

Appell an Kämmerer: Mit Augenmaß entscheiden. Kein Kapital absaugen, auch wenn Privatisierungsdruck wächst. München macht's vor!

Schuldenbremse, leere Haushaltskassen, steigende Ausgaben, da sind bei den Kämmerern die kommunalen Unternehmen auch gegen wirtschaftliche Vernunft als Geldquellen sehr beliebt. Ein Lichtblick: Die Stadt München verzichtet bei ihren Wohnungsunternehmen auf Dividendenzahlung. Was das bedeutet erklärt GWG-Geschäftsführer Dipl.-Ing. Architekt Hans-Otto Kraus in einem Gespräch mit wohnungswirtschaft-heute-Redakteurin Kirstin Ruge.



Schuldenbremse in die Verfassung? Für viele Bundesländer ist das nicht gerade eine gute Idee. Denn häufig ist es der letzte Rest Haushaltsautonomie, der es den Lokalpolitikern erlaubt, auf Mikroebene ausgleichen zu können, was auf Makroebene schief läuft. Und es läuft reichlich schief. Landauf, landab müssen Arbeitsplätze gerettet, gratis Kita-Plätze vorgehalten, der Nahverkehr und das Straßennetz erhalten werden – bei zeitgleichem Wegbrechen von Steuereinnahmen und steigenden Sozialausgaben. Das heißt mit anderen Worten: der Privatisierungsdruck auf die Stadtkämmerer wächst und wächst. Und das, obwohl man inzwischen weiß, dass Infrastrukturunternehmen und Wohnungsgesellschaften in privater Hand es, höflich formuliert, auch nicht besser können. Was also tun? Die Stadt München, seit jeher gegenüber einem leichtfertigen Verlassen historisch gewachsener Daseins-

Der Münchner Fernsehsender münchen.tv berichtete in seinem Magazin „Unser München“ über den GWG Jahresabschluss am 10. Juni 2009.

**GWG-Geschäftsführer
Dipl.-Ing. Architekt Hans.-Otto
Kraus, Foto: GWG**

vorsorge kritisch eingestellt, geht eigene Wege. Als 100-prozentige Gesellschafterin des Wohnungskonzerns GWG belässt sie die Gewinne, die das Unternehmen erwirtschaftet, im Unternehmen. Dipl.- Ing. Architekt Hans-Otto Kraus, der technische Geschäftsführer des Konzerns, erläutert im Interview mit wohnungswirtschaft heute, was mit dem nicht abgelaugten Kapital gemacht werden soll.

wohnungswirtschaft heute: Bereits zum Jahreswechsel 2008 hat die Alleineigentümerin des GWG-Konzerns, die Stadt München, auf die Ausschüttung ihrer Dividende verzichtet. Mussten Sie im Vorfeld viel Überzeugungsarbeit leisten?

Hans-Otto Kraus: Unsere Überzeugungsarbeit beschränkte sich auf die sachliche und transparente Darstellung der möglichen Erwirtschaftung von Dividenden und der wirtschaftlichen und finanziellen Konsequenzen der Dividendenzahlung für das Unternehmen und den Gesellschafter (100 Prozent Stadt) in Hinblick auf die wohnungspolitischen Aufgaben und Zielsetzungen. Auf dieser Basis haben Stadtverwaltung und Stadtrat entsprechende Beratungen geführt und Entscheidungen getroffen.

wohnungswirtschaft heute: Welchen Umfang hat der Ausschüttungsverzicht?

Hans-Otto Kraus: Im Laufe von zehn Jahren summiert sich der Ausschüttungsverzicht bei der GWG München auf circa 58 Millionen Euro und ist auf zehn Jahre beschränkt.

wohnungswirtschaft heute: Landauf, landab heißt es, die Kassen der Städte seien leer. Haben Sie kein Mitleid mit dem Münchener Stadtkämmerer? Er könnte die Ausschüttung des GWG-Konzerns gewiss gebrauchen ...

Hans-Otto Kraus: Mitleid habe ich mit den Bürgerinnen und Bürgern, die in München eine bezahlbare Wohnung suchen (müssen) und keine finden. Der Kämmerer war in die Entscheidung übrigens eingebunden.

wohnungswirtschaft heute: Haben Sie mit der Stadt Rahmenvereinbarungen getroffen, wie und wofür das Geld verwendet werden soll?

Hans-Otto Kraus: Ein wesentlicher Punkt bei der Stadtratsentscheidung war der Nachweis, was mit dem nicht ausgeschütteten Geld bewirkt werden kann. Deshalb gibt es einen Verwendungsplan, in dem die Möglichkeiten der Verwendung geregelt sind: so zum Beispiel der Bau von zusätzlichen Wohnungen, Ankauf von Wohnanlagen, zusätzliche ökologische Maßnahmen zur Energieeinsparung, CO₂-Einsparung und zur Ressourcenschonung sowie nicht zuletzt sozial wirksame Maßnahmen. Diese Maßnahmen können alternativ oder in Kombination durchgeführt werden. Sie werden über ein Sonderkonto abgerechnet und dem Stadtrat regelmäßig berichtet.

wohnungswirtschaft heute: Vermuten Sie, dass das Beispiel München Schule macht?

Hans-Otto Kraus: Ich denke, dass die Landeshauptstadt München mit dieser Strategie ein deutliches Signal zur nachhaltigen lokalen Wohnungspolitik gibt und damit zumindest eine differenzierte Betrachtung zu den lokalen Möglichkeiten auslöst. Die Stadt München bekennt sich zu ihrer Verantwortung in einem angespannten Wohnungsmarkt. Auch in anderen Regionen Deutschlands können die Potentiale kommunaler Wohnungspolitik besser genutzt werden.

wohnungswirtschaft heute: Der aktuelle Armutsbericht des Paritätischen Wohlfahrtsverbandes weist den Süden der Republik als reiche Region aus. Ist die Landeshauptstadt Bayerns in einer so komfortablen Situation, dass nur sie sich einen solchen Schritt leisten kann?

Hans-Otto Kraus: Auch München hat Schulden abzutragen. Darüber hinaus musste der Oberbürgermeister kürzlich eine Haushaltssperre verordnen. Das zeigt, dass in jedem Falle der Haushalt mit Augenmaß gestaltet und gemanagt werden muss. Insofern stellt sich immer die Frage nach den Prioritäten und dem effektiven und zielführenden Einsatz der verfügbaren Mittel. München braucht dringend preiswerte Wohnungen. Zur Lösung dieses Problems sind in erster Linie die städtischen Wohnungsbaugesellschaften als direktes Instrument der Kommunalpolitik geeignet.

Vielen Dank für das Gespräch.

Kirstin Ruge

Daten und Fakten:

Unternehmen im Konzernverbund: GWG Gemeinnützige Wohnstätten- und Siedlungsgesellschaft mbH (100-prozentige Tochtergesellschaft der Landeshauptstadt München und Muttergesellschaft des Konzerns)

MGs Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (GWG München zu 94 Prozent beteiligt)

GWG Servicegesellschaft mbH (GWG München alleinige Gesellschafterin) Mietmanagementgesellschaft der GWG GmbH & Co. KG (GWG hält 100 Prozent der Kommanditanteile)

Bestand zum 31.12.2008: 25.913 (eigener Bestand, gepachteter und generalangemieteter Bestand, treuhänderisch verwaltet und fremd verwalteter Bestand) 548 Gewerbeeinheiten, 12.710 Garagen und Stellplätze

*Bilanzsumme des Konzerns zum 31.12.2008: 1.076.346.236,48 Euro
Konzernjahresüberschuss zum 31.12.2008: 18.151.822,36 Euro
Mitarbeiter im Konzernverbund zum 31.12.2008: 379*

www.gwg-muenchen.de