



FOTO: TLG

◀ Das Haus zur Berolina in Berlin-Mitte ist der Hauptsitz der TLG.

TLG, die Zweite

NEUE BUNDESLÄNDER ■ 2008 scheiterte ein erster Versuch, die bundeseigene TLG Immobilien GmbH zu privatisieren. Jetzt unternimmt das Bundesfinanzministerium einen zweiten Anlauf, das ausschließlich in Ostdeutschland tätige Unternehmen an den Markt zu bringen.

Von Christian Hunziker

Die TLG Immobilien ist ein Produkt der deutschen Vereinigung. 1991 als Tochtergesellschaft der Treuhandanstalt gegründet, bestand ihre Aufgabe ursprünglich darin, ehemals volkseigene Liegenschaften in den neuen Bundesländern zu privatisieren. Doch im Jahr 2000 beschloss der Bund als Gesellschafter eine Strategieänderung: Aus der Verkaufsanstalt sollte ein normales Immobilienunternehmen werden, das Objekte weiterentwickelt, langfristig im Bestand behält und auch als Käufer auftritt – allerdings immer noch ausschließlich in Ostdeutschland und Berlin.

Damit war aber auch klar, dass die TLG nicht auf Dauer unter den Fittichen des Staates bleiben würde. „Es gehört nicht zu den Aufgaben des Bundes, Player auf dem Immobilienmarkt zu sein“,

sagt ein hochrangiger Vertreter des Bundesfinanzministeriums. Im März startete das Ministerium deshalb die Privatisierung der Gesellschaft. Bis zum 16. April hatten Interessenten Gelegenheit, ihr Interesse an der TLG zu bekunden. Abgeschlossen werden soll das von Barclays Capital begleitete strukturierte Bieterverfahren noch in diesem Jahr.

Einen ersten Versuch zur Privatisierung hatte der Bund 2008 gestartet, dann aber wenige Wochen nach dem Kollaps von Lehman Brothers unter Verweis auf „die extrem widrigen Rahmenbedingungen“ gestoppt. Anders als damals wird die TLG Immobilien jetzt nicht mehr als Ganzes angeboten, sondern aufgeteilt in zwei Gesellschaften: in die TLG Wohnen mit 11.500 Wohneinheiten und die TLG Immobilien mit allen restlichen Objek-

ten. Damit, heißt es im Ministerium, solle der Kreis der Bieter vergrößert werden. Ein Gesamtverkauf an einen Bieter sei jedoch ebenfalls möglich.

Insgesamt umfasste das Portfolio der TLG-Gruppe Ende 2010 (der Geschäftsbericht für 2011 liegt noch nicht vor) 1.200 Immobilien. Wohnungen machen – gemessen am Verkehrswert – 31 Prozent aus, Einzelhandelsimmobilien 28 Prozent, Bürogebäude 21 Prozent und sonstige Immobilien (Gewerbeflächen, Hotels, Seniorenimmobilien) 20 Prozent. Das Immobilienvermögen beträgt 1,683 Milliarden Euro; dem stehen Bankverbindlichkeiten in Höhe von 658 Millionen Euro gegenüber.

Im Bundesfinanzministerium zeigt man sich zuversichtlich, dass die Privatisierung jetzt gelingen wird. „Der Zeit-

punkt“, heißt es, „ist günstig, sowohl was den Zustand des Unternehmens als auch was die Verfassung des Markts betrifft.“ Schließlich seien deutsche Immobilien bei Investoren derzeit heiß begehrt, und gerade bei den gefragtesten Anlageklassen, nämlich Wohnen und Einzelhandel, sei die TLG stark vertreten. Zudem habe die Geschäftsführung „die Effizienz und Transparenz des Unternehmens“ gesteuert, und seit 2002 weise die TLG jedes Jahr einen Gewinn auf.

„Beim jetzigen Verkaufsprozess rechne ich mit einem höheren Interesse als beim ersten Versuch“, sagt auch Andreas Völker, Geschäftsführer der BNP Paribas Real Estate Consult GmbH. Dennoch werde es schon aus Finanzierungsgründen „nicht einfach“, da es sich trotz der Aufteilung in zwei Gesellschaften noch immer um größere Volumina handle – und zwar nicht im Core-Segment, wie es Banken derzeit am liebsten finanzierten.

In der Tat konzentriert sich das Investoreninteresse auf Top-Objekte in den sieben größten deutschen Städten – und in diesen ist die TLG, mit Ausnahme von Berlin, nicht vertreten. Und gegenüber dem ostdeutschen Markt gebe es bei Investoren noch immer Vorbehalte, sagt Stefan Wundrak, Researcher bei Henderson Global Investors. Immerhin erkennt Andreas Völker von BNP Paribas ein Umdenken: „Seit etwa zwei Jahren stellen wir fest, dass mehr Investoren Ostdeutschland differenzierter betrachten und erkennen, dass es auch in den neuen Bundesländern interessante Standorte gibt.“ Dabei, so Henderson-Mann Wundrak, habe die TLG auf die richtigen Investitionsschwerpunkte gesetzt, nämlich die Region Berlin, den mitteldeutschen Kernraum (mit Leipzig und Dresden) sowie die Ostseeküste.

Dennoch ist das Portfolio der TLG sehr heterogen. Es umfasst einerseits den Hotel- und Bürokomplex „Die Welle“ in Berlin-Mitte und einen 30-Prozent-Anteil am erfolgreichen Dresdner Einkaufszentrum Altmarkt-Galerie, andererseits aber auch Objekte in Senftenberg und Neubrandenburg – in Städten also, deren Zukunftsaussichten nicht eben rosig sind. Abschreckend aber sei dies nicht unbedingt, glaubt Oliver Priggemeyer, Vorstand der IC Immobilien Holding: „Das ist eine Frage des Preises. Es gibt ja genügend Investoren, die auf Einkaufstour sind.“

Wer also könnte für die Gewerbe-Gesellschaft der TLG bieten? „Angespro-

chen“, antwortet Andreas Völker von BNP Paribas, „sind Investoren, die neben ausreichend Eigenkapital auch das Immobilien-Know-how und den langen Atem mitbringen, um den Bestand zu entwickeln“. Hört man sich in der Branche um, so werden Namen wie Fortress, Oaktree, Blackstone und Benson Elliot genannt. Für die TLG Wohnen dürften sich laut Völker außerdem auch Wohnungsunternehmen interessieren, die bereits über größere Bestände in Deutschland verfügen.

Corestate will bieten

Tatsächlich zeigen sich beispielsweise die Conwert, die Deutsche Wohnen und die Deutsche Annington auf Anfrage zumindest nicht grundsätzlich ablehnend. „Wir prüfen alle interessanten Angebote“, lautet die übliche Sprachregelung. Die Patrizia, die vor kurzem die LBBW übernahm, will sich nach eigenen Angaben beide TLG-Gesellschaften anschauen. Lediglich die TAG winkt ab: Sie ist mit der Übernahme der DKB Immobilien mit ihren 25.000 ebenfalls fast ausschließlich in Ostdeutschland gelegenen Wohnungen ausgelastet.

„Ja, wir werden für die TLG-Gruppe bieten“, sagt hingegen Thomas Landschreiber, Chief Operating Officer des Private-Equity-Investors Corestate Capital. Die TLG habe bewiesen, dass sie ein stabiles Geschäftsmodell habe: „Wer einen Leerstand von 2,5 Prozent aufweist, hat mehr richtig als verkehrt gemacht.“ Zudem kenne die TLG den ostdeutschen Markt so gut wie kein anderes Unternehmen. Und da Corestate bereits 30.000 Wohnungen in Deutschland – davon ein gutes Drittel in den neuen Bundesländern – verwalte, ergäben sich Synergieeffekte.

Doch kann eine TLG die Renditeanforderungen der von Corestate vertretenen Investoren erfüllen? Immerhin betrug 2010 der Gewinn nach Steuern nur 20 Millionen Euro, was einer Eigenkapitalrendite von zwei Prozent entspricht. „Investoren werden prüfen, woran das liegt und wo da eventuell mehr zu holen ist“, vermutet Andreas Völker von BNP Paribas. Dr. Wulff Aengevelt, Chef des gleichnamigen Düsseldorfer Maklerhauses, sieht die geringe Eigenkapitalrendite hingegen eher positiv: „Die TLG hat ihre Immobilien immer korrekt bewertet und die Bilanz nicht auf Verkauf frisiert.“

Die TLG sei kein Investment für opportunistische Anleger mit hohen Renditeerwartungen, räumt Landschreiber ein, sondern ein „eher konservatives Produkt“. Hinter Corestate stünden jedoch auch Investoren, die einen längerfristigen Anlagehorizont hätten und mit einer Ausschüttung von vier bis sechs Prozent zufrieden seien. Sollte Corestate den Zuschlag bekommen, wird sie laut Landschreiber die TLG nicht zerschlagen. Dies würde, argumentiert er, gar keinen großen Gewinn bringen, da sich der Kaufpreis maßgeblich am Wert der Immobilien orientieren werde. In letzter Minute ist die Partei „Die Linke“ als Bieter eingestiegen mit einer neu gegründeten Wohnungsgenossenschaft.

Beobachter halten jedoch auch andere Szenarien für denkbar. „Ich könnte mir vorstellen, dass ein Investor das Portfolio aufteilt und nur die besten Objekte behält“, sagt Stefan Wundrak von



TLG-Geschäftsführer Niclas Karoff

Henderson. Oliver Priggemeyer von der IC Immobilien Holding rechnet ebenfalls mit einer raschen Umstrukturierung des Immobilienportfolios, während andere auch einen Börsengang für denkbar halten.

Wulff Aengevelt wiederum, der schon in den frühen 1990er Jahren mit der damaligen Treuhand zusammenarbeitete, wünscht sich vor allem eines: „Dass der TLG Investoren, die ein früherer Vizekanzler Heuschrecken genannt hat, erspart bleiben“. Das deckt sich mit den Absichten des Finanzministeriums: „Wir werden sehr genau darauf achten“, heißt es dort, „dass wir nur Bewerber zum Zuge kommen lassen, die nicht auf den schnellen Euro aus sind, sondern das Unternehmen weiterentwickeln wollen.“

Fragen und Antworten zur Genossenschaft „FAIRWOHNEN“ und zum Bieterverfahren

Warum gründet ihr eine Genossenschaft?

Im Amtsblatt der EU vom 08.03.2012 wurde der Text zur Privatisierung der TLG Immobilien GmbH und der TLG Wohnen GmbH öffentlich gemacht. (http://www.bundesfinanzministerium.de/nn_54192/DE/Wirtschaft__und__Verwaltung/Bundesliegenschaften__und__Bundesbeteiligungen/Privatisierungs__und__Beteiligungspolitik/Privatisierung__Ostunternehmen/TLG__Anlage1__Bekannt,templateld=raw,property=publicationFile.pdf) Dabei geht es um die Privatisierung von 11.500 Wohnungen. Die Ausschreibung lässt einen Kauf einzelner Wohnungen durch die Kommunen oder örtliche Genossenschaften nicht zu. Nach der Bekanntmachung wird im Rahmen des Bieterverfahrens die TLG Wohnen GmbH als Ganzes verkauft, also mit Wohnungen, Schulden und Personal. Welche speziellen Überraschungen noch in der TLG Wohnen GmbH versteckt sind, werden wir erst wissen, wenn wir im Rahmen des Bieterverfahrens selbst Einsicht in alle Unterlagen nehmen können. Der Antrag der LINKEN im Bundestag „Ausverkauf staatlichen Eigentums stoppen-Keine Privatisierung der TLG-Wohnungen“ (vgl. <http://dipbt.bundestag.de/dip21/btd/17/091/1709150.pdf>) hatte keinen Erfolg. Auch uns wäre es lieber gewesen, dass die Möglichkeit bestanden hätte, dass Kommunen und örtliche Genossenschaften einzelne Wohnungsbestände hätten erwerben können. Um zu verhindern, dass die Wohnungen an Finanzinvestoren gehen, haben wir uns entschlossen, die Genossenschaft zu gründen und uns am Interessenbekundungsverfahren zu beteiligen. Im Rahmen des Interessenbekundungsverfahrens haben wir formuliert: „Mit dem Erwerb wird das Ziel verfolgt, den heutigen und zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern die eigenwirtschaftliche Bewirtschaftung der bisherigen TLG-Wohnungen dauerhaft zu sichern.“ Unser Ziel im Falle des Zuschlages im Rahmen des Bieterverfahrens ist es, die Genossenschaft an die Mieter_innen zu übertragen.

Was soll erworben werden?

Als Genossenschaft haben wir unser Interesse an der TLG Wohnen GmbH bekundet. Dies bedeutet, dass wir im Rahmen des Bieterverfahrens die gesamte TLG Wohnen GmbH erwerben wollen. Dies bedeutet 11.500 Wohnungen und eine Übernahme der Beschäftigungsverhältnisse der Beschäftigten der TLG Wohnen GmbH. Die Wohnungen befinden sich in 40 Städten in Ostdeutschland. Welche Orte betroffen sind, können Sie unter www.tlg-wohnen.de einsehen.

Wieviel würde das kosten?

Auch uns liegen derzeit nicht mehr Daten als in der Bekanntmachung der Ausschreibung und im Geschäftsbericht der TLG nachlesbar (http://www.tlg.de/uploads/media/geschaeftsbericht_2010_01.pdf) vor. In der Presse wird ein Betrag von mindestens 569 Millionen Euro gehandelt. Im Rahmen des Interessenbekundungsverfahrens mussten wir entsprechend Ziffer 3 der Bekanntmachung Angaben bzw. Nachweise zur finanziellen Leistungsfähigkeit erbringen. Wir haben insoweit formuliert: „Die Genossenschaft beabsichtigt, den Erwerb der Gesellschaft aus Geschäftsanteilen ihrer Mitglieder und einer langfristigen Finanzierung einer deutschen Bankengruppe zu finanzieren.“ Die Bankengruppe würde überhaupt erst aktiv werden, wenn die Genossenschaft den Zuschlag im Bieterverfahren bekommt. Wir verstehen die Wünsche nach Offenlegung der Bankengruppe. Allerdings ist mit der Bankengruppe Vertraulichkeit vereinbart worden. Wir wollen das Anliegen der Genossenschaft und ihr Anliegen nicht gefährden, indem wir Details über die Bankengruppe öffentlich machen.

Wie läuft so ein Bieterverfahren?

Entsprechend der Bekanntmachung im Amtsblatt der EU war bis zum 16.04.2012 das Interesse, sich am Bieterverfahren zu beteiligen, zu bekunden. Diese Frist haben wir eingehalten. Soweit die Genossenschaft im Bieterverfahren selbst zugelassen wird, muss sie ein konkretes Angebot zum Erwerb der TLG Immobilien GmbH vorlegen. Sollte die Genossenschaft sich am Bieterverfahren beteiligen dürfen, müssen wir entsprechend der Ziffer 4 in der Bekanntmachung eine Vertraulichkeitsvereinbarung unterschreiben. Wir selbst finden grundsätzlich, dass auch solche Bieterverfahren jenseits von Vertraulichkeitsklauseln stattfinden müssen. Allerdings wird sich die Genossenschaft, soweit sie im Bieterverfahren zugelassen ist, an die Vertraulichkeit halten (müssen).

Was passiert im Falle eines Zuschlages an die Genossenschaft mit den Mieter_innen?

Mieter_innen, die nicht Mitglied der Genossenschaft sind, sollen beim Zuschlag im Rahmen des Bieterverfahrens an die Genossenschaft natürlich in ihren Wohnungen bleiben. Alles andere würde unserem im Interessenbekundungsverfahren angegebenen Ziel widersprechen. Der Erfolg unserer Idee, mit der Genossenschaft die TLG Wohnen GmbH zu erwerben, hängt aber ganz wesentlich auch davon ab, wieviel Mitglieder die Genossenschaft hat. Die Mieter_innen hätten aber Vorteile, wenn sie Genossenschaftsmitglieder sind, denn sie wären Nutzer_innen und Eigentümer_innen.

Wie kann man Genossenschaftsmitglied werden?

Entsprechend der Satzung soll es sich um eine Publikums-genossenschaft handeln, d.h. es handelt sich nicht um eine Genossenschaft allein von Mieter_innen. Das Eintrittsgeld in die Genossenschaft beträgt 105 Euro. Der Pflichtgenossenschaftsanteil beträgt 10 x 51,13 Euro.

Nun gibt es den Einwand, dass dies ein nicht unerheblicher finanzieller Aufwand ist, um Genossenschaftsmitglied zu werden. Dieser Einwand ist berechtigt, allerdings können wir im Bieterverfahren nur seriös agieren, wenn wir ein gewisses Eigenkapital vorweisen können. In der Satzung haben wir vorgesehen, dass die Pflichtanteile von 10 x 51,13 Euro in Raten eingezahlt werden können. Die Modalitäten der Ratenzahlung müssen mit dem Vorstand vereinbart werden. Die Genossenschaft wird von den Mitgliedern das Eintrittsgeld und den Genossenschaftsanteil getrennt einziehen.

Was passiert mit den Geldern der Genossenschaft?

Wir wollen im Rahmen des Bieterverfahrens möglichst die Genossenschaftsanteile (Mindestgenossenschaftsanteil 10 x 51,13 Euro) nicht antasten. Alle für das Bieterverfahren notwendigen Kosten wollen wir aus dem Eintrittsgeld begleichen.

Bedeutung unterschiedliche Genossenschaftsanteile unterschiedlichen Einfluss?

Nein, die Mitglieder der Genossenschaft haben nach der Satzung die gleichen Rechte. Das bedeutet, dass die Wahrnehmung der Rechte unabhängig davon ist, wer wie viele Genossenschaftsanteile gezeichnet hat.

Tritt die Genossenschaft Dachverbänden bei oder kauft schon Immobilien?

Nein. Uns erreichen mittlerweile Immobilienangebote und Bitten um Beitritte in Dachverbände. Wir bitten um Verständnis, dass wir zunächst nur dem nach dem Genossenschaftsgesetz vorgeschriebenen Prüfverband beitreten werden. Wir wollen uns ganz auf das Bieterverfahren konzentrieren und insoweit auch die Kosten der Mitglieder der Genossenschaft schonen. Wir werden nur die im Rahmen des Bieterverfahrens unabdingbaren finanziellen Aufwendungen tätigen können.

Wie geht es jetzt weiter?

Wir werden nicht nur weiterhin fleißig Mitglieder werben, sondern auch unsere Info-Tour durch Städte, in denen TLG Wohnungen liegen, weiter fortführen, um Mieter_innen und andere Interessierte für unsere Idee zu begeistern. Über diese Mieter_innenveranstaltungen werden wir hier berichten.

Was passiert wenn die Genossenschaft nicht den Zuschlag erhält?

Sollten wir im Bieterverfahren nicht den Zuschlag erhalten, werden wir die Genossenschaft wieder liquidieren und auflösen.

FAIRWOHNEN – wo sich Einzahlen auszahlt!

Fragen eines lesenden Bewohners

Was will die Genossenschaft?

Die TreuhandliegenschaftsGenossenschaft FAIRWOHNEN i.G. wurde gegründet, um den Bewohnerinnen und Bewohnern der 11.500 Wohnungen der TLG Wohnen zu ermöglichen, sich gemeinsam in der Form einer Genossenschaft am europaweit ausgeschriebenen Verkauf der TLG Wohnen zu beteiligen.

Ziel ist es, die Bestände zu erwerben und anschließend dauerhaft eigenwirtschaftlich sowie selbstbestimmt im Interesse ihrer Bewohnerinnen und Bewohner zu verwalten.

Wie erfolgt der Verkauf?

Der Verkauf der TLG Wohnen GmbH erfolgt im Auftrag der Bundesregierung über ein strukturiertes Bieterverfahren. Interessenten mussten bis zum 16.04.2012 ihr Interesse am Verkaufsverfahren bekunden. Nach Auswertung der Interessenbekundungen anhand einer qualitativen Gesamtbetrachtung der eingereichten Angaben und Informationen werden die aussichtsreichen Interessenten zunächst zur Unterzeichnung einer Vertraulichkeitsvereinbarung aufgefordert. Nach Unterzeichnung der Vertraulichkeitsvereinbarung erhalten die ausgewählten Interessenten einen Verfahrensbrief mit näheren Informationen über den Ablauf des Bieterverfahrens und einer Aufforderung zur Abgabe eines zunächst indikativen Erwerbsangebotes. Der Abschluss der Transaktion ist bis zum 31.12.2012 geplant.

Wer sind andere potentielle Bieter?

Hier kann man sich bisher nur auf Presseveröffentlichungen und Erfahrungen früherer Verkäufe großer öffentlicher Wohnungspakete beziehen. Hier werden zunächst die Gesellschaften Patrizia Immobilien AG und die Deutsche Wohnen Immobilien AG genannt. Beide Gesellschaften sind börsennotierte Wohnungsunternehmen und damit wie Finanzinvestoren den Renditeinteressen ihrer Kapitalanleger unterworfen.

Wie realistisch ist der Erwerb durch die Genossenschaft?

Die Genossenschaft wird sich gemäß ihrer Satzung bei ihrem Angebot von den Interessen ihrer Mitglieder und damit der Bewohnerinnen und Bewohner auf langfristig bezahlbaren Wohnraum leiten lassen. Dieses Interesse steht dem Angebot von Höchstpreisen und damit einem spekulativen Erwerb entgegen. Es ist davon auszugehen, dass andere Bieter aus eben diesen Gründen höhere Angebote unterbreiten werden.

Die Chance auf Erwerb wird jedoch umso realistischer, je mehr Bewohnerinnen und Bewohner sich an der Genossenschaft aktiv beteiligen und dies auch öffentlich wird.

Welche Vorteile bringt der Erwerb durch die Genossenschaft?

Die entscheidenden Vorteile sind die Orientierung eines Kaufpreisangebots und einer zukünftigen Bewirtschaftung an den Interessen der Bewohnerinnen und Bewohner im Gegensatz zu einer Orientierung an den Renditeinteressen von Kapitalmarktanlegern.

Schützt mich nicht schon eine Sozialcharta ausreichend?

Die Erfahrungen von großen Wohnungsverkäufen der letzten Jahre – z.B. der GAGFAH in Dresden – zeigen, dass solche Vereinbarungen nicht in jedem Fall die Interessen der Bewohner und Bewohnerinnen zu schützen vermögen.

Auch im Rahmen einer Sozialcharta eröffnen sich für einen neuen Eigentümer umfangreiche Möglichkeiten, die Ertragssteigerung massiv durch höhere Mieten voranzutreiben.

Wie will die Genossenschaft den Kauf finanzieren?

Die Genossenschaft beabsichtigt, den Kauf aus den Geschäftsguthaben ihrer Mitglieder als Eigenkapital und Krediten einer Bankengruppe als Fremdkapital zu finanzieren.

Welche Vorteile habe ich von meinem Beitritt zu Genossenschaft?

Für den Fall des Erwerbs durch die Genossenschaft, erwerben ihre Mitglieder ein Dauernutzungsrecht an der von ihnen genutzten Wohnung. Dieses gilt für Bewohnerinnen und Bewohner, die bereits in den Beständen wohnen, sowie Neumieter und wird bei Umzug auch auf die neue Wohnung innerhalb der Genossenschaft übertragen.

Mitglieder der Genossenschaft können satzungsgemäß an der Willensbildung zur Geschäftsstrategie mitwirken und über die Wahl des Aufsichtsrates die Kontrolleure der Tätigkeit der Genossenschaft bestimmen.

Für alle Verfahren gilt: Jedes Mitglied hat unabhängig von der Höhe der gezeichneten Geschäftsanteile eine Stimme.

Was kostet mich der Beitritt?

Die Genossenschaft benötigt für ihr Angebot ein angemessenes Eigenkapital. Da sie eine Neugründung ist, muss sie dieses ausschließlich aus den Geschäftsguthaben der beitretenden Mitglieder bilden.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt des Verkaufsverfahrens liegen noch keine belastbaren Daten zu den einzelnen Objekten und zur Gesellschaft vor. Vorstand und Aufsichtsrat haben sich jedoch auf der Basis der öffentlich zugänglichen Jahresabschlüsse der Gesellschaft zunächst auf eine Obergrenze der an die Wohnungsgröße gebundenen Geschäftsguthaben verständigt. Diese betragen 51,13 Euro je m² Wohnfläche.

Dies soll Interessenten ermöglichen, ihre maximale Belastung zu errechnen und deren Finanzierbarkeit zu prüfen. Da die Genossenschaft öffentlich agiert, wird sie ihr mögliches Angebot einschließlich seiner Bedingungen ihrer Mitgliederversammlung zum Beschluss vorlegen und öffentlich machen.

Was ist, wenn ich die erforderlichen Mittel zum Beitritt nicht aufbringen kann?

Bewohnerinnen und Bewohner, die Mitglied werden möchten und die die finanziellen Mittel zum Beitritt nicht aufbringen können, sollten sich an den Vorstand wenden. Dieser kann dann mögliche individuelle Lösungen mit den Betroffenen prüfen.

Muss ich ausziehen, wenn ich nicht Mitglied der Genossenschaft werde?

Nein! Ihre Mietverträge haben weiterhin Bestand. Ein Wechsel des Eigentümers löst diese Verträge nicht auf.

Was passiert, wenn ich aus meiner Wohnung ausziehe und meine Mitgliedschaft kündige?

Der Auszug erfolgt gemäß der Vereinbarungen im Miet- oder Dauernutzungsvertrag. Nach Feststellung des Abschlusses des Auszugsjahres wird das Auseinandersetzungsguthaben des Mitglieds ermittelt und satzungsgemäß ausgezahlt.

Was passiert, wenn die Genossenschaft in ihrer Bewerbung scheitert?

Für diesen Fall wird die Genossenschaft liquidiert, da sie ihr Unternehmensziel nicht erreichen kann.

Geschäftsguthaben werden nach Feststellung der Liquidationsbilanz an die Mitglieder ausgeschüttet.

Die im Bieterverfahren gesammelten Erfahrungen sollten ihre Mitglieder jedoch in Mieterbeiräte einbringen, die einen anderen zukünftigen Eigentümer in seiner Tätigkeit im Interesse der Bewohnerinnen und Bewohner aktiv überwachen.

Werden Sie Mitglied! GEMEINSAM schaffen wir das Ungeplante!

Bei Fragen, die Ihnen nach dem Lesen offen geblieben sind, wenden Sie sich an:

TreuhandliegenschaftsGenossenschaft FAIRWOHNEN i.G.
Tel. 030 29783333, info@tlg-fairwohnen.de, www.tlg-fairwohnen.de

Leipzig, 3. Mai 2012

Zu den Gerüchten über den Verkauf von 38.000 Wohnungen durch die Gagfah in Dresden erklärt die stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende der Wohnungsgenossenschaft FAIRWOHNEN Barbara Höll:

„Der Immobilienkonzern Gagfah will offenkundig seine Refinanzierungsschwierigkeiten durch den Verkauf von 38.000 Wohnungen in Dresden, welche er 2006 von dieser erwarb, in den Griff bekommen. Weder damals noch heute standen und stehen die Interessen der Mieterinnen und Mieter sowie Fragen, bspw. zu städtebaulicher Entwicklung, im Mittelpunkt des Interesses. Dem Konzern geht es anscheinend einzig und allein um die Kohle, wie neuesten Presseberichten zu entnehmen ist! Versprochene Mieterschutzklauseln wurden nicht eingehalten und mussten mühsam vor Gericht wieder erstritten werden. Dabei geht es anders! Wohnen ist ein Menschenrecht. Deshalb muss die Spirale der ungebremsten Wohnungsprivatisierung endlich durchbrochen werden! Die Wohnungsgenossenschaft FAIRWOHNEN stellt eindeutig die sozialen Belange der Mieterinnen und Mieter in den Mittelpunkt ihrer wirtschaftlichen Tätigkeit. Nicht eine möglichst hohe Rendite, sondern die langfristige Entwicklung des Wohnungsbestandes unter sozialen und ökologischen Gesichtspunkten ist das Gebot der Stunde! Vielleicht macht unser Beispiel FAIRWOHNEN auch anderen Menschen, die mit ähnlichen Problemen konfrontiert sind, Mut, auch über Alternativen nachzudenken, anstatt gleich wieder Privatisierungen zu fordern.“

Barbara Höll

Stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende
der TLG FAIRWOHNEN

Ein Zwischenstand

Die erste Runde der Infotour kreuz und quer durch Ostdeutschland ist abgeschlossen.

Gründungsmitglieder der Treuhandliegenschaftsgenossenschaft FAIRWOHNEN, Aufsichtsrats- und Vorstandsmitglieder haben bisher in 24 Städten, in denen Wohnungsbestände der TLG GmbH existieren, über das Konzept der Genossenschaft informiert und mit vielen Mieterinnen und Mietern gesprochen. Natürlich standen dabei die Sorgen der betroffenen Menschen um ihre Wohnungen im Mittelpunkt, um das, was wird, wenn die Genossenschaft den Zuschlag für die 11 500 Wohnungen erhält und das, was passieren kann, wenn sie ihn nicht erhält. Auch wurden die Fragen nach den Eintrittsbedingungen geklärt, wie man das Geld dafür aufbringen kann, und was aus dem Geld wird, wenn die Genossenschaft vielleicht wieder aufgelöst werden muss.

Deshalb hier noch einmal einige Antworten auf die am meisten gestellten Fragen:

Um sich über die Absichten und Ziele der Genossenschaft umfassend zu informieren, sollte man am besten die Satzung gründlich lesen und/oder Aufsichtsrat und Vorstand zu weiteren Gesprächen einladen. Die Satzung ist die verlässlichste und weitgehendste Sozialcharta und ihre Einhaltung wird von den Mitgliedern selbst überwacht.

Grundsatz ist: Die Genossenschaft ist für ihre Mitglieder da. Für sie sorgt sie in erster Linie für sicheres, bezahlbares und gesundes Wohnen auf Dauer. Natürlich kann man auch Mieter in der Genossenschaft bleiben, ohne Mitglied zu werden, hat dann aber nicht die gleichen Rechte, Ansprüche und Vergünstigungen, die einem Mitglied zustehen.

Was wird, wenn ein anderer Bewerber – etwa ein internationaler Finanzinvestor – den Zuschlag für den gesamten Wohnungsbestand erhält, können wir nicht vorhersagen. Wir können lediglich darauf verweisen, was in der Vergangenheit in solchen Fällen schon passiert ist. Trotz scheinbar verbindlicher Zusagen und abgeschlossener Sozialcharta.

Mitglied bei FAIRWOHNEN zu werden, lohnt sich, und es rechnet sich übrigens auch.

105 Euro Eintrittsgebühr gleich und zunächst zehn Pflichtanteile á 51,13 Euro, später dann gegebenenfalls weitere Anteile entsprechend der Wohnungsgröße. Das wären dann beispielsweise bei einer 65 m² großen Wohnung insgesamt 3.323,45 Euro. Das ist viel Geld, aber es bleibt Eigentum des Genossenschaftsmitgliedes, wie eine Spareinlage. Das Geld muss auch nicht mit einem Mal und nicht sofort aufgebracht werden.

Erklärt man seinen Beitritt zur Genossenschaft, fallen zunächst 105 Euro „Eintrittsgeld“ an. Nachdem die Genossenschaft im Genossenschaftsregister eingetragen ist, beginnt die Einzahlung der Pflichtanteile, wie mit dem Vorstand vereinbart. Entweder in einem Betrag oder – wovon viele Gebrauch machen – in mehreren kleineren Raten. Die Genossenschaftsanteile für eine Genossenschaftswohnung werden erst und nur dann fällig, wenn die Genossenschaft den Zuschlag zum Erwerb der Wohnungen bekommen hat. Auch über diesen Anteilserwerb kann mit dem Vorstand ein langgestreckter Zahlungsplan vereinbart werden.

Mit der Mitgliedschaft sichert man sich ein lebenslanges Wohnrecht zu sozial verträglichen Konditionen überall, wo die Genossenschaft Wohnungen besitzt, hat selbst Einfluss auf Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, entscheidet in der Mitgliederversammlung selbst mit, wie mit dem Geld der Genossenschaft umgegangen wird. Bekommt die Genossenschaft den Verkaufszuschlag nicht oder scheidet man aus der Genossenschaft aus, werden die eingezahlten Genossenschaftsanteile nach Abschluss des Geschäftsjahres an den Einzahler zurückgegeben.

Bleibt man Mieter bei einem – dann neuen – Eigentümer, können sehr schnell Mieterhöhungen ins Haus flattern. 20 Prozent in fünf Jahren sind gesetzlich möglich. Und dieses Geld ist weg, ohne dass man mehr dafür bekommt. Eine Vergleichsrechnung lohnt sich also in jedem Fall.

Ob die Genossenschaft am Ende des Jahres den Zuschlag bekommt, hängt unter anderem davon ab, wie viele Mitglieder sie zu dem Zeitpunkt hat. Denn im Bieterverfahren soll neben einem attraktiven Kaufpreisangebot auch die Sozialverträglichkeit gewertet werden und die ist am ehesten mit der Genossenschaftssatzung gesichert. Darüber hinaus ist eine starke und aktive Beteiligung von Mieterinnen und Mietern an dem Genossenschaftsmodell ein wichtiges Signal in Richtung des letztlich über die Vergabe entscheidenden Bundesfinanzministers.

Die Entwicklung der Genossenschaft verläuft gut. Aus den 30 Gründungsmitgliedern sind inzwischen 600 geworden. Das sind schon viele, aber längst nicht genug! Wir werden deshalb weiter unterwegs sein und für unser genossenschaftliches Vorhaben um Mitglieder werben. Dorthin, wo wir bisher nicht waren und auch zu weiteren Gesprächen an die Orte, wo in den großen Informationsveranstaltungen noch nicht alle Fragen geklärt werden konnten.

Nach wie vor gilt:

Wir können das Ungeplante schaffen – aber nur in einer starken Gemeinschaft!

neues deutschland, 21.07.2012

Osten darf nicht fair wohnen

Vorentscheidung bei TLG-Wohnungsverkauf: Mieter scheiden aus Bieterverfahren aus

Aus dem Bieterkreis um die 12.000 ostdeutschen Wohnungen der bundeseigenen TLG Immobilien wurde ein Konkurrent aussortiert: Ausgerechnet die Genossenschaft der Linkspartei musste als erstes gehen. Übrig bleiben vor allem Finanzinvestoren.

Der Traum ist aus: Die von Politikern der Linkspartei initiierte Genossenschaft FAIRWOHNEN ist aus dem Bieterverfahren um die 12.000 einstmals volkseigenen Wohnungen der TLG ausgeschieden. Mieter der TLG Wohnen in Ostdeutschland müssen damit rechnen, dass ihre Wohnungen noch dieses Jahr an einen aggressiven Finanzinvestor verkauft werden könnten. Dr. Joachim Kadler, Vorstand der Genossenschaft FAIRWOHNEN, bestätigte das am Freitag gegenüber „nd“.

Von der mit dem Verkauf beauftragten Bank Barclays sei ein Brief entsprechenden Inhalts eingegangen. „Das ist jetzt kein Geheimnis mehr“, so Kadler, nachdem zuvor eine erste Meldung über eine Agentur durchgesickert war. Im Bieterverfahren befinden sich nach Angaben, die sich offenbar auf Kreise des Bundesfinanzministeriums (BMF) beziehen, neben den Hamburger Immobilienunternehmen TAG Immobilien und KWG Kommunale Wohnen weiter die drei finanzstarken US-Kapitalgesellschaften Cerberus, Blackstone und Apollo, zudem ein Fonds der Investmentbank Morgan Stanley.

Die attraktiven Immobilien in Ostdeutschland sollten schon einmal verkauft werden, doch ging das Vorhaben 2008 in den Wirren der Finanzkrise unter. Im März 2012 hatte die Bundesregierung ein zweites Verkaufsverfahren angeschoben, im April hatten Bundes- und Landespolitiker der LINKEN daraufhin die Genossenschaft FAIRWOHNEN gegründet, die mit Unterstützung von Mietern ebenfalls mitbot. Nun ist die Entscheidung offenbar gegen die Mieter gefallen.

Offiziell sagt das Ministerium dazu weiterhin kein Wort. „Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass das BMF keine Angaben zu Bietern machen kann. Sowohl das BMF als auch die Bieter haben sich zur Vertraulichkeit verpflichtet“, lautet die Antwort einer Sprecherin auf nd-Nachfrage nach den Hintergründen der Entscheidung.

Bei FAIRWOHNEN-Vorstand Joachim Kadler stößt vor allem auf Unverständnis, dass zum jetzigen Zeitpunkt offenbar nur die Genossenschaft aussortiert wurde. Dies sehe für ihn nicht nach einem üblichen Verfahren der Eingrenzung eines Bieterkreises aus. Kadler sagte, die Genossenschaft werde Rechtsmittel prüfen, womöglich eine einstweilige Verfügung beantragen. Ein Zurückklagen ins Verfahren könnte allerdings teuer werden.

Bundesfinanzminister Wolfgang Schäuble (CDU) wolle die Wohnungen noch bis Ende 2012 losschlagen, melden Immobilien-Fachdienste. Die Gewinnmaximierungs-Praktiken US-amerikanischer Beteiligungsgesellschaften wie Blackstone oder Cerberus hatten den früheren SPD-Chef Franz Müntefering im Jahr 2005 zu seinem geflügelten Wort von den „Heuschrecken“ inspiriert.

neues deutschland, 21.07.2012

Genossenschaft wurde aussortiert

„TLG-Verkauf lässt Finanzinvestoren aufhorchen“, titelte die Immobilienzeitung am Donnerstag. Die Nachrichtenagentur Reuters wusste mit Berufung auf „mit der Sache betraute Personen“ bereits am Mittwoch: „Von den insgesamt sechs Interessenten, die in der ersten Runde Angebote abgegeben hätten, seien nur zwei klassische Immobilienunternehmen“. Die anderen vier seien Finanzinvestoren wie Cerberus, Blackstone, Apollo und ein Fonds von Morgan Stanley. Es sind Nachrichten, wie wir sie von den Wohnungsverkäufen der letzten Jahre kennen.

Alein dies ist nur ein Teil der Wahrheit. Zu den Bietern gehörte auch die TreuhandliegenschaftsGenossenschaft FAIRWOHNEN i.G., die sich ebenfalls fristgerecht und mit einem qualifizierten Angebot beteiligt hatte. Sie wollte die Wohnungsbestände der TLG in das Eigentum der selbstorganisierten Bewohnerinnen und Bewohner überführen, damit diese sie langfristig eigenständig bewirtschaften können. Diese Genossenschaft ist nun, wie aus dem eigentlich vertraulichen Bieterverfahren an die Agenturen durchgestochen wurde, aus dem Rennen. Über die Hintergründe des Ausscheidens und den Zeitpunkt der Veröffentlichung mag man spekulieren. Eine Kontinuität muss man den Entscheidungen des Bundesfinanzministeriums allerdings attestieren: Hatte das BMF doch die in einen Skandal um manipulierte Zinssätze verwickelte britische Bank Barclays als Transakteur für den Verkauf der TLG-Anteile in einem „offenen, transparenten und bedingungsfreien Bieterverfahren“ beauftragt. Andere öffentliche Wohnungsbestände wurden bereits an vom Finanzmarkt befeuerte Vehikel verkauft.

Wo in solchen Verfahren die Interessen der Mieterinnen und Mieter bleiben, wollte auch die SPD in einer Kleinen Anfrage von der Bundesregierung wissen. Staatssekretär Steffen Kampeter antwortete am 11. Juli 2012: Das offene Verfahren „setzt insbesondere voraus, dass die Bundesregierung keine Bedingungen an den Erwerb der Anteile knüpft, die von einem privaten Veräußerer in der Situation der Bundesregierung nicht auch gestellt würden. ... Dies gilt jedenfalls dann, wenn sich diese Bedingungen den Kaufpreis reduzierend auswirken können. Aus diesem Grund ist der Bundesregierung verwehrt, verkäuferseitig eine umfangreiche Sozialcharta verbindlich vorzugeben.“

Entlarvender kann eine Antwort nicht sein. All das öffentliche Gerede von Mieterschutz, Kündigungsschutz älterer und schutzbedürftiger Mieter und letztlich Selbstorganisation ist am Ende nichts wert. Nicht nur, dass die Mieterinnen und Mieter erst aus den Informationsveranstaltungen von FAIRWOHNEN vom Verkauf erfuhren, auch eilig nachgeschobene Versprechen zur Beteiligung an der Ausarbeitung einer Sozialcharta klingen angesichts dessen hohl. Insofern war es den Verfahrensverantwortlichen wohl auch wichtig, das genossenschaftliche Gegenmodell zu den Finanzinvestoren aus dem Verfahren zu nehmen.

Die TreuhandliegenschaftsGenossenschaft FAIRWOHNEN i.G. wird es jedoch weiter geben und sie wird auch ohne Kaufoption beim Bund weiter auf die Selbstorganisation der Bewohnerinnen und Bewohner setzen, ebenso wie DIE LINKE, damit die Mieterinnen und Mieter nicht als die Renditezahler für die „Heuschrecken“ dienen.

Heidrun Bluhm

Aufsichtsratsvorsitzende
der TLG FAIRWOHNEN

Die Empörung ist noch nicht verraucht

TLG FAIRWOHNEN-Vorstand Joachim Kadler über die Zukunft der im Bieterverfahren ausgeschiedenen Mieter-Genossenschaft

Dr. Joachim Kadler ist Vorstand der Genossenschaft »FAIRWOHNEN«, die im April gegründet wurde, um bei der Privatisierung von 12.000 Wohnungen der Treuhand-Gesellschaft TLG im Sinne der Mieter mitzubieten. Velten Schäfer (nd) sprach mit ihm über die Zukunft der Genossenschaft nach dem Aus im Bieterverfahren.

Herr Kadler, hat sich bei Ihnen als Vorstand der FAIRWOHNEN-Genossenschaft die Enttäuschung über das Aus im Bieterverfahren um die rund 12 000 ostdeutschen Wohnungen der Treuhandliegenschaftsgesellschaft TLG bereits ein wenig gelegt?

Kadler: Nein, davon kann in meinem Fall noch längst nicht die Rede sein. Das bleibt erst einmal gefühlsmäßig sehr hart, die Enttäuschung und Empörung ist bei mir noch lange nicht verraucht. Wir hatten ja alles getan, um die Bedingungen zu erfüllen. Wir hatten mit Banken gesprochen, um das Projekt finanziell seriös darstellen zu können – und wir waren auch bei der Mitgliederwerbung auf einem guten Weg.

Wie viele Mitglieder gibt es denn inzwischen? Die Mieter-Genossenschaft hatte seit April dieses Jahres ja nicht unbedingt viel Zeit zur Werbung.

Kadler: Es sind rund 600, alle beigetreten in doch vergleichsweise kurzer Zeit und darunter auch viele, die keinen Anspruch auf eine Wohnung erheben, sondern einfach unser alternatives Projekt unterstützen wollen. Das zeigt mir, dass die Genossenschaft funktioniert hätte, dass sie einen Nerv getroffen hatte und auf einem guten Weg war. Deshalb ist es ja auch so ärgerlich, einfach mit einem Achselzucken aussortiert worden zu sein. Empörend ist überdies, dass vom Bundesfinanzministerium trotz ständiger Vertraulichkeitsbekundungen ausschließlich die Meldung über unseren Ausschluss an die Presse durchgestochen wurde. Andererseits motiviert uns das nun auch dazu, in der einen oder anderen Form weiterzumachen.

Sie hatten am Freitag gegenüber dieser Zeitung über mögliche Rechtsmittel gesprochen, die eingelegt werden könnten, um die Genossenschaft »FAIRWOHNEN« vielleicht in das Verfahren zurück zu klagen. Wie sieht es nun damit aus?

Kadler: Unsere Anwälte prüfen derzeit den Sachverhalt unter dem Gesichtspunkt, ob das so, wie es abgelaufen ist, ein korrektes Verfahren gewesen ist. Das wird einige Zeit dauern, die Anwälte werden uns dann einen Rat geben.

Apropos Anwälte: Wie sieht es mit bereits entstandenen Kosten für Verwaltung, Gutachten etc. aus? Haben die Genossenschaftsmitglieder finanzielle Verluste zu fürchten?

Kadler: Die während unserer Öffentlichkeitskampagne seit dem Frühjahr geworbenen Mitglieder der Genossenschaft treffen diese Kosten nicht. Die haben in den meisten Fällen noch gar kein Geld, auch kein »Eintrittsgeld«, einbezahlt, die tatsächlichen Einlagebeträge wären ohnehin erst bei einer Zuschlagserteilung für die Genossenschaft fällig geworden.

Und wer kommt nun für die bereits entstandenen Anwalts-, Beratungs- und Verwaltungskosten auf?

Kadler: Diese bisher angefallenen Kosten werden wir als Verluste letztlich von den Einlagen der Gründungsmitglieder abziehen – und das sind schon durchaus spürbare Beträge. Aber die Gründungsmitglieder, die ja von der politischen Schiene kommen, haben um dieses Risiko immer gewusst. Meines Wissens hat sich darüber noch niemand beklagt.

Wird die gerade gegründete Genossenschaft jetzt einfach abgewickelt und alles ist so wie zuvor – oder geht es in irgendeiner Weise weiter?

Kadler: Es geht weiter. Wir werden Ende August zu einer Mitgliederversammlung einladen, auf der Vorstand und Aufsichtsrat einen Vorschlag zur Satzungsänderung in Richtung Interessenvertretung für die Mieterschaft einbringen werden. Es ist jetzt ja im Laufe dieses Verfahrens klar geworden, dass die Bundesregierung nicht einmal den Versuch in Erwägung zieht, die Mieterrechte nach der Privatisierung durch eine »Sozialcharta« zu schützen. Genossenschaften können ja auch kulturelle und soziale Ziele verfolgen, hier scheint es einen Bedarf zu geben. Ich kann mir gut vorstellen, dass sich die Genossenschaft in einem solchen Sinn entwickelt und dass wir in Zukunft noch einiges von ihr erwarten können. Selbst wenn sich der Ausschluss aus dem Bieterverfahren nicht rückgängig machen lassen wird.