

## Wohnungsunternehmen

## „Die Förderung generiert beachtliche Multiplikatoreffekte“

Redaktionsgespräch mit Bernhard Spiller

**Vehement haben sich die Wohnungsunternehmen gegen die geplante Halbierung der öffentlichen Förderung für den Stadtumbau gewehrt. Zwar wurde die Kürzung nicht ganz verhindert, doch dürfte sie bescheidener ausfallen. Von einem Erfolg will Bernhard Spiller dennoch nicht sprechen, denn er sieht auch in westdeutschen Kommunen zunehmend Unterstützungsbedarf. Erstmals hat die Nassauische Heimstätte in Hessen Wohnungen mit Fördergeldern abgerissen. Doch eine nachhaltige Stadtteilreparatur ist eine langfristige Aufgabe, die nur zusammen mit privaten Eigentümern und Mietern gelingen kann. (Red.)**

**I&F** Gerade haben die Regierungsfractionen im Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages die Reduzierung der Städtebauförderung beschlossen. Wie viel Förderung ist nötig und marktgerecht?

Vom Bedarf her zu argumentieren fällt schwer, weil der Stadtumbau ein permanenter Prozess ist. Stadtteilsanierung und -entwicklung hat es auch in der Vergangenheit schon gegeben. Aber die demografische Entwicklung generiert ganz neue Bedarfe. So macht die soziale Entwicklung, wenn sie mit ethnischen Problemen kumuliert, eine Stadtteilreparatur als öffentliche Aufgabe nötig. An dieser Stelle gibt es in vielen Städten und Gemeinden erheblichen Entwicklungsbedarf.

Über die öffentliche Förderung werden beachtliche Multiplikatoreffekte generiert. Ein Euro Bundesmittel muss flankiert werden mit einem Euro Landesmittel und einem Euro kommunaler Mittel. Diese Gelder fließen in Bauaufträge und Dienstleistungen, deren Multiplikator – prognostiziert – bei bis zu neun liegen kann. Der Bedarf ist vorhanden, aber in Zeiten der Haushaltssanierung und -konsolidierung wird man mit dem Mangel leben müssen. Die Förderung war in der Vergangenheit schon knapp. Würde die angekündigte Kürzung umgesetzt, wäre dies ein schlimmes Signal in Richtung der Kommunen.

**I&F** Die Kommunen ächzen unter hohen Schulden und müssen sparen. Wie groß ist deren Fähigkeit und Willen, den kommunalen Anteil zur Finanzierung des Stadtumbaus aufzubringen?

Es ist eine kommunalpolitische Entscheidung, die Dringlichkeit der Aufgaben zu gewichten. Die soziale Quartiersentwicklung genießt ein hohes Maß an Akzeptanz, sodass dem Stadtumbau in vielen Kommunen eine sehr hohe Priorität beigemessen wird.

**I&F** Welche Auswirkungen wird die Kürzung der Förderung haben?

Bei einer Reduzierung der Bundesförderung werden weniger Projekte begonnen und umgesetzt. Weder die Länder noch die Kommunen verfügen über alternative Fördertöpfe, aus denen die Kürzung der Bundesmittel kompensiert werden könnte. Die Kommunen fürchten aber auch, dass bestehende Projekte nicht fortzuführen sind und damit deren Er-

folge wieder zunichte gemacht werden. Üblicherweise laufen Maßnahmen der „Sozialen Stadt“ zehn Jahre. Dabei werden Strukturen und Kooperationen geschaffen, die nicht von heute auf morgen aufgelöst werden können. Wenn der Bund jetzt die Mittel kürzt, wird die Laufzeit der Projekte und damit deren Erfolg in Frage gestellt.

**I&F** Wie viel Staat braucht der deutsche Wohnungsmarkt?

Wohnungsbau und Quartiersgestaltung sind immer auch Stadtentwicklung und damit öffentliche Aufgabe. Gerade der aktuell notwendige Stadtumbau ist eine große Herausforderung – nicht nur in den neuen Bundesländern, sondern mittlerweile auch in Hessen. Dabei sind in den wenigsten Fällen ganze Städte betroffen, sondern zumeist nur einzelne Stadtteile. Als Landesentwicklungsgesellschaft arbeiten wir mit mehr als 100 Kommunen in Hessen und Thüringen in Projekten zusammen, um zum Beispiel ehemals militärisch genutzte Liegenschaften oder Industriebrachen für neue Nutzungen zu erschließen und zu entwickeln. Mit unseren rund 63 000 Wohnungen in mehr als 150 Städten und Gemeinden versorgen wir insbesondere breite Bevölkerungsschichten mit angemessenen und bezahlbaren Wohnungen. Für derartige Aufgaben des Städtebaus und der Wohnraumversorgung sollten auch in Zukunft Unternehmen mit öffentlichen Gesellschaftern zur Verfügung stehen.

**I&F** Jahrzehntlang wurden Wohnungen mit öffentlichen Förder-



„Stadtumbau ist ein permanenter Prozess.“

**Bernhard Spiller**, Leitender Geschäftsführer der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt, Frankfurt am Main, und Vorsitzender der Bundesarbeitsgemeinschaft öffentlicher Wohnungsunternehmen im GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V., Berlin.

mitteln gebaut. Im September wurden erstmals in Hessen Wohnungen der Nassauischen Heimstätte mit öffentlicher Förderung abgerissen. Gesteht die Wohnungsbaupolitik damit ihr Scheitern ein?

Die Politik schaut der Realität ins Auge. Der Abriss von 18 leerstehenden Wohnungen in Eschwege war von der Kommune gewünscht worden.

Eine Wohnimmobilie hat nur bedingt einen Substanzwert. Ohne Mieter, ohne

„Die Marktberreinigung ist im öffentlichen Interesse und bedarf deshalb der Förderung.“

Mieterträge besitzt sie nur den negativen Wert der Abrisskosten. Wenn der Eigentümer weder im Falle des Neubaus noch der Sanierung die nachhaltige Vermietung der Immobilie erwarten darf, dann wird er auch die Abrisskosten scheuen und nur die Objektsicherung vornehmen. Doch das Zumauern von Fenstern und Türen löst das Problem nicht, vielmehr schmälert das Objekt die Attraktivität der umliegenden Gebäude. Es droht die „Verslumung“ des ganzen Stadtteils. Daher ist die Marktberreinigung im öffentlichen Interesse und bedarf deshalb der Förderung, um die Abrisskosten und gegebenenfalls den Rückbau der Infrastrukturen zu decken.

**I&F** Der Abriss von Wohnungen kostet Geld, doch Grünflächen liefern keine Erträge. Die Nassauische Heimstätte vernichtet also trotz Förderung Werte – zum eigenen Schaden – und schafft für andere Vermieter, also Wettbewerber, bessere Marktbedingungen durch weniger Konkurrenz und ein attraktiveres Wohnumfeld. Ist das betriebswirtschaftlich sinnvoll?

Sie legen den Finger in die Wunde. Die Wohnungen, die abgerissen wurden, hatten noch Restbuchwerte. Diese sind auf null abzuschreiben. Gleichzeitig waren die Objekte noch mit Restvaluten belastet, die zurückzuführen waren. Der Abriss belastet also in aller Regel die Bilanz, den Ertrag und die Liquidität des Wohnungsunternehmens. Deshalb wird der Staat gefordert, den Stadtumbau mit Förderprogrammen zu flankieren. Der Abriss verbessert jedoch den Vermietungserfolg der verbleibenden Wohnungen am Standort und ist deshalb auch betriebswirtschaftlich sinnvoll.

**I&F** Reicht die Förderung aus, um die Aufwendungen zu kompensieren?

Nein. Die öffentlichen Wohnungsunternehmen fordern, die verkündete Reduzierung der Fördermittel für den Städtebau rückgängig zu machen, denn es besteht gravierender Umbauebedarf. Doch viele Kommunen sind aufgrund ihrer Finanzsituation nicht in der Lage, die Kosten selbst zu tragen. Gerade die Städte mit dem größten Umbauebedarf kön-

nen die notwendigen Finanzmittel kaum aufbringen. Der dringende Appell an die Politik ist also gerechtfertigt.

**I&F** Ergibt sich aus den Abrissfolgen – Marktberreinigung und besseres Wohnumfeld – für die übrigen Wohnungen über die Zeit Spielraum für Mieterhöhungen? Können diese die beschriebenen Kosten zumindest teilweise kompensieren?

Nein. Der Abriss nimmt nicht das gesamte Überangebot vom Markt. Zudem ist an den betroffenen Standorten in den seltensten Fällen eine höhere Miete durchsetzbar. Durch den Rückbau von überschüssigen Wohnungen wird allerdings für Vermietungsstabilität bei den verbleibenden Wohnungen gesorgt.

„In den Zeiten der Haushaltssanierung wird man mit dem Mangel leben müssen.“

Denn erstens stigmatisieren leerstehende Wohnungen auch die vermieteten Wohnungen in der Nachbarschaft. Der Abriss verbessert also das Image des Viertels. Zweitens können auf den frei geräumten Grundstücken Parkanlagen geschaffen werden, die das Wohnumfeld verbessern und die Attraktivität des Wohnquartiers insgesamt erhöhen.

**I&F** Ist es marktgerecht, dass fast ausschließlich öffentliche und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen die Marktberreinigung durch Rückbau leisten?

In der Regel sind öffentliche und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen finanziell besser ausgestattet als private Vermieter. Private Vermieter, die nur eine überschaubare Anzahl an Mietwohnungen besitzen, wären wirtschaftlich schnell in ihrer Existenz gefährdet, wenn sie wegen Wohnungsabriss Buchwertabschreibungen vornehmen, Kreditverbindlichkeiten ablösen und auf Mieteinnahmen verzichten müssten. Diese Lasten können große Wohnungsbestandshalter besser schultern. Daher sind sie als Akteure, die auch Entwicklungen in den Mikromärkten steuern können, unverzichtbar. Als öffentliches Wohnungsunternehmen wollen wir den Stadtumbau aktiv begleiten, denn die öffentliche Hand hat im Wohnungsmarkt eine Verantwortung zu tragen, die auch gesellschaftspolitisch von sehr großer Bedeutung ist.

**I&F** Wie sieht Mieter- und Stadtteilmanagement im Rahmen der „Sozialen Stadt“ konkret aus? Können Sie ein Beispiel nennen?

Überall, wo sich eine soziale Segregation mit einer ethnischen Segregation verbindet, entstehen Probleme. Ein Beispiel: Die Stadt Dietzenbach hat uns schon vor zehn Jahren zu Hilfe gerufen, um einen sozialen Brennpunkt in der Stadt zu entschärfen. Konkret ging es um fünf Gebäude mit insgesamt rund tausend Wohnungen, die etwa 700 Eigentümern gehören. Es handelte sich also um eine Wohneigentumsanlage und nicht um eine Großsiedlung des sozialen Wohnungsbaus.

Die Häuser waren baulich verwahrlost. Gerufen wurden wir zunächst nur als

Dienstleister, doch fehlte der Einfluss auf die Eigentümergemeinschaft. Deshalb wurde beschlossen, mit der Stadt Dietzenbach eine Wohnungsbaugesellschaft zu gründen, die bis zu 100 Wohnungen in dieser Anlage erwerben durfte. Anschließend galt es Sicherheit zu schaffen, indem die Eingangsbereiche mit Videokameras überwacht wurden, Briefkästen wieder angebracht, die Keller wieder geöffnet und Balkone von Unrat geräumt wurden. Mieter und Eigentümer haben wir anschließend für einen gemeinsamen Planungsprozess gewonnen, an dem unter anderem türkische Frauen und die

religiösen Gruppen beteiligt waren. So wurde Vertrauen geschaffen. Für die Außenanlagen nahm die Gemeinde eine Freiflächenplanung vor. Diese beinhaltete auch Spielplätze, die Kinder und Jugendliche aus dem Viertel unter Anleitung von Gartenbauarchitekten gestaltet haben. Damit identifizieren sich die Kinder mit den Flächen und ihrem Wohnquartier, sodass mutwillige Zerstörung und Verschmutzung weitgehend ausbleibt.

Ein Wertgefühl und eine Identifikation mit der Wohnung und dem Freiraum zu schaffen, ist ein anspruchsvoller Prozess,

„Die Kürzung wäre ein schlimmes Signal in Richtung der Kommunen.“

der nicht von heute auf morgen zu organisieren ist, sondern Zeit braucht. Diese Stadtteilreparatur hätte die private Eigentümergemeinschaft nie aus eigener Kraft geschafft. Deshalb haben Unternehmen unseres Zuschnitts weiterhin eine Existenzberechtigung, weil sie sich um Probleme kümmern, die private Vermieter nicht oder nur unzureichend lösen können. Ob sich aus dem Beispiel Dietzenbach eine Prognose ableiten lässt, was aus privatisierten Siedlungen werden kann, ist sicherlich spekulativ. Aber einmal darüber nachzudenken, wäre interessant.

**I&F** Ist Wohnungs- und Städtebaupolitik vielleicht eher ein Feld der Sozialpolitik?

Die Nassauische Heimstätte wurde vor mehr als acht Jahrzehnten mit dem sozialpolitischen Auftrag gegründet, für Bevölkerungsschichten mit wenig Kaufkraft bezahlbaren und angemessenen Wohnraum zu schaffen. Wie die meisten der ehemals gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften sind wir dieser Aufgabe treu geblieben. Deshalb ist die öffentliche Hand weiterhin Gesellschafter der Nassauischen Heimstätte. Ginge es nur um Rendite, müsste sich die öffentliche Hand zurückziehen und ihre Gesellschafterfunktion abgeben. Unsere Daseinsberechtigung und die damit einhergehende Gesellschafterstruktur lassen sich nur aus dem öffentlichen Auftrag ableiten. Wir leisten einen wesentlichen Beitrag zum Erhalt des sozialen Friedens und stabilisieren damit die Gesellschaft.

**I&F** In anderen Bundesländern wurden Landesentwicklungsgesell-

schaften und öffentliche Wohnungsbaunehmen privatisiert. Zu den Gesellschaftern der Nassauischen Heimstätte gehören neben dem Land auch viele hessische Kommunen, Sparkassen und Wohnungsgesellschaften. Wie stabil ist diese Eigentümerstruktur?

Der Eigentümerkreis ist sehr stabil. Wir kommentieren und prognostizieren jedoch Eigentümerentscheidungen, -intentionen und -absichten nicht.

**I&F** Wie rentabel ist die Nassauische Heimstätte?

Wir werden dieses Jahr mit etwa 30 Millionen Euro Jahresüberschuss abschließen. Im Kerngeschäft des Unternehmens haben wir mit unter einem Prozent Leerstand quasi Vollvermietung. Zudem ist das Ergebnis des Bauträgergeschäfts eines der besten in der Unternehmensgeschichte, weil viele aus der Finanzmarktkrise die Lehre gezogen haben, dass sie ihr Vermögen am besten dadurch erhalten, indem sie vom Sparbuch zum Grundbuch wechseln. Allerdings steht in unserem Gesellschaftsvertrag, dass netto maximal vier Prozent Dividende an die Gesellschafter ausgeschüttet werden dürfen. Insofern bleiben der Überschuss und die Liquidität im Unternehmen und können wieder revol-

„Wir leisten einen wesentlichen Beitrag zum Erhalt des sozialen Friedens und stabilisieren damit die Gesellschaft.“

vierend für Maßnahmen des Neubaus, der Instandhaltung und zur Grundstücksbevorratung eingesetzt werden.

**I&F** Wie attraktiv sind Sozialwohnungen aus Sicht eines gewerblichen Vermieters?

Unsere 63 000 Bestandswohnungen sind fast ausschließlich als öffentlich geförderte Wohnungen entstanden. Das Gesetz sieht vor, dass öffentliche Fördermittel – mit einem niedrigeren Satz – verzinst und getilgt werden. Danach können die Wohnungen frei vermietet werden.

Aktuell machen preisgebundene Wohnungen noch 48 Prozent des gesamten Bestands der Unternehmensgruppe aus.

Für Unternehmen mit einer langen Historie ist der Bau von öffentlich geförderten Wohnungen wirtschaftlich rational und rechnet sich auch langfristig. Im Gegensatz zur früheren, statischen Kostermiete, die sich nur mit den Finanzierungsbedingungen änderte, wird im öffentlich geförderten Wohnungsbau lediglich ein Abschlag auf die Marktmiete vorgenommen. Da die Marktmiete dynamisch ist, können auch die Mieten für die öffentlich geförderten Wohnungen steigen. In Gebieten mit nachhaltiger Belegungssituation kann der Bau von öffentlichen Wohnungen durchaus ein tragfähiges Geschäftsmodell sein.

**I&F** Welche Wohnformen verlangt der Markt heute und wie können Vermieter bestehender Wohnungen darauf reagieren?

Die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt ist im Fluss und von den demografischen Veränderungen bestimmt. Wir haben heute nicht mehr die klassische Familie mit zwei Kindern als Mieter, sondern häufig Patchwork-Familien und Alleinstehende. Deren Wohnbedürfnisse im Lebenszyklus sind dynamischer als in der Vergangenheit. Daraus ergeben sich Anforderungen, die im Bestand baulich schwer zu verarbeiten sind. Gefragt sind Wohnungen mit nutzungsneutralen Räumen, die sowohl Wohn- als auch Kinderzimmer sein können. Doch für öffentlich geförderte Wohnungen gab es spezielle Vorschriften, die zum Beispiel die

Wohnfläche pro Person regelten und den Zuschnitt der Räume normierten. Folglich kann in diesen Objekten den neuen Ansprüchen an die Raumaufteilung nur schwer entsprochen werden.

**I&F** Woher wissen Sie, was die Mieter wollen?

Wir fragen regelmäßig die Bedürfnisse und Wünsche unserer Mieter ab. Daraus wissen wir, dass der Wunsch nach baulichen Veränderungen nicht so groß ist. Viel wichtiger ist den Mietern die soziale Komponente, also das Gemeinschaftsge-



fühl einer Nachbarschaft. Das wiederum kann man erreichen, indem man Treffpunkt und Begegnungsstellen schafft, in denen die Mieter zusammenkommen können. Nachbarschaft lässt sich organisieren.

Die Mieter in unseren Siedlungen haben heute schon die Altersstruktur, wie sie die Gesamtbevölkerung im Jahr 2050 haben wird. Um den Bedürfnissen dieser Mieter entgegenzukommen und ihnen möglichst lange ein selbstbestimmtes Leben in der gewohnten Umgebung zu ermöglichen, gibt es zum Beispiel das Programm „Sie bleiben, wir helfen“. Häufig braucht es nur unterstützende Dienstleistungen und wenige bauliche Veränderungen, um den Wegzug ins Heim zu verhindern. Wir haben uns zum Ziel gesetzt, unsere Mieter ein Leben lang in ihrer Wohnung zu halten und zu versorgen.

Das ist nicht nur ein soziales Anliegen, sondern macht auch betriebswirtschaftlich einen Sinn. Ältere Menschen sind meist langjährige, treue Mieter, die nicht durch Vandalismus oder Störung auffallen und die regelmäßig ihre Miete zahlen. Es ist daher durchaus rentabel, diese Mieter zu halten, erst recht in Regionen, in denen neue Mieter nur mit erheblichem Aufwand oder gar nicht gewonnen werden können.

#### I&F **Wie viele Wohnungen hat die Nassauische Heimstätte bereits energetisch saniert und modernisiert?**

Etwa 40 Prozent des Bestandes sind energetisch qualifiziert. Wir erwarten jedoch, dass die Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) weiter verschärft werden. Ob die Unternehmen das akzeptieren können, hängt davon ab, ob und wann sich die dafür nötigen Investitionen amortisieren. Im Frankfurter Markt lassen sich die Kosten sicherlich durch Umlage von elf Prozent jährlich an die Mieter weitergeben, doch in Nordhessen würde der Markt diese Mietsteigerung nicht hergeben.

Wir müssen uns außerdem die Frage stellen, ob kaufkraftschwache Mieter Wohnungen mit höherem Standard noch bezahlen können. Da das Wohngeld gekappt ist, würde eine Vollmodernisierung gerade die sozial benachteiligten Mieter aus ihren Wohnungen drängen. Deshalb ermitteln wir nicht nur, welche Objekte am dringendsten saniert werden müssen, sondern auch, wo dies betriebswirtschaftlich und sozial sinnvoll ist.

Zudem hat die Wohnungswirtschaft ein Investor-Nutzer-Dilemma. Das heißt, die Unternehmen investieren und der Mieter

hat den Vorteil. Daher fordern die wohnwirtschaftlichen Verbände eine Anpassung des Mietrechts, doch der Gesetzgeber hat keine Änderungen in Aussicht gestellt. Deshalb werden die CO<sub>2</sub>-Ziele der Bundesregierung ohne staatliche Investitionsförderung nicht erreichbar sein. Im Augenblick steigen die Ansprüche der Politik, aber ihre Bereitschaft zur Unterstützung der Umsetzung sinkt.

#### I&F **Gibt es für große Wohnungsunternehmen eine Kreditklemme?**

Genügte früher die Bonität des Gesamtunternehmens für die Kreditentscheidung und die Konditionengestaltung aus, schauen die Banken heute stärker auf das einzelne Projekt. Während es noch vor wenigen Jahren Blankodarlehen ohne dingliche Sicherung gab, verlangen die Banken heute fast ausnahmslos eine Absicherung, weil sie für diese Kredite selbst weniger Eigenkapital unterlegen müssen. Für ihr internes Rating wünschen die Kreditinstitute immer öfter, dass wir unseren Jahresabschluss interpretieren und die Geschäftspolitik erläutern. Die Kommunikation mit den Kreditinstituten ist intensiver und dadurch aufwendiger geworden. Eine Kreditklemme gibt es nicht.

Im Kostenmietrecht, wie es bis 1990 galt, war immer die Finanzierung des einzelnen Objektes maßgeblich für die Mietkalkulation. Überkreuzbesicherungen waren nicht möglich oder sehr kompliziert. Heute haben wir das Kreditmanagement dahingehend umgebaut, dass nicht mehr das Objekt, in das die Mittel investiert werden sollen, beliehen wird, sondern dass ein Bestandsobjekt als Sicherheit für eine beliebig einsetzbare Unternehmensfinanzierung dient. Das verschafft uns mehr Flexibilität. Dafür ist es jedoch unerlässlich, EDV-technisch einen Überblick über Laufzeiten, Konditionen und Grundbücher zu haben.

#### I&F **Wie hat sich die Zahl der Finanzierungspartner entwickelt und welche Institutsgruppen sind heute aktiv? Ist mehr oder weniger Wettbewerb zu spüren?**

Wir fokussieren uns auf diejenigen Partner, mit denen wir langfristig gute Geschäftsbeziehungen pflegen. Entscheidend ist die Abwicklung, nicht nur die Kondition. Im Gegensatz zu vielen regionalen Wohnungsunternehmen haben wir keine klassische Hausbank, sondern profitieren von der starken Konkurrenz vor allem am Bankenplatz Frankfurt. So entwickeln sich die Margen zu unseren Gunsten. ■

## Demnächst NEU!



**Die Eskalation der Finanz- zur Wirtschaftskrise**  
Von Bernhard Nietert (Hrsg.)  
2011. 136 Seiten,  
broschiert, 17,90 Euro.  
ISBN 978-3-8314-1233-4.

An der Brisanz des Themas hat sich seit dem Ausbruch der Finanzkrise Mitte 2007 nichts geändert. Zwar gibt es mittlerweile eine Vielzahl von Büchern, die sich mit Ursachen und Auswirkungen der Krise auseinandersetzen, doch dieses Buch geht inhaltlich darüber hinaus.

Es diskutiert nämlich nicht nur die ABS-Transaktionen, sondern ebenso wichtige Aspekte wie die Rolle von Entscheidungsunterstützungssystemen, von makroökonomischen Modellen, Bilanzierungsregeln und Qualitätsanforderungen an Aufsichtsräte. Und es untersucht neben den Wegen in die Krise hinein auch die, die wieder herausführen – also krisenbedingte Anpassungen der Fiskal-, Arbeitsmarkt- und Geldpolitik einschließlich potenzieller Exit-Strategien nach Ausklingen der Krise.

### Fritz Knapp Verlag

60046 Frankfurt | Postfach 11 11 51  
Telefon (069) 97 08 33-21  
Telefax (069) 707 84 00  
E-Mail: [vertrieb@kreditwesens.de](mailto:vertrieb@kreditwesens.de)  
[www.kreditwesens.de](http://www.kreditwesens.de)