



# **Diskussionsforum SWA-Privatisierung**

**Annaberg-Buchholz**

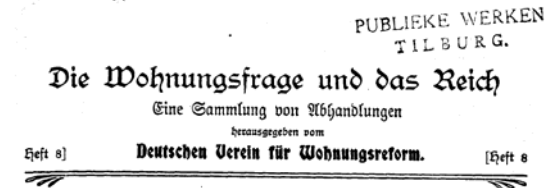
**Referent: Prof.Dr.rer.pol. Stefan Kofner**

**TRAWOS: Institut für Transformation,  
Wohnen und Soziale Raumentwicklung**

**5.6.2007**

„ ... es kommt in hohem Grade auch darauf an, in wessen Hände Bau und Besitz der Häuser gelegt werden. Der private für den Markt arbeitende Bauunternehmer und der private Besitzer größerer Zinshäuser, die unter unseren gegenwärtigen Verhältnissen so weithin das Feld beherrschen, haben naturgemäß in erster Linie ihr Gewinninteresse im Auge und werden daher *in ihrer ganzen Haltung* vielfach mit den von der öffentlichen Stadterweiterung für die neuen Bauquartiere verfolgten Rücksichten in Konflikt geraten; ...“

Karl von Mangoldt: Die städtische Bodenfrage, Göttingen 1907, S. 513  
(Hervorhebung vom Verfasser)



## Die Städtische Bodenfrage

Eine Untersuchung über  
Tatsachen, Ursachen und Abhilfe

VON

Dr. K. v. Mangoldt

Generalsekretär des Deutschen Vereins für Wohnungsreform.

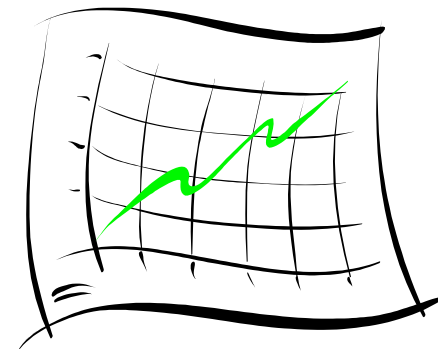


Göttingen

Vandenhoed & Ruprecht  
1907.

# Problem


- Verkäufe öffentlicher und industrieverbundener Wohnungsunternehmen an Finanzinvestoren
- kultureller Bruch
- Bilanzrendite statt Stadtrendite
- Portfoliomanagement versus Stadtentwicklung
- Im Zweifel zu Lasten der Schwächsten
- *Was geben wir auf?*





# Unverzichtbar in ihrer ganzen Haltung

**Öffentliche Wohnungsunternehmen sind insbesondere in ihren Funktionen als**

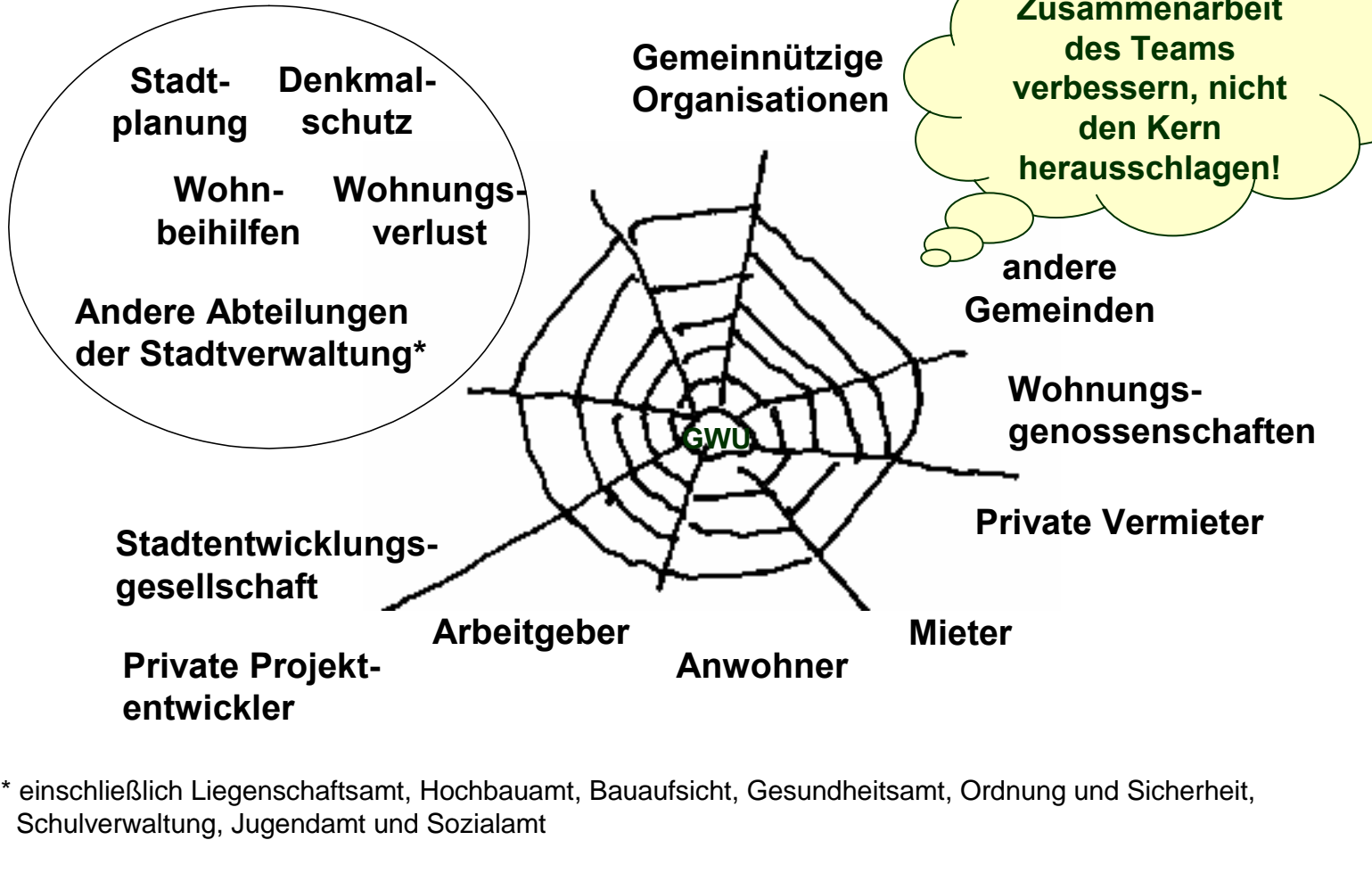
- Schnittstelle zur Gemeinde, 
- Quartiersmanager (Wohnort / Quartier als Brennpunkt der Sozialpolitik),
- Integrator (Minderheiten),
- Partizipationsform (Mieterbeteiligung) und
- Pilotinvestor (Stadtentwicklung, Stadtumbau)

**ein wichtiger Bestandteil der kommunalen Wohnungspolitik.**

***Warum ist Wohnungspolitik wichtig?***

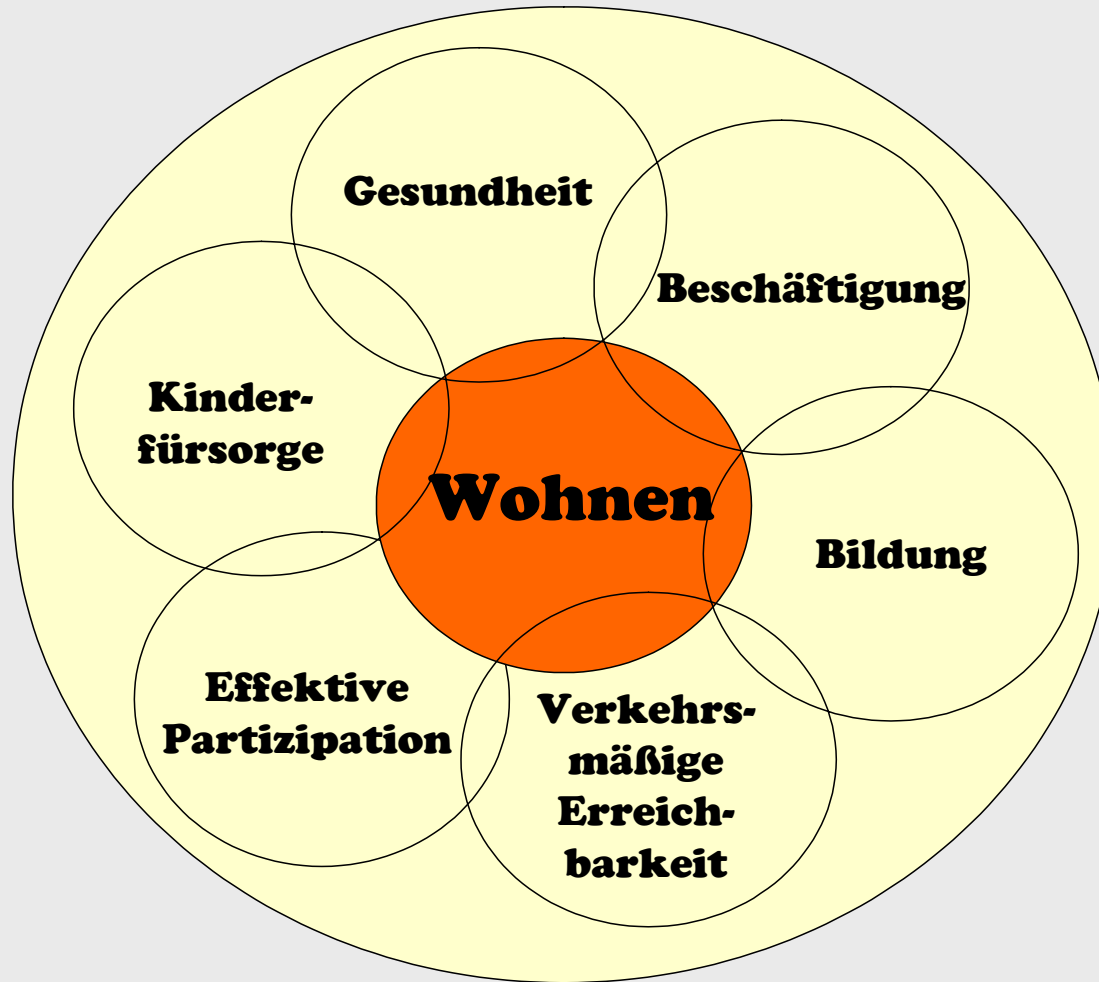


## Das Netzwerk der stakeholder der kommunalen Wohnungspolitik





# Wohnen und Lebenschancen



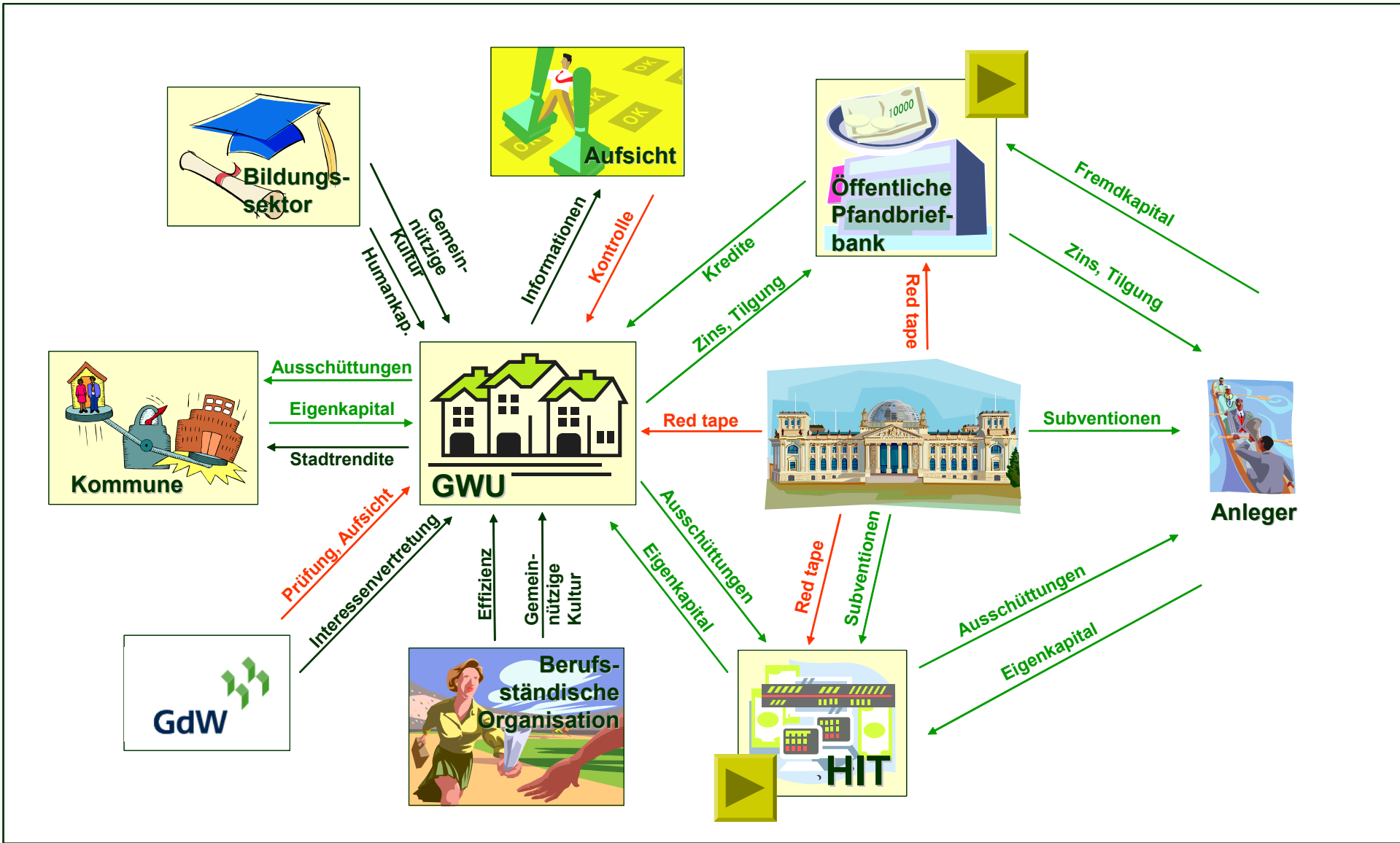
*Wie können wir die öffentlichen Wohnungsunternehmen als Instrumente der Wohnungspolitik bewahren?*

Quelle: KIRWAN Institute, übersetzt vom Verfasser

# Zielstellung des Reformvorschlags

- Teil-Privatisierungen: pragmatischer Ansatz
- Finanzielle Leitungsfähigkeit der Unternehmen verbessern: Liquidität, Bilanzstruktur
- Überführung öffentlicher Wohnungsunternehmen in die Wohnungsgemeinnützigkeit (Vorbild: „stock transfer“ in Großbritannien)
- Wohnungsgemeinnützigkeit als „corporate culture“
  - Keine Subventionstechnik
  - Verantwortungsgefühl
  - Wohnen als emotionales Thema
- privilegierter Zugang des Sektors zu Eigen- und Fremdkapital





# Spezifische Finanzierungsquellen der GWU

- **Gemeinnützige Wohnungsunternehmen (GWU)**
  - nicht mehr zu 100 Prozent in kommunalem Eigentum
  - Re-Regulierung: Reform der Rechts- und Finanzierungsgrundlagen

EK

FK

- **Sozial-Pfandbrief**
  - Versorgung der GWU mit Fremdkapital
  - Steuerbefreiung der Zinseinkünfte

- **Housing Investment Trusts (HITs)**
  - eine gesellschaftlich verantwortliche Kapitalanlagegesellschaft für Investments in Wohnimmobilien, die nicht einseitig die Interessen der Anleger und der Finanzindustrie reflektiert
  - Versorgung der GWU mit Eigenkapital
  - teilweise Liquidisierung des Eigenkapitalanteils der Kommunen möglich
  - „geduldiges Kapital“
  - kein anonymes, sondern zweckgebundenes Kapital



# Im Mittelpunkt der Reform: die Idee der Wohnungsgemeinnützigkeit

- Gemeinnützigkeit ≠ kommunales Eigentum
- Idee in Deutschland diskreditiert (Neue Heimat)
- als „Social enterprises“ Teil des „Dritten Sektors“
  - mehr am Gemeinwohl als am Profit orientiertes Wirtschaften
  - Versorgungsauftrag und sozialpolitische Ziele im Vordergrund
- **Mission**: „den Beitrag zu maximieren, den Wohnungswirte zum Wohlergehen von Gemeinden leisten“
- Ordnungspolitische Bedeutung des Sektors: „Archiv“ der gesellschaftspolitischen Alternativen

# Registrierung der GWU

## ■ Voraussetzungen:

- Zulassungsverfahren
- Unterwerfung unter die laufende Aufsicht einer noch zu gründenden Aufsichtsbehörde

## ■ harte Zulassungskriterien:

- **Klassifikation als bestandshaltendes WU,**
- Kostendeckungsprinzip,
- **Ausschüttungsbegrenzung,**
- **kommunale Mindestbeteiligung** (Konflikt mit EU-Recht),
- Mieterschutz
  - zusätzlicher Kündigungsschutz (Dauernutzungsvertrag),
  - engere Definition der Duldungspflicht bei Modernisierungen,

**Anforderungen:  
Treffsicherheit → GWW,  
Verwaltungsaufwand**

## ■ weiche Zulassungskriterien:

- kulturelle Orientierung auf das Wohl der Mieter und der Sitzgemeinde (**Stadtrendite**),
- **Anti-Diskriminierungsauflagen,**
- **Mieterbeteiligungsprogramm,**
- **effiziente Bewirtschaftung (!),**

## ■ weitere mögliche Kriterien:

- Zielgruppenbeschränkung,
- bestimmte Quote an Belegungsbindungen,



# Zur Situation der SWA

- **Unternehmen ohne Kapitalzuführung nicht überlebensfähig**
- **Alternativen:**
  - Sanierung und Eigenkapitalzuführung durch den derzeitigen Eigentümer
  - durch einen neuen Eigentümer
    - realistisch?
    - mit Sozialcharta?
    - Finanzinvestor?
  - Mieterprivatisierung, Verkauf von Teilportfolios
  - Insolvenz