

Kampagne „Deutsche Wohnen & Co. Enteignen“ - Einlassungen des Vereins „Berliner Banken-Luft e.V.“

1. Vorbemerkung

Der Verein wurde 2004 gegründet, um das Volksbegehren „Schluss mit dem Berliner Bankenskandal“ der Initiative Berliner Bankenskandal zu begleiten, inkl. des Ganges vor das Berliner Verfassungsgericht wegen der damals noch geltenden Form des Zulässigkeitskriteriums „zum Landeshaushalt“ des Berliner VVG. Die Initiative etablierte sich Mitte 2002 anlässlich der ins Taumeln geratenen, seinerzeitigen „BGB Bankgesellschaft Berlin AG“. Deren Aktienkapital befand sich zum überwiegenden Teil im Berliner Landesbesitz. Nach diversen Umstrukturierungen firmiert der Konzern heute als LBB AG bzw. Sparkasse Berlin und ist zu 100 % im Besitz der deutschen Sparkassen-Organisation (DSGV). Die „Vor- und vor allem Nachteile“ des Fondsgeschäfts der Bankgesellschaft AG, welches Auslöser des Berliner Bankenskandals war, sind allerdings seit dem Kauf der BGB AG durch den DSGV in der „Berlinovo“ integriert, die zu 100-Prozent Landeseigentum ist. Gemeinsam mit Mehr Demokratie e.V. ist es uns im Anschluss an den VerfGH-Prozess bei der AGH-Wahl 2006 gelungen, das heute geltende VVG durchzusetzen, also indem u.a. konkurrierende Kosteneinschätzungen den Bürgern zur Abstimmung mit vorgelegt werden, wovon zuerst das Volksbegehren zu den Berliner Wasserbetrieben profitierte.

Auf Grundlage der Satzung (Präambel) und der prinzipiellen Vereinsphilosophie beschäftigen wir uns weiterhin mit ausgewählten Themen des Finanzkapitalmarktes, die sowohl für Berlin bedeutsam sind als auch die öffentlich-rechtliche Sparkassen-Organisation fundamental betreffen. In diesem Kontext sehen wir auch seit Jahren die GSW AG, die 2004 seitens Berlin an ein Investmentgesellschaftskonsortium (u.a. Whitehall Ltd.) veräußert, 2013 von der „Deutschen Wohnen“ (DW) übernommen wurde und heute von der DW mittels eines „Gewinnabführungs- und Beherrschungsvertrags“ gesteuert wird.

Die Banken-Ini und der inzwischen gemeinnützige Verein, der jedoch seit 2017 weitestgehend in der Beobachter-Rolle ist, verstehen sich als Teil der Berliner Bewegungs-Szene. Deshalb haben wir auch die Kampagne „Mietenvolksentscheid“ auf der Grundlage einer Kooperationsvereinbarung aktiv unterstützt.

Wir bieten nun in diesem Sinne auch unsere Unterstützung und Hilfe der Kampagne „DW&Co enteignen“ an. Als Erstes soll daher bereits Folgendes zum Nachdenken anregen:

2. Allgemeines

Auf die verfassungsrechtlichen Fragestellungen gemäß Art. 14 und 15 GG gehen wir mangels Fachwissens nicht ein.

Auch nicht auf Fragestellungen, die sich zwar aus dem GG ergeben, aber bisher nicht Teil der Kampagne sind, wie die Schuldenbremse und der förderale Finanzausgleich.

Außerdem sehen wir es auch als eigentlich geboten an, weitere gesellschaftliche Dringlichkeiten zu beachten, die im Zusammenhang mit dem Wohnungsbestand und dem Wohnungsneubau stehen. Das Missverhältnis zwischen Instandsetzungs-, und Modernisierungsmassnahmen wird zwar mit als Grund für die Kampagne gesehen, nicht aber das energetische Modernisierungen Teil der europäischen und deutschen Klimaschutzziele sind. Vertrackt ist, dass auch diese oft notwendigen energetischen Modernisierungen auf ewig Teil der sowieso teuren Mietkosten sind, egal ob auf 11 oder 8-Prozent-Basis. Auch

Verein Berliner Banken-Luft e.V., (Initiative Berliner Bankenskandal),
c/0 Stadtteilbüro Frdh., 10243 Bln, Tel: 0171-8182607, Email: verein-berliner-banken-luft@web.de

das weitere Verdichtungen und Versiegelungen nicht hilfreich z.B. für die Regenwasserver-sickerung sind, sollte allen klar sein, die auch an das Leben der künftigen Generationen denken.

Ein allumfassender Stadtentwicklungsplan, der seinen Namen redlich verdient, wäre also ebenso notwendig!

3. Nun aber zum Sachverhalt am Beispiel der „Deutsche Wohnen“ (DW)

Wir stellen hier Überlegungen an, welche Szenarien konkret denkbar sind, und was damit jeweils verbunden sein könnte. Wir sind der Ansicht, dass diesbezüglich noch manches im Vagen bleibt und einer nachvollziehbaren Klarstellung bedarf.

Die Kampagne selbst spricht von einer „Vergesellschaftung von Grund und Boden“ von Un-ternehmen, die mehr als 3.000 Wohneinheiten besitzen.¹ Der „vorläufige Beschlusstext“ der intern weiterhin als Arbeitsgrundlage gilt, präzisiert, daß sich dieser Schwellenwert auf Wohnimmobilien in Berlin bezieht. Ferner, daß – ohne hier eine Bewertungsdiskussion zu führen – der finanzielle Aufwand seitens Berlin zu 20 % als Eigenkapitalzuführung an eine aufzunehmende gemeinnützige Gesellschaft, und zu 80 % durch Fremdkapitalaufnahme zu decken sein soll. Letztere soll gegebenenfalls durch eine Landesbürgschaft besichert werden.

Canan Bayram (MdB, für Grüne) fragt den wissenschaftlichen Dienst des Bundestages, „unter welchen Voraussetzungen es möglich ist, ein privatwirtschaftliches Wohnungsunter-nehmen oder dessen Wohneigentum gemäß Art. 15 GG zu vergesellschaften“.² Der WD des Bundestages führt als „überwiegende Rechtsmeinung“ aus, daß „man zwischen dem Grundstück und dem wirtschaftlichen Unternehmen unterscheiden (müsse“).

Um diese Unterscheidung zwischen einerseits der Vergesellschaftung eines Unterneh-mens, resp. Andererseits dessen Immobilienbesitz, geht es uns bei den folgenden Szenari-en. Dies soll am Beispiel der DW diskutiert werden, deren diesbezügliche Kennzahlen des-halb kurz vorgestellt werden sollen.³

Die DW verfügt aktuell (Stichtag Ende September 2018) über insgesamt 163.000 Wohnein-heiten (WE), von denen 115.000 WE im „Großraum Berlin“ liegen; davon 112.500 WE in-nerhalb der Stadtgrenzen. Dieser WE-Bestand wird finanziell mit insgesamt 21,2 Mrd. € be-wertet. Allein im 9-Monatsergebnis 2018 wird dieser Bestand um 677 Mio. € aufgewertet; eine weitere Aufwertung um „bis zu 1,5 Mrd. €“ wird prognostiziert.⁴

Da hier v.a. der Berliner WE-Bestand interessiert, wird dessen Verteilung auf die Bezirke in Anlage 1 wider gegeben.

Die DW finanziert sich nicht vorrangig über konventionelle Banken-Kredite, sondern über Unternehmensanleihen, Wandelanleihen, usw. (s. Anlage 2). Insgesamt beläuft sich das

1 Bezug: www.dwteignen.de; Beschluss für ein Gesetz zur Vergesellschaftung von Grund und Boden (Rekommunalisierungsgesetz); Grundlage der geplanten Unterschriftensammlung

2 Wissenschaftlicher Dienst des Bundestages vom 29.01.19, WD 3 – 3000 - 445/18

3 DW, Zwischenbericht zum 30.09.2018

4 Die DW bilanziert nach IFRS (International Finance Reporting Standard) i.V.m. dem IAS 40 (International ac-counting Standard). Dem entsprechend vollzieht die Bewertung die Bewegungen des Marktwertes nach unten oder oben mit, was in der Bilanz abgebildet wird und maßgeblichen Einfluß auf Kennzahlen hat (Ergebnis, Verschul-dungsgrad, Eigenkapitalquote, etc.). In diese Bewertung gehen auch die abgezinsten künftigen Ertragserwartungen ein! Diese Bewertung stellt den sog. Buchwert des Bestandes dar.

Fremdkapital auf 8,65 Mrd. €.

Der Vorteil dieser Finanzierungsstruktur sind ein relativ günstiger Zinsaufwand, verbunden mit teilweiser Endfälligkeit (also ohne Tilgung). Um dies zu optimieren, wird ständig umgeschuldet, wobei Vorfälligkeitsentschädigungen in erheblicher Höhe hingenommen werden. Die Fälligkeiten nach Jahresscheiben dieser Kredit-Finanzierung sind ebenfalls der Anlage 2 zu entnehmen.

4. Was genau soll eigentlich „enteignet“ werden? - 5 Szenarien

- a) **Szenario 1:** Vergesellschaftet wird der DW-Konzern, somit das gesamte Unternehmen. Dann hat man alles. Eben auch die Verwaltung, die WE außerhalb Berlins, die Pflege-Immobilien sowie die Schulden. Man müsste die nicht gewünschten Teile abwickeln.
- b) **Szenario 2:** Man vergesellschaftet allein die GSW AG, mit ihren ca. 60.000 WE. Dies hat offenbar Rbm Müller im Hinterkopf, wenn er von der Rekommunalisierung von ca. 50.000 WE spricht. Es ergeben sich die gleichen Probleme wie im Szenario 1. Zusätzlich ergeben sich Argumentations-Probleme gegenüber den damit nicht-erfaßten Mieter-Haushalten.
- c) **Szenario 3:** Man vergesellschaftet allein den WE-Bestand in Berlin. Dann muß beachtet werden, daß diese Liegenschaften als Besicherung für das Fremdkapital fungieren. Bei einem üblichen Bankkredit würde die Einsichtnahme ins Grundbuch ausreichen. Wie aber die Wandelanleihen etc. genau besichert sind, entzieht sich unserer Kenntnis. Wir wissen nur, daß auch für diese die Immobilien die Besicherung darstellen.
- d) **Szenario 4:** Man vergesellschaftet nur Liegenschaften in ausgewählten Gebieten (z. B. Innenstadtring, Milieuschutzgebiete, als „angespannter Wohnungsmarkt“ definierte Gebiete). Die Probleme entsprechen dem Szenario 3.
- e) **Szenario 5** ist das Insolvenz-Szenario. Man muß sich klar machen, daß die DW bei der Variante 3 und 4 Pleite gehen wird. Mit Mann und Maus. Und dann?

- Ende -

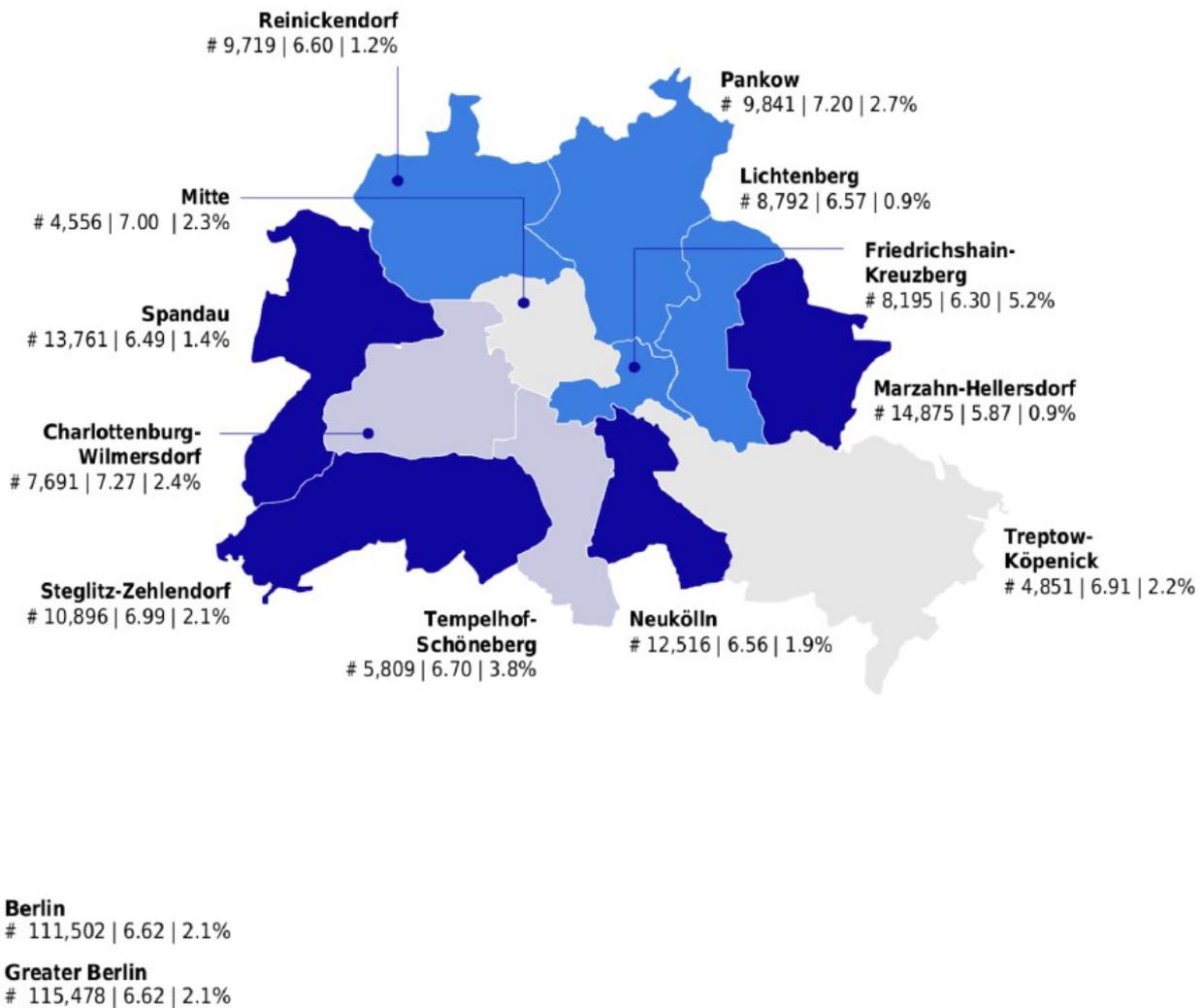
V.i.S.d.P.

Hans-Jürgen Lindemann

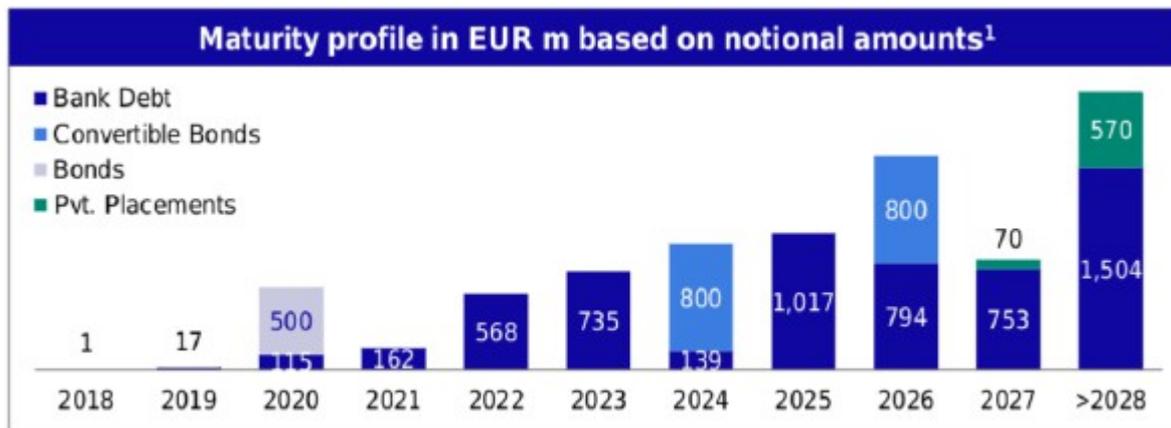
- Vorsitzender -

Wohnungsbestand der DW in Berlin und dessen Verteilung auf die Bezirke

(Stand September 2018)



Fälligkeitsstruktur der DW-Verbindlichkeiten



1) As of 30 September 2018

Kreditgeber-Gruppen (Struktur)

