

Anhang der Email des Bauvereins „Wem gehört die Stadt?“ vom 18.1.2017 zur Stellungnahme der Freiburger Stadtbau vom 4.2.2016 zur 50-Prozent-Quote

Schwarze Null und Geldentwertung

Den Ausführungen zur Entwertung des Stadtbau-Eigenkapitals durch die Inflation können wir nicht folgen:

„Im Jahre 1980 verfügte die Freiburger Stadtbau, die damals noch als Siedlungsgesellschaft firmierte, über 13 Mio. € Eigenkapital (26 Mio. DM). Die Kaufkraft dieses Eigenkapitals wurde seit 1980 um ca. 50 % durch die Inflation entwertet. Wer dauerhaft eine schwarze Null akzeptiert, macht durch die Geldentwertung real Verluste.“

Wirklich? Wo befindet sich denn das Eigenkapital der Stadtbau? Als Geldbündel im Kassentresor? Auf den Bankkonten? Nein, laut Bilanzen liegt dort nur der kleinste Teil des Stadtbau-Vermögens, als „flüssige Mittel“, die als Geldvermögen tatsächlich der Inflation unterworfen sind. Der weitaus größte Teil des Eigenkapitals ist als Anlagevermögen in Form von Häusern und Grundstücken gebunden, die mit dem Eigen- (und Fremd-) Kapital gekauft oder gebaut worden sind. Dieses Immobilienvermögen aber hat in den vergangenen dreieinhalb Jahrzehnten erheblich an Wert gewonnen, der den Kaufkraftverlust des damals eingesetzten Eigenkapitals um ein Vielfaches übersteigt. - Warum wohl konnte die Stadtverwaltung beim gescheiterten Stadtbau-Verkauf 2006 mit mehreren hundert Millionen € Verkaufserlös rechnen, wenn die Bilanz damals nur ein Eigenkapital von 88 Mio. € auswies?

Bezogen auf das Beispiel eines einzelnen Mietshauses, das Anfang der 80er Jahre errichtet wurde, sehen die Zahlen so aus: Die Baukosten betragen damals etwa 1.600 DM je m² Wohnfläche, der Grundstückskostenanteil 400 DM je m² Wohnfläche, insgesamt also 2.000 DM = 1.000 € je m² Wohnfläche. Heute weist die Bilanz bedingt durch die Abschreibung nur noch etwa 500 € je m² Wohnfläche als Buchwert der Immobilie aus, zuzüglich eventueller Gewinnrücklagen. Der aktuelle Verkehrswert aber liegt bei mindestens 3.000 € je m² Wohnfläche, das ist das 6-fache!

Jeder Mietshausbesitzer kann diese „stillen Reserven“, die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind, als Eigenmittel bzw. Sicherheit für Modernisierungskredite einbringen; und gegebenenfalls auch für andere Neubauprojekte nutzen. Vorausgesetzt er hat mit den Mietzahlungen der dreieinhalb Jahrzehnte regulär die Bankkredite getilgt und das Haus entschuldet, die Immobilie ordnungsgemäß instand gehalten und aus den entstehenden Überschüssen die eine oder andere Modernisierung durchgeführt. Es ist nur eine Frage weniger Jahre, dass bei jedem Mietshaus aus der „schwarzen Null“ der Anfangszeit Überschüsse entstehen.

Ist geförderter Mietwohnungsbau rentabel?

Oder anders gefragt: Wie hoch ist die Eigenkapitalverzinsung (= Rendite)?

Selbstverständlich kann die Stadtbau von vornherein eine Eigenkapitalverzinsung in gewünschter Höhe von 3 % festsetzen, gemäß der II. Berechnungsverordnung (II. BV): Dann ergibt sich in der Modellrechnung ein Minusbetrag von 1,5 %.

In der II. BV wird aber nicht die Eigenkapitalverzinsung ermittelt, sondern sie wird vorgegeben. Das ist ein entscheidender Unterschied.

Die Fragestellung ist doch eine andere: Wie hoch ist die Eigenkapitalverzinsung? Die ist nach kaufmännischer Rechnung (und Handelsgesetzbuch) gleich Erträge minus Aufwand, bezogen auf das eingesetzte Eigenkapital. Die Rendite liegt bei der Modellrechnung bei plus 1,5 %.

Rückzahlbarkeit der Direktkredite

Die Stadtbau kritisiert an unserem Finanzierungsmodell die relativ kurzen Kündigungsfristen der Direktkredite: Unter Verweis auf den Text der Website des 3Häuserprojekts fragt sie, was passiert, wenn viele Direktkreditgeber auf einmal ihr Geld zurückverlangen. Offenbar hat die Stadtbau überlesen, dass auf der Website deutlich für auf die Möglichkeit, Rückzahlungen auszusetzen hingewiesen wird, falls es Zahlungsengpässe gibt:

„Direktkredite sind Nachrangdarlehen mit einer qualifizierten Rangrücktrittsklausel. Die Klausel besagt ..., dass kein Geld an die DirektkreditgeberInnen zurückgezahlt werden muss, falls damit die Zahlungsfähigkeit der Kreditnehmerin (Haus-GmbH ...) gefährdet ist...“

Der Stadtbau dürfte bekannt sein, dass auch Geschäftsanteile an einer (Wohnungs-) Genossenschaft prinzipiell rückzahlbar sind, mit Kündigungsfristen zwischen 2 bis 5 Jahren (§ 65 GenG). Falls in der Satzung der Genossenschaft ein Mindestkapital festgelegt wird, ist die Rückzahlung von Geschäftsanteilen auszusetzen, wenn dadurch das Mindestkapital unterschritten würde (§ 8a GenG). Diese Regelung ist in der Wirkung vergleichbar mit der qualifizierten Nachrangklausel unserer Direktkredite.

Eigenkapitalbeschaffung

Wir danken der Stadtbau für die Erläuterungen zum Thema „Generierung von Eigenkapital“ und begrüßen es, dass sie den Schwerpunkt verlagert weg von den Bestandsverkäufen hin zum Bauträgergeschäft. Aber ist dieses wirklich das Ei des Kolumbus? Wenn die Stadtbau mit 30 % Eigenkapital ein Grundstück mit einem Mietshaus bebauen will, muss sie dann nicht erst über drei andere Grundstücke verfügen, die sie mit Eigentumswohnhäusern bebauen und verkaufen kann, um bei einer angenommenen Rendite von 10 % aus dem Bauträgergeschäft je Eigentumsobjekt auf die erforderlichen 30 % Eigenkapital für das Mietshausprojekt zu kommen?

Wäre es nicht sinnvoller,

- a) alle vier Grundstücke direkt mit den dringend benötigten bezahlbaren Mietwohnhäusern zu bebauen, zumal die Stadtbau auch nicht unbegrenzt Bauflächen zur Verfügung hat
- b) den Bau von Eigentumsobjekten den Baugruppen und Bauträgern zu überlassen, da er Kapital und Kapazitäten der Stadtbau bindet, und
- c) das Eigenkapital anderweitig zu besorgen?

Wir möchten der Stadtbau den Ratschlag wieder zurückgeben, den sie uns in ihrer Stellungnahme erteilt hat, nämlich „echtes Eigenkapital einzuwerben in Form von Gesellschafter-Anteilen“: Zum Beispiel von der Stadt Freiburg als Alleingesellschafterin, ganz im Sinne der Rede des Oberbürgermeisters beim Neujahrsempfang:

„Der Spielraum, um für neue Projekte Schulden zu machen, sei da, sagte der OB vor rund 1300 Gästen im Konzerthaus. Das Zinsniveau bei Kommunalkrediten liege zwischen 0 und 1 Prozent, die Baukosten stiegen aber jährlich zwischen 5 und 10 Prozent: „Jedes Jahr, in dem wir Dinge, die wir eh machen müssen, früher machen, sparen wir richtig Geld.“ (BZ 12.1.2017)

Da müssten doch die Millionen locker zu machen zu sein, die die Stadtbau als Eigenkapital für den Mietwohnungsbau benötigt.

Freiburg, den 18.1.2017

Bauverein „Wem gehört die Stadt?“