

# Erkennen und Gestalten - Nr. 21

Motto: Rerum cognoscere causas - der Dinge Wesen ergründen – Vergil/J.W.Goethe

## Darf man die GSW verkaufen?

Eine erste Analyse mit Fragen - von H.-G. Lorenz

### 1. Wir wollen die Privatisierer enttarnen!

Der Senat und das Abgeordnetenhaus **werden** die GSW an "Ceberus" verkaufen. Das ist sicher! Die Schlacht ist geschlagen! Warum dann noch kämpfen?

Die Mehrzahl der politischen Entscheidungsträger sind - ideologisch unterwandert - auf neoliberale Politik eingeschwenkt. Es geht nicht mehr um den untauglichen Versuch, die Abgeordneten von der Notwendigkeit einer Ablehnung des Verkaufs zu überzeugen.

**Es geht darum, sie kritisch zu machen!**

**Noch** können sie behaupten, gutgläubig in das Verderben zu stolpern. Niemand habe sich doch vorstellen könne, was passierte, **werden sie später sagen**. Niemand habe ihnen gesagt, welche Gefahren drohten, **werden sie später behaupten**.

**Wir wollen, dass sich niemand aus der Verantwortung stellen kann - jeder muss bewusst tun, was er tut.**

### 2. Die heile Welt der GSW – Privatisierer

Der GSW-Verkauf wird als ein sehr gutes Geschäft dargestellt. Die wesentliche Argumente sind folgende:

**2.1** Die GSW sei ein defizitäres Unternehmen, das in den nächsten Jahren der Finanzspritzen des Landes bedürfe.

„Cerberus“ würde alle Schulden der GSW übernehmen.

**2.2** Die GSW sei so schlecht geleitet, dass ihre Mieten höher seien als die der privaten Vermieter. Das liege an den hohen Mietnebenkosten.

Ein privater Erwerber der GSW könne daher mit geringen Mieterhöhungen einen ausreichenden Profit machen.

- 2.3** "Ceberus" mache einen soliden und seriösen Eindruck. Die GSW wäre das erste Standbein von „Cerberus“ auf dem europäischen Immobilienmarkt. Um weiterer Geschäfte willen, würde sich „Cerberus“ wohl verhalten.
- 2.4** "Ceberus" habe viele "soziale Zugeständnisse" gemacht. Mieter sollten nicht mit Eigenbedarfsklagen aus den Wohnungen gedrängt werden, die Mieterhöhungen würden sich im Rahmen des Mietspiegels halten. Und als Garantie für die Einhaltung dieser Versprechen habe "Ceberus" 10 Millionen € als Vertragsstrafe hinterlegt. „Cerberus“ würde einen Teil der Wohnungen an Selbstnutzer verkaufen – und das sei doch gut. Dass „Cerberus“ das könne, habe die Firma Contest bewiesen, ein (verhältnismäßig kleines Unternehmen) das für „Cerberus“ arbeiten wird. Es hat in wenigen Monaten mehr Wohnungen verkauft als alle städtischen Wohnungsbaugesellschaften zusammen in vielen Jahren.
- 2.5** Berlin habe bereits über 200 Millionen € Einnahmen für den GSW – Verkauf in den Haushalt eingestellt. Sonst müsse man soziale Projekte kürzen.
- 2.6** Der GSW-Verkauf bringe viel Geld. Schulden dürften wir nicht mehr machen. Wir erstickten ohnehin an unseren Zinsen.
- 2.7** Der Senat habe den Verkauf beschlossen. Wowereit stehe hinter diesen Privatisierungen. Wer dagegen sei, müsse auch sagen, wen er an dessen Stelle als Regierenden Bürgermeister haben möchte.

### **3. Die Realität des GSW - Verkaufs**

Wer "Ceberus" und die Geschichte der Privatisierungen in Berlin kennt, kann diese „Argumente“ nur als Unverschämtheit begreifen.

### **3.1 Das defizitäre Unternehmen GSW**

Dass die GSW nicht gut geleitet wurde, steht außer Zweifel. Dennoch sind die Schulden der GSW eher eine Folge staatlicher Ausplünderung zugunsten des Haushalts.

**Es bestehen keine Zweifel, dass die GSW bei konsequenter Sanierung keiner staatlichen Unterstützung bedarf.**

Man fragt sich, warum diejenigen, die der GSW nicht zutrauen, sich zu sanieren, „Cerberus“ sogar Gewinne zutrauen?

Wenn „Cerberus“ sozial saniert, kann es keine Gewinne machen. Die Behauptung, „Cerberus“ werde optimale Gewinne einstreichen und dennoch sozial handeln, ist Wunschdenken mit dem Ziel, kritisches Nachfragen zu verhindern.

#### **„Cerberus“ befreit das Land Berlin auch nicht von den Schulden der GSW!**

Wenn das Land Berlin für die Schulden der GSW haftet, dann kann „Cerberus“ das Land mit tatsächlich befreiender Wirkung dieser Schulden nur entledigen, **wenn die Gläubiger mitspielen oder „Cerberus“ die Schulden bezahlt.**

Wer das Land Berlin als Schuldner hat, müsste geistig umnachtet sein, wenn er das Land Berlin aus seiner Haftung entlässt und statt dessen allein „Cerberus“ als Schuldner akzeptiert. Im Gegenteil, er wird sich freuen, nun zwei Schuldner zu haben, bei denen er seine Forderung geltend machen kann.

Was bedeutet das?

**Es bedeutet, dass das Land Berlin weiter für die Schulden haftet und zur Kasse gebeten wird, wenn „Cerberus“ Pleite macht.**

„Cerberus“ ist ein Unternehmen, das sich darauf spezialisiert hat, bankrotte Unternehmen unter Preis aufzukaufen, zu zerschlagen und dann zu verscherbeln. Das Schreckensbild einer ausgeweideten GSW, deren gute Bestände verkauft, deren Gewinne im Mutterkonzern von „Cerberus“ verschwunden sind und dann mit allen Schulden in die Pleite getrieben wird, ist weit konkreter als das einer aufblühenden privaten Wohnungsgesellschaft.

**Fazit:**

**„Cerberus“ befreit Berlin nicht von den Schulden der GSW. Dass Berlin eines nicht fernen Tages einen Milliardenbetrag „nachschießen“ muss, ist konkret.**

### **3.2 Die hohen Mieten der GSW**

Die durchschnittlichen Mieten der GSW liegen bei 3,63 € Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> und damit **unter dem Durchschnitt Berliner Wohnungen.**

Richtig ist, dass die GSW teilweise relativ hohe Mietnebenkosten erhebt. Das muss geändert werden, schon um die Mieter zu entlasten.

Dass freilich durch eine kostengünstigere Verwaltung die Renditeerwartungen von „Cerberus“ erfüllt würden, ist unrealistisch. „Cerberus“ erwartet Renditen von über 10 %. Die sind auf diese Weise nicht zu erzielen. Die Rendite von Mietwohnungen liegt im Bundesdurchschnitt unter 4 % im Westen, im Osten bei 3%.

### **3.3 Die seriöse Firma „Cerberus“**

„Cerberus Capital Management“ gilt als einer der größten „vulture funds“ (Geier-Fonds). Sein Gründer Feinberg ist durch die Firma zu einem der reichsten Männer der USA geworden.

Sein Geschäft: Notleidenden Unternehmen, die kurz vor dem Bankrott stehen, die Schulden abkaufen, die Mehrheit übernehmen, das Unternehmen zerschlagen und mit Gewinn weiterverkaufen.

Ein Beispiel von vielen:

- Cerberus hat sich in die bankrotte Gesundheitsfirma Coram Healthcare (Delaware) eingekauft. Die alten Aktionäre/ Gläubiger werden ausgebootet und wollen 2001 rechtliche Schritte einleiten, scheitern jedoch. Hintergrund: Cerberus hatte 250 Mio \$ in die Firma geschossen, Feinberg hatte den Berater Crowley empfohlen. Der wurde vom Berater dann zum CEO, hatte aber einen geheimen Arbeitsvertrag mit Feinberg, nach dem alle erwirtschafteten Gewinne zur Abzahlung

des Cerberus-Kapitals eingesetzt werden sollten. Die alten Gläubiger gingen leer aus.

In Deutschland ist Cerberus bislang in einem namhaften Geschäft aufgetreten:

Im Dezember vergangenen Jahres kauft die Kölner Ströer AG den Konkurrenten Deutsche Städte Medien DSM und wird zum Marktführer in der Außenwerbung/Plakate in Deutschland.

Kaufpreis: 270 Mio €, finanziert durch einen Kredit der Cerberus European Investment LLC.

**Ansonsten hat Cerberus vor kurzem 3500 Wohnungen von der Bavaria und 1500 Wohnungen von der Gewobag gekauft.**

Nun bietet Cerberus nicht nur um die 67.000 GSW-Wohnungen, sondern auch um 81.000 Gagfah-Wohnungen. Diese gehören der BfA. Hier geht's um einen Kaufpreis von über 2,9 Mrd €. Die Gagfah hat allein 25 000 Wohnungen in West-Berlin. Mit dem Verkauf will die BfA die Schwankungsreserve der Rentenkasse auffüllen. Beste Karten soll laut FAZ zur Zeit aber Guy Hands mit Terra Firma (hat über Deutsche Annington auch 64 000 Eisenbahnerwohnungen gekauft) und die HSH Nordbank/General Electric haben.

**Was bedeutet das?**

**Erstens:** „Cerberus“ ist kein Unternehmen der Wohnungswirtschaft, das hier sein künftiges Geschäftsfeld sieht. Es ist ein Unternehmen des schnellen und maximalen Profits.

**Zweitens:** „Cerberus“ will Bestände aufkaufen, die ihm auf dem Markt eine beherrschende Stellung verschaffen.

**Drittens:** Amerikanische Unternehmen haben den deutschen Wohnungsmarkt als gewinnträchtiges Investitionsfeld entdeckt. Letztlich wird es gleich sein, ob "Cerberus" oder ein anderes amerikanisches Unternehmen die Gagfah und andere Wohnungsunternehmen kauft. Man wird zusammenarbeiten – so wie dies die Ölkonzerne tun, wenn es darum geht, die Profite zu maximieren.

**Wer dies sehenden Auges fördert, verrät die Interessen der Berlinerinnen und Berliner.** Der Glaube an den sozialen Immobilienmakler „Cerberus“ ist unseriös!

### **3.4 „Soziale Zugeständnisse“**

Die „Zugeständnisse“ von „Cerberus“ sind genau 10 Millionen € wert – und das ist eine lächerliche Summe, wenn man die Verdienstmöglichkeiten sieht. Was keinen **gesetzlichen** Schutz hat, ist das Papier nicht wert, auf das es geschrieben steht. Aber selbst dann, wenn sich „Cerberus“ an die Vereinbarung hielte, bleibt ihm erheblicher Spielraum zu Mieterhöhungen: In Spandau und Reinickendorf ist es in den großen Siedlungen leicht möglich, den Mietspiegel zu beeinflussen. Es reicht zunächst, den Mietspiegel auszuschöpfen. Freie oder frei werdende Wohnungen werden modernisiert und dann entsprechend vermietet. Übrigens werden die kleinen privaten Eigentümer, die jetzt unter Druck stehen, schnell nachziehen. Das wird die Mieten schnell um 2 € pro m<sup>2</sup> erhöhen.

Wer glaubt, dass die Mieter ausweichen können, kennt den Wohnungsmarkt und die gewachsenen Wurzeln der Mieter nicht.

Eine allgemeine drastische Mieterhöhung in der Mieterstadt Berlin wird die Folge sein.

Peter Strieder hat den Drang der amerikanischen Investoren auf den deutschen und insbesondere auf den Berliner Wohnungsmarkt damit erklärt, dass deren Analysen gezeigt haben, dass hier maximale Gewinne durch Mietsteigerungen zu erzielen sind.

Was nun den Verkauf der Wohnungen an Selbstnutzer betrifft, so fragt sich jeder denkende Mensch: Warum kann nicht ein Dritter (wie die Fa. Contest) für die Mieter, den Senat und die städtischen Wohnungsbaugesellschaften tätig werden soll?

### **3.5 Die Vorteile des Landes Berlin**

Die Vorteile, die das Land im günstigsten Fall erreichen kann, ist die Zinsersparnis aus 400 Millionen €. Im schlechtesten Fall

wird es 1.600 Millionen € Schulden bezahlen müssen, wenn „Cerberus“ die GSW ausgeweidet hat. Gehen wir also vom günstigsten Fall aus, wie es die Berliner Politik immer getan hat: **Sind die 18 Millionen € Zinsen jährliche Ersparnis tatsächlich ein „gutes Geschäft“?**

Wenn die GSW die Mieten um 35 Cent pro m<sup>2</sup> erhöhte, also auf durchschnittlich 4,00 € im Monat, könnte es diesen Betrag an das Land Berlin abführen.

**Konkret:** Niemand hat bisher gesagt, welche Summe das Land Berlin für die Mieten der Mieterinnen und Mieter der GSW monatlich aufwendet. Wir wissen aber aus der Beantwortung der Kleinen Anfrage der Abgeordneten Herrmann (CDU), dass 239.462 Haushalte über Sozialhilfe oder Wohngeld bei den Mietzahlungen ganz oder teilweise unterstützt werden. **In jedem dieser Fälle** schlägt eine Mieterhöhung in vollem Umfang auf den Haushalt durch.

Wenn man davon ausgeht, dass die Mieten in Berlin um 2 € steigen und von einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 60 m<sup>2</sup> ausgehen, hat der Haushalt rund 30 Millionen € jährlich mehr zu tragen.

Die Kaufkraft derjenigen, die ihre Miete selbst bezahlen, wird um monatlich 120 € schwächer. Bei vielen Familien ist dies der Betrag, den man für Anschaffungen hat.

Auch wenn man in Rechnung stellt, dass wir hier auf dem Gebiete der Prognoserechnung arbeiten:

Dass die „Entwicklung der Mietpreise“ Berlin in eine noch trostlosere Position auf der „Ausgabenseite“ führen wird, ist sicher.

**Politisch kommt es deshalb darauf an, möglichst viele Regulative in staatlicher Hand zu behalten.**

Die Berliner Politik will das Gegenteil tun.

### **3.6 Die Totschlagsargumente**

Zu „Argumenten“ vom politischen Tod der SPD durch Uneinigkeit und Kritik an dem Senat und dem Regierenden Bürgermeister erübrigt sich jeder Kommentar.

Wenn diese Argumente stichhaltig wären, könnte die SPD ihre Denk-Tätigkeit einstellen.

#### **4. Forderungen**

Jeder, der verantwortlich die Entscheidung über den Verkauf der GSW entscheiden will, muss sich sachkundig machen. Folgende Daten muss er kennen:

- Gutachten über die Übernahme der Schulden der GSW durch „Cerberus“: Wofür haftet der Senat gegenwärtig? Welche Banken haben die Kredite gegeben? Wie hoch valutieren die Schulden bei den Banken und bei der Bankgesellschaft? Werden die Gläubiger die öffentliche Hand vollständig aus den Schuldverpflichtungen entlassen?
- Welche durchschnittliche Miethöhe würde die GSW bei Mietanpassungen an die ortsüblichen Vergleichsmieten erreichen?
- Wie viele Mieten der GSW werden durch Sozialhilfe und Wohngeld ganz oder teilweise vom Land Berlin getragen?
- Wie setzt sich die Alterspyramide der Mieter der GSW zusammen?
- Wie viele Wohnungen in Berlin sind bereits durch amerikanische Investoren erworben worden? Wie verteilen sich diese Wohnungen auf die Bezirke?
- Wie verteilen sich die Anteile der den staatlichen Wohnungsgesellschaften gehörenden Wohnungen nach dem Verkauf der GSW auf die Bezirke? Wie hoch ist der prozentuale Anteil dieser Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand?
- Warum wird die GSW nicht für 2,1 Milliarden verkauft? Valutieren die Schulden tatsächlich bei 1,7 Milliarden, wie hoch sind die Nominalwerte und in welcher Höhe haftet das Land?
- Was waren die Folgen der Privatisierung der Gehag?
- Woraus schließen die Gutachter der amerikanischen Geierfonds, dass die Mieten in Berlin deutlich steigen werden?
- Wichtig ist eine Aufstellung aller zu verkaufenden Häuser mit den grundbuchlich gesicherten Schulden und den dafür gegebenen Bürgschaften – insbesondere des Landes Berlin.