

Was geht? Die wirtschaftliche Entwicklung der Berliner Landeswohnungsunternehmen und die Neubaufrage

Am 30. Januar 2020 hat das Berliner Abgeordnetenhaus mit den Stimmen von SPD, LINKEN und Grünen den [Mietendeckel beschlossen](#), am 23. Februar ist das Gesetz [in Kraft getreten](#). Die Verfassungsklagen von Seiten der Immobilienlobby und ihrer Freunde - CDU und FDP - sind schon in Vorbereitung. Juristisch wird es um die Abgrenzung der Gesetzgebungskompetenz zwischen Bund und Land gehen. [Verteidigung und Angriff](#) auf das Gesetz konzentrieren sich auf diesen Punkt. In der politischen Debatte steht im Zentrum, ob der Zeitgewinn für eine "zügige Ausweitung des Wohnungsangebotes" zu tragbaren Mieten genutzt wird. Viel wird dabei von den sechs Landeswohnungsunternehmen (LWU) erwartet. Erwartungen sind aber das eine - eine materialistische Analyse der Situation ist etwas anderes. Ausgehend von einer [Übersicht der wirtschaftlichen Entwicklung 2000-2018](#) der LWU und der Struktur ihrer [Erträge und Aufwendungen 2006-2018](#) sind Schlussfolgerungen für die Berliner Wohnungspolitik zu ziehen: Ohne ein echtes öffentliches Wohnungsbauprogramm mit Landesmitteln, ohne eine Entwicklung von entsprechenden Planungs- und Baukapazitäten ist eine soziale Umgestaltung des Berliner Wohnungsmarktes nicht zu haben. Eine solche Veränderung wird nur durch eine demokratische Veränderung der Kräfteverhältnisse, nicht durch Lobbypolitik oder medienwirksame Symbolpolitik umgesetzt werden.

In der Begründung des Gesetzesvorhabens heißt es knapp: "Die weiterhin steigende Nachfrage nach Wohnraum konnte bisher nicht durch eine entsprechende Angebotserweiterung durch ausreichenden Neubau gedeckt werden." Es sei festzustellen, dass "der Druck auf Angebots- und Bestandsmieten durch eine gestiegene Renditeerwartung der Eigentümer wächst. Die Wohnungsmarktanspannung verschärft sich in Berlin daher mit der Folge, dass die Mieten stärker als die Einkommen steigen." Bis zur "Entspannung auf dem Wohnungsmarkt", insbesondere durch eine "zügige Ausweitung des Wohnungsangebots", sollen daher für fünf Jahre Mieterhöhungen stark limitiert werden und Obergrenzen gelten, die sich am Mietspiegel 2013 orientieren. Abgesehen vom Neubau und den Sonderregelungen im Sozialwohnungsbau umfasst das Landesgesetz die gesamte Breite des Mietwohnungsmarkts, insgesamt 1,5 Millionen Wohnungen. Entsprechend heftig sind die Reaktionen der Eigentümerseite. Ausgangspunkt der besitzbürgerlichen Kritik sind die Eigentumsgarantie des Grundgesetzes und der privatrechtliche Charakter des Mietverhältnisses, der nur auf Bundesebene zu regulieren sei. Auch der Mieterschutz liege in der Kompetenz des Bundes, der insbesondere in den Gesetzen zur "Mietpreisbremse" davon rechtzeitig Gebrauch gemacht habe. Die Position der Berliner Landesregierung stützt sich dagegen auf die Argumentation, die Peter Weber im Herbst 2018 publizierte: Schon seit der Föderalismusreform 2006 hätten die Bundesländer eine eigene Gesetzgebungskompetenz im Wohnungswesen.¹ Diese Landeskompetenz mache es möglich, Miethöhen durch ein öffentliches Preisrecht zu begrenzen – was offenbar zwölf Jahre lang niemand in Politik, Wissenschaft und Verwaltung aufgefallen war. Die Idee eines Mietendeckels wurde zuerst von der SPD stark gemacht und später insbesondere von der LINKEN aufgegriffen. Wie die Gerichte entscheiden werden, ist offen.

Schon heute aber steht fest, an welche Grenzen der Mietendeckel in der Praxis stoßen wird. **Erstens** werden die Vermieter geeignete Umgehungsstrategien suchen und finden. Es wird sich eine Grauzone des Wohnungsmarkts bilden, in der mit allerhand Trickserien und kreativen Konstruktionen Mieteinnahmen oberhalb des Erlaubten realisiert werden. **Zweitens** wird es große Vollzugsprobleme geben. Recht setzt sich nicht von selbst durch. Auch wenn es sich um öffentliches und nicht privates Preisrecht handelt: Die Anwendung des Mietendeckel wird von den Mieter*innen abhängen, denn die Verwaltung wird nicht von sich aus, sondern nur auf Antrag tätig. Und selbst dort, wo die Verwaltung tätig wird, ist bisher völlig unklar, wie sie diese Aufgabe angesichts der faktisch nicht existierenden Wohnungsämter in den Berliner Bezirken überhaupt schultern soll.

¹ Peter Weber: Mittel und Wege landesrechtlichen Mietpreisrechts in angespannten Wohnungsmärkten, JuristenZeitung, 73 (2018) / Heft 21, S. 1022-1029, Tübingen. Vgl. Andrej Holm: Bundesländer können eigene Mietpreisbegrenzungen festlegen, <https://gentrificationblog.wordpress.com/>, 18. Januar 2019.

In den Umsetzungsproblemen zeigt sich, dass der Mietendeckel an einem Symptom ansetzt, nicht an den Ursachen. Ein Mietenstopp kann der Wohnungspolitik Zeit verschaffen. Doch diese Zeit muss auch genutzt werden. Im [Sondermemorandum "Gutes Wohnen für alle"](#) stellt die Arbeitsgruppe Alternative Wirtschaftspolitik hierzu fest: "Zur kurzfristigen Entlastung kann ein Staat, ein Bundesland oder auch eine Kommune immer nur auf Regulierung setzen – dies gilt auch für viele andere Politikbereiche. Notwendig ist aber, dass der Regulierung auch die Gestaltung folgt."

Der aktuelle [Stadtentwicklungsplan Wohnen](#) des Berliner Senats beziffert den Neubaubedarf bis 2030 auf 194.000 Wohnungen. Für Neubau gilt der Mietendeckel nicht. Die Bauvorhaben der landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) - degewo, SuL, WBM, HOWOGE, Gesobau, Gewobag – sind praktisch die einzige Möglichkeit, in diesem Segment eine gewisse politische Steuerung und Mietendämpfung zu realisieren. Knapp ein Drittel des Neubaus soll deshalb auf die öffentlichen Gesellschaften entfallen: In der laufenden Wahlperiode sollten sie 30.000 neue Wohnungen errichten und 10.000 weitere ankaufen, bis 2026 sollen insgesamt 60.000 neue Wohnungen und 20.000 Ankäufe erreicht werden. Zwar wiederholt die zuständige Senatorin [im Tagesspiegel](#) ihr altes Mantra: „Es ist noch nie richtig gewesen, dass man dem Mietanstieg und dem Wohnraummangel ausschließlich durch Neubau begegnen kann.“ Und sicher ist ja richtig, dass dem Mietanstieg ALLEIN mit Neubau nicht hinreichend begegnet werden kann, zumal wenn offen bleibt, von welchen Unternehmen zu welchen Konditionen die neuen Wohnungen errichtet werden. Wie aber Wohnraummangel anders als durch Wohnungsbau vermindert werden kann, das sagt Frau Lompscher nicht.

Das Ziel beim Ankauf von Bestandswohnungen ist bereits jetzt mit über 13.000 Wohnungen deutlich überschritten. Aber ebenso klar ist, dass die Neubauziele verfehlt werden. In den Jahren 2017 bis 2019 haben die sechs LWU knapp 12.000 neue Wohnungen errichtet. 2020 sollen [4.000 weitere dazukommen](#): Das gesteckte Ziel für Ende 2021 ist unerreichbar. Gegenteilige Behauptungen beim [Jahresauftakt der Senatorin](#) drücken eher Wünsche und Hoffnungen aus.

Die sechs Berliner LWU haben die Erwartungen, die vom Senat in sie gesetzt wurden, offenbar nicht erfüllt. Aber warum haben die LWUs die Politik enttäuscht? Eine journalistische Skandalisierung des Scheiterns der Neubauplanungen könnte sich auf viele Felder werfen: Bürokratische Zwistigkeiten, Mutmaßungen über den politischen Willen der zuständigen Stellen, Planungsmängel und selbstverständlich Personalfragen aller Art. Tatsächlich aber geht es um die Frage, wie ein umfangreiches Wohnungsbauprogramm in Berlin zu realisieren ist: Die Kosten für die Errichtung einer Wohnung mit zurückhaltend 180.000 Euro angesetzt, entsprechen 30.000 Wohnungen einem Investitionsvolumen von 5,4 Milliarden Euro. Angesichts eines solchen Großvorhabens ist eine realistische Einschätzung der wirtschaftlichen Möglichkeiten der Berliner LWU überfällig.

Grundlage der folgenden Analyse sind vor allem die im [Bundesanzeiger](#) elektronisch veröffentlichten Jahresabschlüsse der LWU für die Jahre 2006 bis 2018. Ausgewertet wurden insbesondere die Gewinn- und Verlustrechnungen, die Kapitalflussrechnung und die Bilanzen. Parallel werden die Angaben diskutiert, die in den jährlichen [Beteiligungsberichten](#) der Senatsverwaltung für Finanzen veröffentlicht werden.

1. Zwei Schlaglichter: Die Mieten und der Markt

Die Beteiligungsberichte der letzten Jahre weisen aus, dass die Berliner LWU sich bis 2006 zunächst aus den Schwierigkeiten der früher 2000er herausgearbeitet haben und – bei einigen Gesellschaften nach einem deutlichen Rückschlag 2010 – seit etwa 2012 [stabile und deutliche Überschüsse](#) realisieren. Sie haben damit die düstere Prognose der Wirtschaftsprüfer von Ernst&Young Lügen gestraft, die 2003 aus einer drohenden Pleite der LWU

einen harten Sanierungskurs und umfangreiche Privatisierungsvorschläge hergeleitet hatten.² Gezahlt haben die Zeche – wie in der Stadt insgesamt³– die Beschäftigten und die Mieterinnen und Mieter:

Tabelle 1: Durchschnittliche Miethöhe der LWU nach den Beteiligungsberichten 2004ff.

durchschn. Miete EUR pro qm	degowo	SuL	WBM	HOWOGE	Gesobau	Gewobag	Ungew. Durchschnitt	Vgl. Mietspiegel
2000	3,74	3,86	3,64	4,09	3,66	3,53	3,75	4,00
2001	3,87	3,82	3,93	4,27	3,78	3,59	3,88	
2002	4,02	3,90	4,08	4,41	3,78	3,76	3,99	4,24
2003	4,29	4,00	4,34	4,53	3,82	4,03	4,17	
2004	4,37	4,23	4,46	4,64	3,91	4,25	4,31	4,49
2005	4,51	4,30	4,59	4,81	4,00	4,32	4,42	
2006	4,75	4,37	4,78	4,94	4,09	4,62	4,59	4,75
2007	4,79	4,42	4,93	5,02	4,19	4,54	4,65	
2008	4,87	4,63	5,10	5,11	4,36	4,70	4,80	4,83
2009	4,93	4,73	5,19	5,16	4,48	4,86	4,89	
2010	5,03	4,82	5,24	5,22	4,67	5,00	5,00	5,21
2011	5,18	4,90	5,33	5,27	4,81	5,16	5,11	
2012	5,28	4,97	5,42	5,34	4,94	5,26	5,20	5,54
2013	5,41	5,21	5,56	5,54	5,13	5,39	5,37	
2014	5,58	5,32	5,70	5,59	5,35	5,52	5,51	5,84
2015	5,68	5,49	5,81	5,68	5,51	5,64	5,64	
2016	5,86	5,65	5,94	5,82	5,72	5,81	5,80	6,39
2017	5,97	5,78	6,08	5,91	5,84	5,93	5,92	
2018	6,14	6,00	6,28	6,30	6,04	6,09	6,14	6,72

Der Vergleich mit den Mietspiegelniveau zeigt, dass die LWU – mit einem gewissen Abstand – dem Markt folgen. Sie werden insoweit ihrem öffentlichen Auftrag gerecht und wirken mietpreisdämpfend. Sie sind aber sowohl als Anbieter von Wohnraum wie als Nachfrager von Lieferungen, Leistungen und Personal Marktteilnehmer und bestimmen den Trend nicht. Zumal der Anteil der öffentlichen Wohnungsunternehmen am Berliner

2 Sebastian Gerhardt: [Projektionen und Realitäten](#). MieterEcho 374/Mai 2016. Die Kompromißlinie des „rot-roten“-Senats nach 2006 findet sich im [Gesamtkonzept](#) vom Juli 2007.

3 Sebastian Gerhardt: [Das Ende der Frontstadt/Die Hauptstadt des Ostens](#), jungeWelt 24.+25. Juli 2001.

Wohnungsmarkt deutlich zurückgegangen ist. Auf die Privatisierungen der 90er Jahre folgten die Kürzungen und Bestandsreduzierungen der frühen 2000er und der Verkauf der GSW 2004.⁴ Erst seit 2010 nimmt das Gewicht der LWU wieder etwas zu:

Tabelle 2: Wohnungsbestand Berlin, Bestände LWU nach Beteiligungsberichten, Anteil der LWU am Gesamtmarkt:

Jahr	<u>Wohnungen gesamt</u> ⁵	degewo	SuL	WBM	HOWOGE	Gesobau	Gewobag	GSW	Eigenbestand LWU	Anteil LWU
2000	1.862.766	45.466	55.338	43.948	47.347	44.547	61.066	67.448	365.160	19,60%
2001	1.869.865	45.907	51.830	43.077	47.633	43.079	59.329	65.738	356.593	19,07%
2002	1.874.313	70.236	49.035	40.771	47.993	42.639	56.279	65.239	372.192	19,86%
2003	1.876.049	71.550	47.218	37.407	47.901	41.644	55.138	64.610	365.468	19,48%
2004	1.878.538	67.037	46.541	29.640	48.418	41.041	53.605		286.282	15,24%
2005	1.881.837	61.991	45.401	27.622	48.366	40.835	52.705		276.920	14,72%
2006	1.884.276	54.069	42.274	25.206	47.702	40.623	51.847		261.721	13,89%
2007	1.887.516	54.594	40.378	25.457	47.779	40.373	50.728		259.309	13,74%
2008	1.890.837	55.579	40.055	24.324	47.842	40.262	51.634		259.696	13,73%
2009	1.894.564	54.271	39.846	24.259	51.260	37.118	51.413		258.167	13,63%
2010	1.867.673	57.660	39.634	28.038	51.303	36.953	51.334		264.922	14,18%
2011	1.871.782	60.293	39.389	27.760	51.410	36.920	51.247		267.019	14,27%
2012	1.876.984	62.725	39.431	27.636	52.915	37.134	53.480		273.321	14,56%
2013	1.883.161	62.621	39.370	27.942	54.134	39.400	57.421		280.888	14,92%
2014	1.891.798	64.788	40.452	28.027	54.175	39.426	57.842		284.710	15,05%
2015	1.902.675	65.148	42.142	28.783	57.470	40.429	58.370		292.342	15,36%
2016	1.916.517	65.705	42.720	29.076	58.906	40.731	58.668		295.806	15,43%
2017	1.932.296	66.365	43.797	29.662	59.673	41.269	60.060		300.826	15,57%
2018	1.949.252	67.685	45.042	30.467	60.602	41.933	61.286		307.015	15,75%

In Berlin hat das Wohnungsangebot also zugenommen, **von 2011 bis 2018** um etwa 4 Prozent. In der gleichen Zeit nahm allerdings die Bevölkerung Berlins von gut 3,3 Millionen auf 3,64 Millionen zu: um gut 9 Prozent. Die Zahl der Haushalte stieg um 125.000 auf 2 Millionen⁶. Nach dem

4 Joachim Oellerich: Erst abgezockt und dann verscherbelt, MieterEcho 310/Juni 2005.

5 Ab 2010 nach Zensus 2011, mit Vorjahren nicht vergleichbar.

6 https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb_wmb_tabellenband_2018.pdf, S.20 und S. 31.

Mikrozensus 2014 waren 80 Prozent der Haushalte Hauptmieter, 4 Prozent Untermieter, 15 Prozent Eigentümer. Von den 1,932 Millionen Wohnungen in Berlin Ende 2017 waren 1,639 Millionen Mietwohnungen⁷. Auf dem Berliner Wohnungsmarkt zeigen sich gleichen Entwicklungen wie anderswo: Das unzureichende Angebot führt zu steigenden Angebotsmieten und Immobilienpreisen, aber auch die Mieten im Bestand nehmen zu.⁸

2. Gewinn- und Verlustrechnung: Erträge und Aufwendungen

Eine genauere Analyse anhand der Gewinn- und Verlustrechnung der LWU zeigt, dass sie auf die steigenden Miethöhen angewiesen waren. Dazu setzen wir die aufgegliederten Erträge und der Aufwendungen in Relation zum Gesamtertrag, hier das Beispiel der degewo 2006-2018 in **Tabelle 3**:

degewo	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Gesamterträge, TEUR	473.819	466.781	426.981	488.785	448.519	467.571	445.978	462.425	442.400	482.591	463.185	542.540	486.807
Anteil Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	74,38%	74,94%	83,82%	74,78%	81,59%	79,50%	87,45%	86,04%	91,91%	85,50%	92,87%	80,95%	93,20%
Anteil Umsatzerlöse Verkauf von Grundstücke	3,30%	2,20%	1,46%	0,80%	0,82%	1,35%	2,42%	2,65%	1,71%	1,04%	0,64%	0,30%	0,11%
Anteil Umsatzerlöse andere Lieferungen und Leistungen	10,18%	6,92%	0,75%	0,83%	0,62%	1,13%	1,09%	0,97%	0,95%	0,82%	1,17%	1,32%	1,62%
sonstige betriebliche Erträge	15,27%	10,36%	10,78%	21,82%	14,39%	13,77%	5,38%	8,47%	5,12%	11,02%	3,44%	11,43%	3,21%
Anteil Zins- und Beteiligungserträge	2,10%	0,00%	1,13%	1,60%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Anteil ao Erträge	0,00%	9,28%	0,00%	0,00%	0,37%	2,19%	0,00%	0,27%	0,30%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Gesamtaufwendungen, TEUR	-465.616	-453.984	-412.514	-473.867	-431.900	-443.703	-405.166	-383.133	-380.024	-389.783	-377.610	-375.415	-385.971
Jahresergebnis TEUR	8.203	12.797	14.467	14.918	16.619	23.868	40.812	79.292	62.376	92.808	85.575	167.125	100.836
Aufwendungen Lieferungen+Leistungen/Gesamterträge	39,94%	38,79%	41,79%	36,87%	37,96%	38,06%	42,64%	41,73%	41,51%	37,65%	39,85%	33,55%	38,81%
Personalaufwand/Gesamterträge	7,97%	6,80%	7,08%	5,88%	6,44%	8,91%	10,06%	10,16%	11,11%	10,08%	10,91%	9,66%	11,63%
Abschreibungen/Gesamterträge	17,81%	11,71%	13,48%	19,72%	17,43%	15,30%	18,20%	12,55%	13,64%	17,61%	13,95%	12,40%	14,45%
sonstige Aufwendungen/Gesamterträge	11,17%	16,26%	12,31%	16,96%	14,30%	8,11%	5,22%	4,47%	5,62%	4,57%	5,00%	4,45%	4,86%
ZinsenBrutto/Gesamterträge	18,83%	16,95%	17,94%	14,04%	16,09%	16,51%	15,15%	13,11%	12,50%	10,56%	9,43%	7,24%	7,40%
Steuern/Gesamterträge	2,56%	3,16%	3,79%	3,49%	3,78%	0,85%	-0,42%	0,70%	1,51%	-0,87%	2,18%	1,69%	1,71%
Überschuss zu Gesamterträge	1,73%	2,74%	3,39%	3,05%	3,71%	5,10%	9,15%	17,15%	14,10%	19,23%	18,48%	30,80%	20,71%

Auf der Ertragsseite ergibt sich wenig überraschend, dass die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, also das Vermietungsgeschäft vor allem im Wohnungsbereich, mit Dreiviertel und mehr einen wachsenden Anteil der Erträge ausmachen. [Das sieht für alle LWU ähnlich aus](#). Da die Bestände der LWU weit weniger stark gewachsen sind, schlägt sich hier vor allem der Mietanstieg nieder. Für die kommenden Jahre ist aufgrund des beschlossenen Mietendeckels ein weiterer Anstieg ausgeschlossen.

⁷ [Wohnraumbedarfsbericht 2019](#), S. 34 und 25f.

⁸ Zum Hintergrund vgl. Arbeitsgruppe Alternative Wirtschaftspolitik: [Der Preis der "schwarzen Null". Verteilungsdefizite und Versorgungslücken](#). Memorandum 2018. Köln, Kapitel 3: Öffentlich Bauen statt Private Fördern.

Die Entwicklung bei den Aufwendungen ist etwas komplizierter. Offensichtlich unerheblich ist die Belastung durch Steuerzahlungen. Hoffnungen auf eine Belebung des marktfernen Segments durch Steuersenkungen im Rahmen einer „neuen Gemeinnützigkeit“ sind nicht gut begründet, weil die kommunalen Wohnungsunternehmen schon heute kaum Steuern zahlen.⁹ Der größte und im Anteil stabile Kostenpunkt sind die Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen von etwa 40 Prozent des Gesamtertrags. Hierher gehören u.a. die Instandhaltungsaufwendungen, ohne die Gebäude in mittlerer Frist unbewohnbar und unbenutzbar werden. Der Personalaufwand nahm seit 2010 deutlich zu und liegt inzwischen bei fast 12 Prozent. Verglichen mit dem Jahr 2000 haben aber nur die degewo und die HOWOGE das Ausgangsniveau der Beschäftigung überschritten. Die Abschreibungen schwanken um 15 Prozent des Gesamtertrags. Deutlich zurückgegangen sind die sonstigen Aufwendungen (nach 2010) und die Brutto-Zinszahlungen (nach 2012). Hier wirken sich vor allem die gesunkenen Zinsen aus. Die Fremdkapitalquote, eng definiert als Anteil der Verbindlichkeiten an der Bilanzsumme, hat sich über die letzten Jahre wenig bewegt. Sie lag im Jahr 2000 für die 6 LWUs – die heute noch öffentlichen Gesellschaften – im Durchschnitt bei 69 Prozent, stieg mehrfach bis 70-71 Prozent und liegt aktuell bei knapp 68 Prozent.

Insgesamt stieg der Jahresüberschuss der degewo massiv: von weniger als 2 Prozent des Gesamtertrags im Jahr 2006 auf etwa 20 Prozent im Durchschnitt der letzten 6 Jahre. Im Durchschnitt aller 6 Gesellschaften ist dieser Umbruch auch deutlich, aber nicht so stark: von knapp 5 Prozent 2006 auf 15 Prozent im Durchschnitt der letzten 6 Jahre. Fortsetzen wird sich dieses Gewinnwachstum nicht: Ein weiteres Sinken der Zinsen ist kaum möglich. Die Fremdkapitalquote steigt bei einigen LWU zur Finanzierung von Investitionen bereits wieder an. Und die Erträge werden – Mietendeckel! - in den nächsten Jahren nicht deutlich steigen, zumal Investitionen in den Neubau erst nach Fertigstellung, also nach einigen Jahren auch zu Erträgen führen.

3. Kapitalflussrechnung: Jahresergebnis + Tilgungen + Investitionen + = cash flow

Welche Mittel stehen aber für den Neubau real zur Verfügung? Ein regelmäßiger Jahresüberschuss heißt noch nicht, dass Unternehmen einfach Geld übrig haben. Nicht alle Vorgänge in der jährlichen Gewinn- und Verlustrechnung entsprechen aktuellen Zahlungen. Nicht alle aktuellen Zahlungen kommen in der Gewinn- und Verlustrechnung vor.

Ausgangspunkt der Kapitalflussrechnung ist das Jahresergebnis. Zusammen mit den Abschreibungen, dem Saldo der Veränderung der Offenen Forderungen/Verbindlichkeiten und der Veränderung der Rücklagen/Rückstellungen – alles ergebniswirksame Vorgänge, aber keine Einzahlungen oder Auszahlungen des Unternehmens – erhalten wir den **Cash-flow der laufenden Geschäftstätigkeit**. Dieser ist bei funktionierenden Gesellschaften eigentlich immer positiv.¹⁰

Nicht Teil der Gewinn- und Verlustrechnung ist auch der bloße Tausch zwischen Konten des Vermögens. Finanzwirksam ist ein solcher Tausch, wenn aus dem Finanzvermögen Sachanlagen oder Vorräte erworben werden (Auszahlungen für Investitionen in das Anlage- oder Umlaufvermögen) oder wenn Einzahlungen für Verkäufe aus dem Anlagevermögen erfolgen. Schließlich gibt es Veränderungen, die sich aus der Einbeziehung verbundener

⁹ Andrej Holm/Sabine Horlitz/Inga Jensen: Neue Gemeinnützigkeit. Gemeinwohlorientierung in der Wohnungsversorgung. Arbeitsstudie im Auftrag der Fraktion DIE LINKE im Deutschen Bundestag, 2015; Andrej Holm/Sabine Horlitz/Inga Jensen: Neue Wohnungsgemeinnützigkeit. Voraussetzungen, Modelle und erwartete Effekte. Studie der Rosa-Luxemburg-Stiftung, 2017; Jan Kuhnert/Olof Leps: Neue Wohnungsgemeinnützigkeit (NWG). Wege zu langfristig preiswertem und zukunftsgerechtem Wohnraum (Wohnungsgemeinnützigkeit 2.0). Studie im Auftrag von Bündnis 90/Die Grünen, 2015.

¹⁰ Entsprechend neueren Rechnungslegungsvorschriften bucht die degewo seit 2013 auch die Zinsaufwendungen als Erhöhung des Cash-flows der laufenden Geschäftstätigkeit – um sie dann bei dem Cash-flow der Finanzierungstätigkeit wieder abzuziehen. SuL, WBM, Gewobag und Howoge ebenso ab 2015. Die gesobau weist erst ab 2017 eine detaillierte Kapitalflussrechnung aus, zuvor nur die verkürzte Finanzlage.

Unternehmen ergeben. Diese Punkte zusammen machen den **Cash-flow aus der Investitionstätigkeit** aus, der bei investierenden Gesellschaften eigentlich immer negativ ist. Werden aber umfangreiche Bestände abgestoßen, so kann der Cash-flow der Investitionstätigkeit auch positiv sein: so bei der degewo 2006, SuL 2006-2009 und 2012, der WBM 2005-2008 und 2012/13, der Gewobag 2007/07, der gesobau 2004/2005. Nur bei der HOWOGE war der Cash-flow aus der Investitionstätigkeit im betrachteten Zeitraum stets negativ.

Ebenfalls nicht Teil der Ergebnisrechnung ist die Aufnahme oder Rückzahlung von Krediten. Sie bilden den Kern – eventuell mit einigen anderen Punkten – des **Cash flows aus der Finanzierungstätigkeit**. Je nach Umfang der beiden Bereiche kann dieser positiv oder negativ ausfallen.

Die Summe dieser drei Größen ergibt die Veränderung des Finanzmittelbestandes vom 1.1. zum 31.12. eines Jahres. Ein besonders einfaches Bild – nicht immer ist das Bild so einfach - ergibt die Entwicklung der Finanzlage der gesobau AG in **Tabelle 4**:

in Mio EUR	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	3,9	36,2	23,4	33,3	40,9	52,6	49,3	65,6	67,8	77,2	91,2	76,1	79,3	118,2	112,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	22,8	6,0	-3,2	-10,1	-52,1	-41,9	-70,2	-150,6	-109,0	-99,8	-200,2	-162,5	-150,3	-163,4	-212,3
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-27,0	-35,5	-29,1	5,4	110,8	-44,8	-5,8	85,9	29,9	24,7	124,1	68,6	43,8	22,8	91,6
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	9,4	9,2	15,8	6,9	35,5	135,1	100,9	74,3	75,2	63,9	66,0	81,1	63,2	36,0	13,6
Veränderung Finanzmittel	-0,2	6,6	-8,9	28,7	99,6	-34,2	-26,6	0,9	-11,3	2,1	15,1	-17,8	-27,2	-22,4	-8,2
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	9,2	15,8	6,9	35,5	135,1	100,9	74,3	75,2	63,9	66,0	81,1	63,3	36,0	13,6	5,4

Der Zusammenhang in der Kapitalflussrechnung zeigt, dass sich der beruhigende Eindruck von Gewinnen im laufenden Geschäft angesichts hoher Tilgungen oder nötiger Investitionen rasch auflösen kann. Und die Aufnahme von Krediten setzt nicht nur Kreditwürdigkeit voraus, sondern bringt auch künftige regelmäßige Zahlungsverpflichtungen gegenüber den Gläubigern mit sich: Zins und Tilgung, ersterer in der Gewinn- und Verlustrechnung, die zweite in der Kapitalflussrechnung notiert.

4. Bilanzen: Eigenkapital, Verschuldung, Kreditsicherheiten

Das Ergebnis von Investitionen oder Desinvestitionen, die Zu- und Abgänge zum Anlagevermögen, werden mit den Anschaffungs-/Herstellungskosten im Anlagespiegel verbucht. Zusammen mit den Abschreibungen – und eventuellen Umbuchungen – ergeben sich daraus die Werte für das Anlagevermögen. Das Sachanlagevermögen – v.a. die Immobilien – machen unter den Aktiva in der Bilanz eines Wohnungsunternehmens den Löwenanteil aus.¹¹

Im Wohnungsbestand wie in den Finanzzahlen der Bilanzen – Bilanzsumme, Sachanlagevermögen – sind die Berliner LWU bis 2009/2010 geschrumpft. Die Erholung seither ist vor allem Ausdruck der veränderten Marktlage, des Wachstums der Bestände, aber auch veränderter Bewertungsansätze. Die Fremdkapitalquote hat sich – wie oben schon angeführt – wenig geändert. Das heißt: Eigenkapital und Fremdkapital wuchsen

¹¹ Aus diesem Grund ist die ebenfalls landeseigene berlinovo nicht wirklich ein Wohnungsunternehmen. Anfang 2006 übernahm Berlin die Immobiliengeschäfte aus der Krise der Berliner Bankgesellschaft mit der Berliner Immobilienholding (BIH), aus der 2012 die berlinovo gebildet wurde. Aus einem Dach für Immobilienfonds wurde ein Dienstleister mit noch immer zehntausenden Mieteinheiten. Doch nicht das Anlage-, sondern das Umlaufvermögen dominiert die Aktivaseite der berlinovo Bilanz.

in gleichem Tempo. In Zeiten niedriger Zinsen ist das erstmal kein größeres Problem. Allerdings sind der Finanzierung neuer Investitionen durch Kredite klare Grenzen gesetzt. Maximal auf 80% des Beleihungswerts oder Marktwerts einer Immobilien können Hypotheken aufgenommen werden ([Artikel 125 2\(d\) der CRR](#)). Pfandbrieffähig – und damit für die Gläubiger liquide und mit geringeren Zinsen – sind nur 60 Prozent des Beleihungswerts. Reserven für eine große Investitionsoffensive sind in den Bilanzen nicht zu sehen.

5. Eine Anmerkung: Jahresabschlüsse als Quelle und die doppelte Buchführung

Vielleicht liegt das an den Bilanzen? Die in den Jahresabschlüssen enthaltenen Daten werden für bestimmte Zwecke erhoben und veröffentlicht. Das bestimmt und begrenzt ihre Aussagekraft. Aber gelogen werden darf nicht. Denn nicht ein systemfremder kapitalismuskritischer Impuls, sondern das sehr bürgerliche Interesse von Anteilseignern und Gläubigern an Kontrolle und Steuerung ihres Eigentums hat Publikationspflichten und Prüfungsaufgaben für Kapitalgesellschaften erzwungen. Auch über öffentliche Unternehmen werden in den Jahresabschlüssen viele Informationen veröffentlicht, die sonst gar nicht erfasst oder als Herrschaftswissen in den Verwaltungen stecken bleiben würden. Eigentum ist Macht. Macht ohne Kontrolle ist immer Mist. Kontrolle ohne Sachkenntnis ist keine. Auch öffentliches Eigentum ist Eigentum und sollte rational kontrolliert werden.

Das wichtigste Mittel der Beschreibung wirtschaftlicher Vorgänge ist die „doppelte Buchführung“. Bei dieser handelt es sich nicht, wie der Volksmund annimmt, um eine Technik des Betrugens, wobei einer geheimen Buchführung mit den wirklichen Angaben für den Hausgebrauch eine zweite Buchführung mit lauter Fälschung und Irreführung für den Rest der Welt gegenübersteht. Die doppelte Buchführung ist eine zivilisatorische Errungenschaft. In der Bilanz werden unter den Aktiva das Vermögen eines Unternehmens und unter den Passiva die Verschuldung gegenüber den Fremdkapitalgebern und das Eigenkapital zu einem Stichtag als Bestandsgrößen dargestellt. Die Gewinn- und Verlustrechnung stellt die Stromgrößen Erträge und Aufwendungen gegenüber und bestimmt daraus das Jahresergebnis. Aus den Stromgrößen ergeben sich die Veränderungen der Bestände.

Selbstverständlich ist das interne Rechnungswesen z.B. eines großen Wohnungsunternehmens weit umfangreicher als bloß der veröffentlichte Jahresabschluss, umfasst mehr Konten, enthält weitergehende Informationen über den baulichen und technischen Zustand tausender Gebäude, Angaben über zehntausende Vertragsverhältnisse und Millionen einzelner Buchungen. In einem Jahresabschluss ist nicht von tropfenden Wasserhähnen die Rede, sondern vom Instandhaltungsbedarf. Nicht nur aus Gründen der Geheimhaltung (Betriebsgeheimnisse), sondern aus Gründen der notwendigen Übersicht wird diese Vielzahl von Informationen im Jahresabschluss in wenigen Dutzend Konten zusammengefasst.

Ebenso selbstverständlich bestimmt das Interesse an der Kontrolle des Unternehmens auch die Grenzen der Berichterstattung: Soziale oder ökologische Informationen werden in der Buchhaltung nicht erfasst und spielen in den Unternehmensberichten nur dann eine Rolle, wenn es von den Eigentümern eingefordert wird. Doch in den Konten der Jahresabschlüsse stecken wenigstens die wesentlichen Daten zur wirtschaftlichen Situation eines Unternehmens. (Altlinke würden vielleicht sagen: zur Position des Unternehmens in der „gesellschaftlichen Arbeitsteilung“.)

Die in der Buchführung eingebaute Gewinnorientierung ist schließlich kein Mangel, sondern Ausdruck der Tatsache, dass nur Gewinne ein Wachstum aus eigener Kraft ermöglichen. Investitionsfinanzierung durch Kreditaufnahme verschiebt diese Schranke, beseitigt sie aber nicht. Tatsächlich wird mit den folgenden Rückzahlungsverpflichtungen der Zwang zur Erwirtschaftung eines Überschusses verschärft: Nur aus Gewinnen kann getilgt werden. Es ist in der Wirtschaft wie bei aller Arbeit: Umsonst ist für die Menschheit die Energie der Sonne, schon ihre Nutzung erfordert einigen Aufwand. Bisher hat jeder große technologische Fortschritt die Illusion hervorgebracht, das „die Arbeit“ überflüssig werden würde und man sich um banale Dinge wie den Vergleich von Aufwand und Ergebnis angesichts künftigen Überflusses nicht mehr kümmern muss. Jeder technologische Umbruch hatte seinen Schlaraffenland-Moment. Genutzt hat diese Illusion immer nur denen, die die Arbeit der Leute und die arbeitenden Leute gern ignorieren.

6. Zwischenbilanz: Der öffentliche Wohnungsbau braucht Eigenkapitalzuführung, Kapazitätsausbau und bessere Strukturen

Vielleicht konnten die Argumente bisher eine Reihe von beliebten Missverständnissen ausräumen. Etwa, dass Gewinne von öffentlichen Wohnungsunternehmen ein sicheres Zeichen für zu hohe Mieten sind. Oder ein Anzeichen für geheime Schätze, mit denen sich ein großes Investitionsprogramm finanzieren ließe. Beides ist falsch. Zudem sind nicht alle Investitionen Neubau, also bestandsweiternd. Ohne Investitionen in den Bestand können die LWU ihre Aufgaben nicht erfüllen. Zukünftig ist von ihnen insgesamt nicht viel mehr Neubau zu erwarten, als aktuell zu beobachten.

Und auch das nur unter der Voraussetzung, dass entsprechende Flächen zu bezahlbaren Konditionen zur Verfügung stehen. Genau das aber ist unwahrscheinlich. Denn ein strategischer Flächenankauf durch die Landesebene existiert nicht. (Der mit dem Haushalt 20/21 beschlossene Bodenfonds von 250 Mill. EUR wird für die Vorsorge für die soziale, grüne und Verkehrsinfrastruktur gebraucht.) Zur Zeit bauen die LWU noch auf eigenen Flächen, die vor Jahren zu damaligen Preisen erworben wurden. Diese Reserve geht zu Ende. Ohne Initiativen im Planungsbereich, ohne die Bildung und Bearbeitung neuer Sanierungs- und Entwicklungsgebiete ist die Bodenfrage für den öffentlichen Wohnungsbau nicht zu lösen. Momentan gibt es noch nicht einmal eine Institution, die diese Aufgaben wahrnehmen soll. Utopische Neubaulzahlen für das Ende des Fünfjahrplans helfen nicht weiter.

Das aufgestockte Förderprogramm für sozialen Wohnungsbau schafft die Probleme auch nicht aus der Welt. Zwar ist der SWB im Haushalt 2020/21 mit knapp 1,5 Mrd. EUR erstmals überhaupt diskutabel ausgestattet (EP 12, Titel 1295/88402, S. 185: 1,5 Mrd. EUR= Ausgaben20/21 + Verpflichtungsermächtigungen bis 2025). Gesichert im Sinne einer langfristig stabilen Nachfrage ist da aber nichts. Die Wohnungsbauförderbestimmungen 2019ff (WFB-2019) sind zwar auskömmlicher als bislang gestaltet. Für den konventionellen Markt bleiben sie gleichwohl uninteressant, die LWU hingegen geraten an ihre Umsetzungsmöglichkeiten. Sie verfügen nicht über die erforderlichen Planungs- und Bausteuerkapazitäten. (Nur die degewo und – v.a. für den Schulbau – die HOWOGE haben hier ausgebaut.) Es ist auch nicht ersichtlich, warum sie diese aufbauen sollten. Dies würde eine langfristig gesicherte öffentliche Nachfrage voraussetzen. Sonst könnte bald wieder ein Senat auf die Idee kommen, eine neue Schrumpfung im Personal zu verordnen.

Zudem decken die Fördermittel mit ihrer Zweckbindung nur einen Teil des nötigen integralen Wohnungsbaus ab. Wohngebiete mit 100%iger Förderung wären weder sozial noch wirtschaftlich sinnvoll. Weil sie nicht wirtschaftlich sinnvoll sind, steigen die privaten Projektentwickler gar nicht ein, ohne die auch die LWU Großvorhaben nicht realisieren können. Im Ergebnis werden die Fördermittel nicht abgerufen, obwohl der Wohnraumbedarf da ist.

Schließlich gibt es Grenzen in der Bauwirtschaft. Öffentlicher Wohnungsbau würde durch den Aufbau entsprechender Kapazitäten im kostengünstigen seriellen Wohnungsbau die Baukosten deutlich senken – ohne Abstriche an der Wohnqualität. Doch ein Neuaufbau von Kapazitäten wird nur erfolgen, wenn ein langfristiges öffentliches Wohnungsbauprogramm die Auslastung sicherstellt.¹² Eine echte Lösung auf Berliner Ebene kann nur in einer Zuführung von Eigenkapital bestehen. Ohne eine solche Zuführung im Umfang von etwa 40 Prozent des nötigen Neubaulvolumens, d.h. zunächst im Umfang von etwa 2 Milliarden Euro über 5 Jahre, wird ein öffentlicher Wohnungsbau im notwendigen Umfang in Berlin nicht stattfinden. Solange das nicht passiert, nimmt die Bauwirtschaft den Nachfrageboom mit höheren Preisen einfach mit. Und bei diesen hohen Preisen werden die LWU von privaten Anbietern ausgestochen. Im hochpreisigen Segment kann man auch teurer bauen.

¹² Arbeitsgruppe Alternative Wirtschaftspolitik: Klimakollaps, Wohnungsnot, kriselnde EU. Memorandum 2019. Köln. Kapitel 3: Die Wohnungsfrage 2019. Vgl. die entsprechenden [Materialien zur Sommerschule 2019](#) und das [Sondermemo zur Wohnungsfrage](#).

Allerdings muss nicht nur über Geld, sondern ebenso über die organisatorischen Formen der Berliner öffentlichen Wohnungswirtschaft nachgedacht werden. Die über Jahre geschrumpften Strukturen der sechs LWU kann man nicht einfach wieder aufblasen. Die LWU sollten tun, was sie können: Bestandsverwaltung und -instandhaltung. Im Neubaubereich bleiben sie notwendig Kleinanbieter. Wohnungsneubau in einer Größenordnung von 60.000 Wohneinheiten in öffentlicher Regie erfordert demgegenüber eine neue Institution, bei der Know-how und Kapital gebündelt ist. Eine Möglichkeit ist der Aufbau einer Dachholding, deren Töchter die LWU sind - und eine weitere Bautochter (Arbeitstitel). Das wäre etwas anderes als eine neue Kommandobrücke für die Finanzverwaltung, um die LWU bei Bedarf pünktlich ausquetschen zu können.

7. Ausblick: Berlin und die Region

Ende 2019 machte die Nachricht von der geplanten Errichtung einer Tesla-Fabrik für Elektroautos in Grünheide bei Berlin Furore. Die Entscheidung hat die wirtschaftliche Situation in Ostdeutschland in eine ungewöhnliche Perspektive gerückt: Die seit 1990 viel versprochenen Möglichkeiten könnten sich einmal realisieren. Tatsächlich stehen mit der Umstellung der Energiewirtschaft – Kohleausstieg! - und dem Umbruch für die Autoindustrie volkswirtschaftliche Veränderungen an, die einige der traditionellen Standortvorteile der alten Bundesländer zumindest relativieren. Wenn es dann Arbeitsplätze gibt – gibt es auch Wohnungen?

Berlin ist politisch die Hauptstadt der gesamten Bundesrepublik. Wirtschaftlich und sozial ist es aber der Zentralort Ostdeutschlands – ob die Westberliner*innen das gerne hören oder nicht. Wenn soziale Fortschritte hier politisch gestaltet werden sollen, dann müssen diese Veränderungen jetzt angegangen werden, in der Stadt und darüber hinaus. Sonst findet „der Markt“ seine Lösung: Eine Zementierung der sozialen Spaltung.¹³

Was du nicht selber weißt
Weißt du nicht.
Prüfe die Rechnung
Du mußt sie bezahlen.
Lege den Finger auf jeden Posten
Frage: Wie kommt er hierher?
(Bertolt Brecht, Lob des Lernens)

¹³ Arbeitsgruppe Alternative Wirtschaftspolitik. [Memorandum 2018](#). Kapitel 3.6: Marktkonforme Antworten auf den Wohnungsmangel.