sich an dem Prinzip "Innen- vor Außenentwicklung". Die Umsetzung dieses Prinzips bedarf öffentlicher Partner in der Wohnungswirtschaft, denn es deckt sich nicht mit den Gewinninteressen global agierender Finanzinvestoren, die nicht an einer dauerhaften und soliden Bewirtschaftung der Wohnungen interessiert sind, sondern an der möglichst schnellen und maximalen Kapitalverwertung durch Weiterverkäufe, Eigentumsu mwandlungen, unterlassene Instandsetzungen, mietpreistreibende Modernisierungen etc. Es besteht die Gefahr, dass den Kommunen nach einigen Jahren die nicht mehr verwertbaren Wohnungen und die damit verbundenen, verstärkten sozialen Probleme wieder angedient werden. Öffentliche Wohnungsunternehmen haben sich in der Regel als verlässliche Partner bei der Umsetzung des Stadtumbaus und einer nachhaltig und sozial ausgerichteten Stadtentwicklung erwiesen. Die Kommunen müssen der innerstädtischen sozialen Segregation, die im Gegensatz zwischen "billigen" Wohnvierteln in der Peripherie und "teuren", weil künstlich knapp gehaltenem Wohnraum im Zentrum besteht, entgegenwirken.

Es ist nicht hinnehmbar, dass in manchen Städten buchstäblich die Kontrolle ganzer Stadtteile an überregional tätige Investmentgesellschaften übertragen wird. Wenn Privatisierungen den Verantwortlichen als unumgänglich erscheinen, sollte GRÜNE Kommunalpolitik auf die Mitsprache der Mieterinnen und Mieter und auf die Stärkung ihrer Selbstbestimmung und Eigeninitiative, sowie auf die Stabilisierung der lokalen Wohnungswirtschaft hinwirken. Eine Bildung privater Monopole in lokalen Wohnungsmärkten muss vermieden werden. Außerdem ist zu bedenken, dass kommunales Wohnungseigentum allen BürgerInnen einer Stadt gehört, und der Umgang damit demokratisch legitimiert sein muss. Aus den genannten Gründen sollten die folgenden Leitlinien für GRÜNE KommunalpolitikerInnen gelten:

- Umfangreiche Verkäufe öffentlichen Wohnungsbestands sind in aller Regel abzulehnen, da die Kommunen damit auf ein wichtiges Instrument der Stadtentwicklung, der Wirtschaftsförderung und der sozialen Steuerung verzichten.
- Der gehaltene Wohnungsbestand dient dazu, das soziale Grundrecht auf Wohnung sicher zu stellen und muss der Kommune einen signifikanten Einfluss auf den Mietmarkt sichern.
- Soweit in einer Kommune aufgrund anhaltender und anders nicht mehr abwendbarer Haushaltsnot der Verkauf kommunalen Wohnungsbestandes unabweisbar erscheint, sind vorab qualifizierte Gutachten zu erarbeiten, die die Wirkung eines Totalverkaufs mit der Aktivierung von dem Verkaufswert entsprechenden Zinsrückflüssen des verbleibenden Wohnungsunternehmens an den Kommunalhaushalt vergleichen und die langfristige Haushaltsentlastung durch die Bereitstellung von preiswerten kommunalen Wohnungen abschätzen.

Teilprivatisierungen können ein geeignetes Mittel zur Entschuldung einer Kommune sein. Dabei sollen Mieterinnen und Mieter sowie Wohnungsgenossenschaften als KäuferInnen gegenüber Investmentgesellschaften bevorzugt werden. Bei Privatisierung von Wohnungsbeständen müssen ein erweiterter Kündigungsschutz und Regelungen zur Mietentwicklung rechtsverbindlich und zeitlich unbegrenzt zwischen Verkäufer und Mieter (Mietvertragsergänzung) vereinbart werden. Weitere Regelungen zu Mindestaufwendungen für die Instandhaltung und zur Beteili-

gung an Stadtentwicklung und Stadtteilmanagement sind kaufvertraglich zu vereinbaren.? Umfangreiche Privatisierungen müssen immer Gegenstand einer breiten Bürgerbeteiligung sein. GRÜNE Fraktionen und Kreisverbände sollten sich vor Ort daher stets für Bürgerentscheide über größere Verkäufe einsetzen. Die Verkäufe von kommunalen Wohnungsunternehmen sind meistens einer dramatisch schlechten finanziellen Situation der jeweiligen Kommune geschuldet. Wenn Totalverkäufe vor Ort bereits als alternativlos erscheinen, offenbart sich darin ein Souveränitätslust der Kommune, der sich in der Verkaufspolitik fortsetzt. Die Kommunen müssen gestärkt werden, damit ihre Haushaltslagen nicht dazu führen, dass sie ihre Bedeutung als Orte des bürgernahen staatlichen Handelns und der Demokratie verlieren.



