

# **Protokoll**

Tagung des Arbeitskreises "Neue Bundesländer"

vom 4. bis 5. April 2002 in Leipzig

im Konferenzraum der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH,  
Prager Str. 21, 04103 Leipzig

Der amtierende Vorsitzende Herr Mai begrüßt die Teilnehmer und gibt einen Überblick über das Tagesordnungsprogramm.

Die Tagesordnung wird ohne Änderungs- und Ergänzungswünsche genehmigt.

Das Protokoll der Arbeitskreistagung vom 08./09. November in Berlin wird ohne Änderungs- und Ergänzungswünsche bestätigt.

Herr Mai weist darauf hin, dass er die Leitung des Arbeitskreises "Neue Bundesländer", bedingt durch seinen Ruhestand, zukünftig nicht fortführen kann und ersucht die teilnehmenden Unternehmen bis Ende April jedoch spätestens bis zur nächsten Tagung ihre Standpunkte zum Fortbestand des Arbeitskreises zu äußern.

Herr Beck von der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH begrüßt als Gastgeber ebenfalls alle anwesenden Teilnehmer und wünscht einen interessanten und anregenden Erfahrungsaustausch.

## **TOP 1      Stadtentwicklungskonzepte**

Referenten: Herr Beck, LWB Leipzig; Herr Stubbe, LWB Leipzig

Herr Beck erläutert das Unternehmenskonzept der LWB, welches aufgrund des Stadtumbaukonzeptes von Leipzig überarbeitet wurde. Dabei wird deutlich, dass ausgehend von hohem Leerstand, einer defizitären Hausbewirtschaftung, hohen Zahlungsverpflichtungen aus dem InVorG, VermG, AHG und einer hohen Verschuldung das Erfordernis bestand, das Portfolio der LWB zu überarbeiten. Dazu hat die LWB ihren Wohnungsbestand in verschiedene Bereiche, wie z.B. einen Verwertungsbestand und einen Kernbestand unterteilt, welche jeweils differenziert zu bearbeiten sind. So muss berücksichtigt werden, dass parallel zur Verwertung auch die Sanierung und Modernisierung von Wohnraum erfolgen sollte.

Im Nachgang geht Herr Stubbe auf das integrierte Stadtentwicklungskonzept von Leipzig und dessen Entwicklungsmodelle ein. Es wird deutlich, dass schwerpunktmäßig Wohnbauflächen- und Nachverdichtungspotentiale herausgearbeitet wurden. In diesem Zusammenhang weist er darauf hin, dass es für die Umsetzung von Stadtentwicklungskonzepten wichtig ist, ein strategisches Umzugsmanagement und eine Kommunikationsstrategie zu erarbeiten und darüber hinaus ausreichend Ersatzwohnraum zur Verfügung stellen zu können.

In der anschließenden Diskussion wird deutlich, dass sich die integrierten Stadtentwicklungskonzepte der einzelnen Städte sehr ähnlich sind. In diesem Zusammenhang geht Herr Brehmel auf die Situation in Halle ein. Dort sind jedoch, nach anfänglicher Euphorie, vom Rückbau betroffene Wohnungsunternehmen mit einem zu fast 100% sanierten Wohnungsbestand nicht mehr gesprächsbereit. Herr Mai erläutert anhand von Eckdaten das Stadtentwicklungskonzept von Jena. Die Situation in Dresden wird von Herrn Keller dargelegt. Dabei wird deutlich, dass Dresden im Vergleich zu anderen Städten eine Warteposition einnimmt. Weiterhin räumt Herr Keller ein, dass der Wohnungs- und Immobilienmarkt einen Sekundärmarkt darstellt, der stark von

einer gesunden Wirtschaft mit ausreichend Arbeitsplätzen abhängig ist. Weiterhin bemängelt er im Rahmen des Dresdner Stadtentwicklungskonzeptes, dass wirtschaftliche Objekte lediglich aufgrund ästhetischer Gesichtspunkte rückgebaut werden sollen.

Ein weiteres Problem stellt die flächenbedingt unterschiedliche Beteiligung von Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes dar. Dazu stellt Herr Keller die Frage nach Ansatzpunkten zum Ausgleich z.B. in Form von Beteiligungen oder Ausgleichszahlung.

In diesem Zusammenhang berichtet Herr Mai über eine Gesprächsrunde zwischen allen Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften in Jena, bei der sich eine Bereitschaft zur Zusammenarbeit abzeichnete, jedoch keine konkreten Umsetzungsstrategien erarbeitet wurden.

In Chemnitz ist ebenfalls eine Bereitschaft zur Zusammenarbeit spürbar, so Herr Bertram. Diese mündete in der Gründung einer Gesellschaft zum Ausgleich, wodurch ebenfalls auch die Möglichkeit gegeben ist Fördermittel zu bündeln.

## **TOP 2      Basel II – neue Anforderungen für Wohnungsunternehmen**

Referentin: Frau Dr. Pehnelt, SWVG Jena mbH

Mit dem Konsultationspapier "Basel II" der Europäischen Zentralbank, welches voraussichtlich im I. Quartal 2006 wirksam werden soll, wird die Eigenkapitalhinterlegung für Kredite der europäischen Banken neu geregelt. Bisher wurde für die Kreditvergabe an Unternehmen ein einheitliches Risikomaß angenommen, was in einer Eigenkapitalhinterlegung von 8% zum Ausdruck kam. Durch Basel II wird das Risikomaß gestaffelt, wofür ein Rating des betreffenden Unternehmens notwendig ist, was sich letztendlich auch in der Eigenkapitalhinterlegung analog widerspiegelt. Weiterhin sind die Banken berechtigt, ein internes Rating durchzuführen, was von einer Aufsichtsbehörde genehmigt werden muss. Dieser Sachverhalt hat auch für die Wohnungswirtschaft eine große Bedeutung.

In einem Gemeinschaftsprojekt zwischen SWVG Jena mbH und der Hypovereinsbank wurden die neuen Verfahrensweisen erläutert und die SWVG wurde bankintern geratet. Für das Rating spielen die Auswertung der Vergangenheit d.h. Bilanzanalysen, die Fähigkeiten des Managements und die zukünftigen Prognosen für die Unternehmensentwicklung eine wichtige Rolle. Dabei wird für die Wohnungswirtschaft deutlich, dass gerade die nichtbeeinflussbaren, externen Prognosewerte, die ohnehin schon schlechter sind als bei anderen Branchen große Auswirkungen auf die Einstufung der Wohnungsunternehmen haben. Die SWVG wurde im internen Ratingverfahren der Hypovereinsbank auf einer Skala von 1 bis 10 mit 3 bewertet, was als gut eingeschätzt werden kann.

In einem weiteren Referat stellt Frau Müller, Praktikantin bei der SWVG die Portfolioanalyse des Unternehmens vor. Über eine Datenbank im MS Access und bestimmte Abrufe auf GES Basis, ist es möglich alle Objekte nach bestimmten Kriterien in einer Matrix einzuordnen und zu bewerten. Auf dieser Basis können gezielte Strategien für die Verwertung, Nutzung, Bewirtschaftung usw. der Objekte abgeleitet werden.

### **TOP 3 Umzugsmanagement**

Herr Mai leitet das Thema mit einem Beispiel aus Jena ein. Dort werden im Jahr 2002 ca. 330 Wohnungen abgerissen. Derzeit macht jedoch ein Mieter Probleme, der trotz Angebot von Ersatzwohnraum, Aufwandsentschädigung oder Umzugskostenerstattung nicht bereit ist auszuziehen.

In der Vergangenheit wurden durchschnittlich Entschädigungen in Höhe von ca. 50,00 DM/m<sup>2</sup> gezahlt, wobei sich der Durchschnitt aus Einzelfallentscheidungen ermittelt.

In Anbetracht der jeweils erarbeiteten Stadtumbaukonzepte und dem damit verbundenen Rückbau von Wohnungen in Größenordnungen steht jedes betroffene Wohnungsunternehmen vor dem Problem, die zu verwertenden Wohnungen leer zu ziehen. Diese Aufgabe zu bewältigen bedarf es eines strategischen Umzugsmanagements, welches den Wohnungsbestand des Unternehmens sowie die Wünsche und Bedürfnisse der Mieter gleichermaßen berücksichtigt.

In diesem Zusammenhang erläutert Herr Bertram Erfahrungen, die in Chemnitz gemacht wurden. Anhand von Rahmenverträgen mit Umzugsfirmen wurden günstige Preiskonditionen ausgehandelt. Weiterhin wird den Mietern die Sanierung bzw. Modernisierung der zukünftigen Wohnung angeboten. Als äußerst wichtig wird im Rahmen des Umzugsmanagements die Kompetenz der Mitarbeiter erachtet. In Chemnitz werden dazu nur speziell geschulte Mitarbeiter mit der Betreuung der betroffenen Mietparteien betraut.

Frau Dr. Haase bestätigt, dass auch in Leipzig Probleme im Rahmen des Leerzuges aufgetreten sind. Es zeichnet sich ab, dass in Einzelfällen auch der Klageweg beschritten werden muss, um die Umsetzung des Stadtumbaukonzeptes zu gewährleisten. Darüber hinaus wird das Problem ausreichend geeigneten Ersatzwohnraum zur Verfügung zu stellen in der Form gelöst, dass betroffene Mieter auch ohne Einhaltung von Einkommensgrenzen in geförderte Wohnungen umgesetzt werden.

Herr Keller ergänzt die Ausführungen und stellt klar, dass dem Umzugsmanagement grundsätzlich eine große Bedeutung zukommt nicht nur in Anbetracht der anstehenden Abrisse. Die Wohnbau NordWest GmbH Dresden strebt derzeit an ein Kündigungsrecht für Abrissobjekte zu erwirken, wenn nötig auch durch einen Musterprozess. Es besteht zwar die Möglichkeit nach dem BauGB zu kündigen, jedoch nur in Sanierungsgebieten.

### **TOP 4 Bauträrgeschäft**

Das Bauträrgeschäft stellt ein mögliches Geschäftsfeld in der Immobilienwirtschaft dar. Im Erfahrungsaustausch berichtet Herr Mai über das Bauträrgeschäft der SWVG Jena mbH. Dort werden derzeit 17 Reihenhäuser errichtet, von denen bereits 15 verkauft sind. Das Projekt erfüllt die Erwartungen an die Wirtschaftlichkeit.

Herr Beck erläutert ergänzend die Handhabung des Bauträgergeschäftes in Leipzig. Die Genehmigung zur Betätigung als Bauträger liegt vor. Die Umsetzung von Bauträgerprojekten wird jedoch in Kooperation mit anderen Bauträgern durchgeführt und von der LWB lediglich gesteuert.

## **TOP 5      Sonstiges**

Zum Unterpunkt - Bewertung von Unternehmen/ Verkauf von kommunalen Wohnungsunternehmen - berichtet Herr Mai über den Verkauf der kommunalen Anteile der SWVG Jena an die Stadtwerke Jena. In diesem Zusammenhang wurden mehrer Gutachten erstellt, um den Unternehmenswert zu bestimmen. Weiterhin verweist Herr Mai auch auf den Verkauf der GeWo in Gera, die zur Finanzierung der Bundesgartenschau 2006 an die DKB verkauft werden soll. Im Erfahrungsaustausch wird deutlich, dass auch in anderen Städten die Möglichkeit kommunale Unternehmen zu verkaufen geprüft werden.

Zum Unterpunkt - Altschuldenhilfegesetz § 6a – weist Herr Beck auf ein Problem bei der Erlösabführung nach Privatisierung hin. Zum einen heißt es, dass mind. 15% der Wohnungen, jedoch mind. 15% der Wohnfläche zu Privatisieren sei. Im Rahmen der Erlösabführung wird jedoch von 15% der Wohnungen mit 15% Wohnfläche gesprochen. Die unterschiedlichen Formulieren haben zum Teil erhebliche Auswirkungen auf die Erlösabführung. Es ist daher zu überlegen, ob ein Unternehmen den Schlussbescheid der KfW anerkennen soll, da sonst eventuelle Ansprüche verfallen würden.

Mai  
Leiter Arbeitskreis