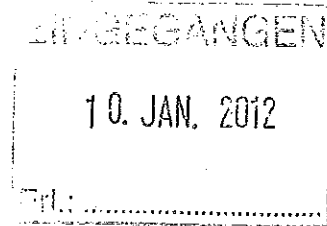


Rundbrief

Die Arbeitnehmervertreter im
Aufsichtsrat der Nassauischen Heimstätte
Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH
vertreten durch den stellv. Vorsitzenden des Aufsichtsrates
Bernhard Stöver
Teplitz-Schönauer-Str. 10a
60598 Frankfurt am Main
E-Mail: bernhard.stoever@online.de
Tel.: 0171-6944422

09.01.2012



Beabsichtigter Verkauf der Landesanteile an der Nassauischen Heimstätte (NH)

Sehr geehrte Damen und Herren,

in einem kürzlich in der FAZ veröffentlichten Interview hat der Hessische Finanzminister und kurzzeitiges Aufsichtsratsmitglied Dr. Schäfer angekündigt, im Jahr 2012 zu entscheiden, ob das Land seine Beteiligung an der Nassauischen Heimstätte verringert oder ganz aufgibt. Er begründete dies damit, „dass das Betreiben einer Wohnungsbaugesellschaft nicht zu den Kernaufgaben eines Bundeslandes zählt.“

Die Arbeitnehmervertreter im Aufsichtsrat der Nassauischen Heimstätte sehen sich deshalb veranlasst, zu einigen in der Presse dargestellten Aussagen und Einschätzungen Stellung zu nehmen, um so zu einer sachlichen und objektiven Diskussion beizutragen und eine folgenschwere Fehlentscheidung zu verhindern.

1) Gehört das Betreiben einer Wohnungsbaugesellschaft nicht zu den Kernaufgaben eines Bundeslandes?

Die Nassauische Heimstätte wurde 1922, also vor fast 90 Jahren als Landesentwicklungsgesellschaft gegründet. Noch heute erfüllt das Unternehmen diese im Gesellschaftsvertrag dokumentierte Aufgabe und ist in mehr als 170 Projekten der Stadtentwicklung als zuverlässiger Partner der Städte und Gemeinden tätig. Das Unternehmen leistet durch die Steuerung öffentlicher Förderungsprogramme und als Treuhänder der Kommunen sowie durch freifinanzierte Projekte einen wesentlichen Beitrag zur Landesentwicklung. Als größter Projektträger im Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ in Hessen ist sie erfolgreich in Projekten der Quartiersentwicklung tätig und trägt dazu bei, den sozialen Frieden in den Stadtteilen zu sichern und die Integration zu fördern.

Als Wohnungsunternehmen - und nur hiervon ist in der Verkaufsdiskussion die Rede - versorgen die Nassauische Heimstätte und ihre Tochtergesellschaft Wohnstadt mit rund 62.000 Wohnungen über 150.000 überwiegend einkommensschwache Mieter in Hessen mit bezahlbarem Wohnraum. Sie fördern durch ein aktives Sozialmanagement das Miteinander der Nachbarschaften und stellen sich den Herausforderungen des demografischen Wandels in einer zunehmend überalterten Mieterschaft.

Fazit: Es ist sehr wohl eine Landesaufgabe, diese Geschäftsbereiche durch eine eigene Landesgesellschaft zu betreiben und zu fördern. Die ordnungspolitische Begründung zum Verkauf der Landesanteile soll nur verschleiern, dass man mit dem Vermögen des Wohnungsbestandes „Kasse machen“ will und damit alle sonstigen Aufgaben des Unternehmens bewusst zur Disposition stellt. Die Erfahrung aus allen bisherigen Verkäufen von Landesentwicklungsgesellschaften zeigt, dass nach einem Verkauf der Landesanteile der neue Eigentümer die politischen Aufgaben der Landesentwicklung nicht mehr wahrnimmt und das Geschäftsfeld Städtebau schließt.

2) Ist der Unternehmenszweck der Nassauischen Heimstätte mit dem einer Eisenbahn vergleichbar, „denn es gibt ja (so Finanzminister Dr. Schäfer) keine zwingende Notwendigkeit, dass ein Land auch selbst eine Eisenbahn betreibt.“

Den Betrieb einer auf Gewinn ausgerichteten Eisenbahn mit dem einer öffentlichen Wohnungsgesellschaft zu vergleichen, zeugt von Unwissen über den im Gesellschaftsvertrag dokumentierten Unternehmenszweck der Nassauischen Heimstätte. Dort ist u. a. folgendes festgelegt: „Zweck der Gesellschaft ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung. Dabei sind im Besonderen Wohnungssuchende zu berücksichtigen, die aufgrund ihrer persönlichen Verhältnisse oder Umstände Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche haben.“

Fazit: Es ist zwingend eine öffentliche Aufgabe des Landes, für diejenigen, die sich auf dem freien Wohnungsmarkt nicht versorgen können, Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Die Wahrung des Menschenrechts auf Wohnung ist Grundlage für den sozialen Frieden in unserem Land. Gerne organisieren wir für Herrn Dr. Schäfer eine Führung durch unsere Siedlungen des sozialen Wohnungsbaus, damit er sich selbst einen Eindruck darüber verschaffen kann, dass wir mit einer Landesbahn nicht vergleichbar sind. Wir als Arbeitnehmervertreter sind der Überzeugung, dass die Landesanteile an der Messe und den Staatsweingütern viel weniger der Daseinsvorsorge dienen als die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum.

3) Trifft es zu, dass sich nach einem Verkauf der Landesanteile für die Mieter nichts ändert?

Diese Feststellung widerspricht jeglicher betriebswirtschaftlicher Vernunft. Jeder Erwerber, ob Finanzinvestor, Helaba oder ABG-Frankfurt muss den gezahlten Kaufpreis finanzieren, d.h. verzinsen und tilgen. Dieser Aufwand muss vom Unternehmen zusätzlich erwirtschaftet werden, was nur durch Wohnungsverkäufe, Personalabbau, Schließung des Geschäftsbereichs Städtebau in Nordhessen sowie eine Abkehr von der derzeitigen sozialverträglichen Mietenpolitik möglich ist.

Bereits durch den im Jahre 2004 vom Land erzwungenen Ankauf der Landesanteile an der Wohnstadt - auch hier hat das Land schon einmal „Kasse gemacht“ - trägt die Unternehmensgruppe einen jährlichen Zinsaufwand von derzeit noch 7 Mio. €, der zusätzlich durch die Mieter aufgebracht werden muss. Dieses Geld steht für notwendige Investitionen, insbesondere in die energetische Sanierung (Wärmedämmung, Kraft-Wärme-Kopplung, Solarenergienutzung etc.) der Wohnungsbestände, nicht mehr zur Verfügung.

Die Einschätzung des wirtschaftspolitischen Sprechers der FDP-Landtagsfraktion Lenders, „die angestrebte Lösung hätte den Vorteil, dass die Nassauische Heimstätte Geld für die Sanierung ihrer Wohnungen erhalte“, zeugt deshalb von abgrundtiefer Unkenntnis wirtschaftlicher Zusammenhänge.

Fazit: Unabhängig vom Erwerber wird sich eine Veräußerung der Landesanteile negativ auf die Mieter auswirken müssen durch höhere Mieten, geringere Investitionen in den Wohnungsbestand sowie eine Reduzierung der Dienstleistungen.

4) Ist die Übernahme der Wohnungsbestände in Frankfurt und Wiesbaden im Tausch gegen die städtischen Gesellschaftsanteile eine Lösung?

Die unmittelbar nach der Verkaufsankündigung durch Herrn Dr. Schäfer von Unternehmen in Frankfurt und Wiesbaden erklärte Bereitschaft zur Übernahme der örtlichen Wohnungsbestände im Tausch gegen ihre Gesellschaftsanteile würde zu einer Zerschlagung des Unternehmens führen.

Die etwa 16.000 Wohnungen in Frankfurt und rd. 5.700 Wohnungen in Wiesbaden zählen zu den attraktivsten Standorten mit einer nachhaltigen Wohnungsnachfrage. Durch eine Ausgliederung würde die Unternehmenssubstanz geschwächt und der Unternehmenswert für die verbleibenden Gesellschafter erheblich reduziert.

Wie soll, so fragen sich die Arbeitnehmervertreter im Aufsichtsrat, anschließend mit den Mietern der restlichen rund 40.000 Wohnungen insbesondere in Nord-, Ost- und Mittelhessen umgegangen werden, die derzeit - wie in Frankfurt durch die anstehende Oberbürgermeisterwahl - keine Lobby haben? Denn diese Bestände würden damit gnadenlos zur Disposition gestellt, ein Verkauf dieser Wohnungen wäre dann nicht mehr ausgeschlossen. Ob sich dies die Bürgermeister der vielen betroffenen Städte und Gemeinden widerstandslos gefallen lassen, ist zu bezweifeln.

Fazit: Eine Zerschlagung des Unternehmens durch Ausgliederung der Wohnungsbestände in Frankfurt und Wiesbaden, ist ein „Verscherbeln“ der portfoliostrategisch wichtigen Filetstücke, schwächt die wirtschaftliche Substanz des Unternehmens und gefährdet Arbeitsplätze. Zudem übersteigt der Wert dieser Immobilienbestände den Beteiligungswert der Gesellschaftsanteile der Städte Frankfurt und Wiesbaden bei weitem. Ein Herauslösen dieser Wohnungsbestände kann nur über ein Wertgutachten erfolgen. Im Übrigen fällt dabei Grunderwerbsteuer in Millionenhöhe an, die wiederum von den Mietern finanziert werden muss.

5) Würde das Unternehmen nach einem Verkauf an die Helaba und die ABG-Frankfurt effizienter?

Die Nassauische Heimstätte liegt bei wesentlichen wirtschaftlichen Kennzahlen wie z. B. der Eigenkapitalrentabilität, der Gesamtkapitalrentabilität sowie der Unternehmensleistung pro Mitarbeiter über denen der Mitbewerber, auch in Frankfurt. Hierbei ist unberücksichtigt, dass das Unternehmen als Regionalgesellschaft mit erheblichem Streubesitz in über 150 Städten und Gemeinden, überwiegend im ländlichen Raum, tätig ist und hieraus höhere Bewirtschaftungsaufwendungen zu tragen hat bei gleichzeitig niedrigeren Durchschnittsmieten.

Die genannten hervorragenden betriebswirtschaftlichen Kennzahlen des Unternehmens und das ausgezeichnete Jahresergebnis von 30 Mio. Gewinn in 2010 konnten durch erfolgreiche Unternehmensführung erreicht werden trotz der zusätzlichen Belastung durch jährliche Zinszahlungen von 7 Mio. aufgrund des vom Land initiierten Erwerbs der Wohnstadt.

Die These vom „Schuldenberg“ den das Unternehmen vor sich her schieben würde ist geradezu absurd angesichts der Verkehrswerte der 62.300 Wohnungen (weit über 3 Mrd. €). Ein Schuldenberg würde allerdings entstehen wenn das Unternehmen seinen eigenen Verkauf finanzieren müsste, wie es offensichtlich geplant ist.

6) Was ist die Alternative zum Verkauf der Nassauischen Heimstätte?

Die Alternative für das Land Hessen wäre, die Unternehmensgruppe als Instrument der Wohnungs-, Landes- und Stadtentwicklungspolitik im Rahmen der Neuordnung seiner Beteiligungsstruktur zu stärken und auszubauen. Statt einen einmaligen Verkaufserlös zu realisieren wäre es erheblich nachhaltiger und sinnvoller, die jährlichen Dividendenzahlungen des Unternehmens an das Land langfristig zu investieren.

Ein Verbleib des Landes in der jetzigen Gesellschafterstruktur würde zeigen, dass das Land bereit ist, die soziale Verantwortung und Garantie für preiswerte Mieten vor allem in Ballungsgebieten wie Frankfurt, Wiesbaden, Darmstadt, Kassel und Marburg zu übernehmen. Mit dieser Haltung würde das Land weiterhin die Kommunen bei der Stabilisierung von Quartieren unterstützen und städtebauliche Entwicklungen im Land Hessen auch in Zukunft sicherstellen. Sind dies nicht auch und gerade wichtige infrastrukturelle Maßnahmen, wie sie das Land durch den sogenannten Zukunftsfonds finanzieren möchte?

7.) Resümee

Die zum Verkauf der Nassauischen Heimstätte genannten Gründe sind inhaltlich nicht haltbar. Die Auswirkungen eines Verkaufs auf die Mieter und die kommunalen Geschäftspartner wären unvermeidbar. Warum sollten die Städte Frankfurt und Wiesbaden versuchen, in einer Art von Fluchtbewegung ihre Wohnungsbestände auszugliedern und in eigene Gesellschaften zu übernehmen, wenn sie den Zusicherungen des Finanzministers (keine Auswirkungen für die Mieter) Glauben schenken würden?

Werden Nord-, Ost- und Mittelhessen - die Regionen mit dem größten Entwicklungsbedarf im Hinblick auf die demografischen Veränderungen - nach einem Verkauf einen wichtigen Partner der Stadtentwicklung und Wohnungswirtschaft verlieren?

Wenn man diese Auswirkungen ignoriert, dann soll man wenigstens so ehrlich sein und zugeben, dass es sich um das „Verscherbeln“ eines mit öffentlichen Mitteln über 90 Jahre erwirtschafteten Unternehmensvermögens handelt und für die Begründung nicht ordnungspolitische „Klimmzüge“ machen, die unglaublich sind, den Mietern und Wählern aber in guter Erinnerung bleiben werden.

Der Verkauf der Nassauischen Heimstätte und damit auch ihrer Tochtergesellschaft Wohnstadt - dies ist die feste Überzeugung der Arbeitnehmervertreter im Aufsichtsrat - schwächt das Land bei der Erfüllung existenzieller Aufgaben der Daseinsvorsorge für bedürftige Menschen sowie der zukünftigen Herausforderungen der Landesentwicklung im Hinblick auf die demografische Entwicklung. Ein Verkauf der Landesanteile würde zu einer sozialen Erosion in zahlreichen Wohnquartieren führen.

Deshalb bitten wir Sie unter Würdigung der dargestellten Argumente und unabhängig von parteipolitischem Kalkül um Ihre Unterstützung, die Veräußerung der Nassauischen Heimstätte zu verhindern.

Für weitere Gespräche stehe ich Ihnen gemeinsam mit meinen Aufsichtsratskolleginnen und -kollegen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Bernhard Stöver