

RENTE

Der Millionenschwund

Missmanagement in Berlin: Sozialministerin Ulla Schmidt will 80 000 Wohnungen aus der Reserve der Alterssicherung verkaufen – mitten in einer Immobilienflaute.

Uwe Wilhelm ist ein Mann mit Grundsätzen. Nie im Leben käme der Verwaltungsobererrat aus Berlin („Wilhelm. Wie der Kaiser“) auf den Gedanken, seine private Modelleisenbahn durch einen futuristischen ICE 3 zu entweichen. Wilhelm fährt ausschließlich Dampflokomotive. „Man muss die Power sehen können“, sagt er.

Auch an seinem Schreibtisch bevorzugt der diplomierte Verwaltungswirt solide Traditionstechnik. Zu Wilhelms wichtigsten Werkzeugen gehört ein drei Jahrzehnte alter „Canon Canola P 1421“-Tischrech-

Geht es nach dem Wunsch der Sozialministerin, wird sich Dampflok-Sammler Wilhelm demnächst deutlich intensiver um seine Modelleisenbahn kümmern können. Denn Ulla Schmidt hat es schon lange auf die riesigen Summen abgesehen, die der Beamte täglich anlegt – allein am vergangenen Freitag, einem „eher schlappen Tag“, 350 Millionen Euro.

Wilhelm ist Herr der liquiden Rücklage von einer der größten Pensionskassen Europas. Mehr als hundert Milliarden Euro fließen jedes Jahr über die Konten der Berliner Superbehörde – Summen, die von



Gagfah-Wohnanlagen: Rentenfachleute rechnen

dazu geführt, dass die Altersversicherungen schon seit Monaten weniger einnehmen, als sie ausgeben. „Rentenkasse vor der Pleite!“, titelte „Bild“ am vergangenen Mittwoch. Zunehmend verzweifelt versucht Ulla Schmidt als zuständige Ministerin, den weiteren Anstieg der Rentenbeiträge auf über 20 Prozent des Bruttolohns zu verhindern.

So drängend ist inzwischen ihr Problem, dass sie vor nichts mehr zurückschreckt – auch nicht vor einem Griff nach dem Geld, das Wilhelm verwaltet. Die Sozialdemokratin will die Konten der BfA möglichst leer räumen. „In Zeiten der Not“, vertraute sie ihren Mitarbeitern an, müsse man eben auch den Spargroschen antasteten.

Ihre Spitzenbeamten prüfen bereits, wie man an die Milliarden der BfA am besten herankommen könnte. Nach Schmidts Vorstellungen soll die gesetzlich vorgeschriebene Rücklage bereits im nächsten Jahr abgesenkt werden.

Die rot-grüne Regierung hat Erfahrungen in diesen Dingen. Noch vor zwei Jahren mussten die Rentenkassen die Ausgabenlast eines ganzen Monats in Reserve halten, zwei Gesetzesänderungen später ist es nur noch die Hälfte. Setzt sich Schmidt durch – wonach es aussieht –,

wird das Polster ganz dünn. Doch der freundlich-beharrlichen Sozialministerin ist auch das noch nicht genug. Sie würde die Rücklagen am liebsten ganz auflösen. Löcher zwischen Einnahmen und Ausgaben müsste dann der Kollege Hans Eichel als Finanzminister stopfen – mit einem Überbrückungskredit.

Zu Schmidts Kummer kann sie allerdings nicht an alle BfA-Reserven so leicht herankommen wie an die Millionen und Milliarden, die der Beamte Wilhelm Tag für Tag hin- und herschiebt.



Ministerin Schmidt, Seniorin (auf einer Berliner Altenstation): Auf den Spargroschen zurückgreifen

ner mit Drei-Nullen-Taste. Die braucht er. Täglich.

Wilhelm tippt erst die Ziffer 2 und dann viermal auf die praktische Spezialtaste. Macht zwölf Nullen und damit zwei Billionen Euro. So viel hat er in seinen 28 Jahren im Dezernat 9001 („Geldstelle/Wertpapiere“) der Bundesversicherungsanstalt für Angestellte (BfA) angelegt. Immer im Dienste des deutschen Rentners. Vielleicht waren es ein paar Milliarden mehr, vielleicht auch weniger. Wer weiß das schon so genau bei den vielen Nullen.

Wilhelm für einige Tage oder Wochen auf dem Geldmarkt oder in festverzinslichen Wertpapieren angelegt werden, bevor sie dann am Ende des Monats an Millionen deutsche Rentner ausgezahlt werden.

Um diese gewaltigen Beträge stets pünktlich und zuverlässig ausschütten zu können, ist die BfA gesetzlich verpflichtet, zum Jahresende eine Rücklage auszuweisen – die „Schwankungsreserve“, die im Dezember 2002 immerhin bei 9,7 Milliarden Euro lag. Schwache Konjunktur und hohe Arbeitslosigkeit haben mittlerweile



mit einem öffentlichen Aufschrei, sollten sie das Immobilienimperium tatsächlich antasten

Ein beträchtlicher Teil der Schwankungsreserve ist buchstäblich in Stein gehauen. In Gestalt der Gagfah, 1918 als „Gemeinnützige Aktien-Gesellschaft für Angestellten-Heimstätten“ gegründet, besitzt die BfA eines der größten Immobilienunternehmen Deutschlands. Rund 80 000 Wohnungen gehören der Gesellschaft, viele davon liegen in Berlin und dem Ruhrgebiet. Und ständig kommen neue hinzu.

So kaufte die Gagfah von der Allianz-Versicherung im vergangenen Dezember in Köln-Bayenthal eine Anlage mit etwa 700 Wohnungen und 65 000 Quadratmeter Wohnfläche: Hochhäuser mit rotbraunen Klinkerfassaden, auf den Balkonen Geranienkästen, Plastikstühle, gelbe Sonnenschirme. Aus dem 23. Stockwerk sieht man in der Ferne den Rhein, weiter unten die mit Büschen und Bäumen bepflanzten Privatparkplätze.

„Eine ordentliche Gegend ist das hier“, sagt Brigitte Stihls, 53, die in dem Bayenthaler Komplex als Helferin in einer Zahnarztpraxis arbeitet. Ordentlich, aber eben auch ein wenig langweilig wie so viele Siedlungen, die in den sechziger und siebziger Jahren gebaut worden sind.

Die Neuerwerbung passt zur Gagfah, welche in der Immobilienbranche, die häufig durch spektakuläre Skandale und Pleiten für Schlagzeilen sorgt, den Ruf einer grundsoliden, wenn auch etwas drögen Firma genießt.

Als Geldanlage ausgerechnet für eine flexible Schwankungsreserve ist die Gagfah im Grunde völlig ungeeignet. Verglichen mit Wilhelms Anlagegeschäften, wirft das Unternehmen für seinen Alleinaktionär BfA Jahr für Jahr nur eine schmale Rendite ab.

Ulla Schmidt ist deshalb nicht die erste Politikerin, die den Immobilienbesitz der staatlichen Alterssicherung am liebsten versilbern möchte. Bereits Helmut Kohls Minister Norbert Blüm („Die Renten sind sicher“) ließ 1996 einen Absatz in das Sozialgesetzbuch schreiben, nachdem für die Gagfah ein Käufer zu suchen sei. Auch Blüm hoffte auf frisches Geld, um die Explosion der Rentenbeiträge in den Griff zu kriegen.

Kaufinteressenten gab es damals genug. Das beste Angebot, 2,3 Milliarden Euro, legte die japanische Investment-Bank Nomura vor. Der deutsche Veba-Konzern (inzwischen mit einem anderen Unternehmen zu E.ON fusioniert) offerierte immerhin mehr als 1,5 Milliarden.

Ein angemessener Preis, ging es doch um ein Unternehmen, dem das „Handelsblatt“ bescheinigte, es präsentiere sich „in ausgezeichneter Verfassung“. Weil die Gagfah nur mit einer Milliarde Euro in den BfA-Büchern stand, hätte Blüm mit einem Teil des Verkaufserlöses die Beiträge zur Rentenversicherung absenken können.

Doch dazu hätte der Christdemokrat Mut aufbringen müssen, und der fehlte ihm. Die mächtige Angestelltengewerkschaft DAG (heute in Ver.di aufgegangen) lief Sturm gegen die Privatisierung des Konzerns; Mietervereine schürten die Angst, die Gagfah könne zum Spielball von Spekulanten und Immobilienhain verkommen. Auch der damalige BfA-Vorstandschef und hohe DAG-Funktionär Lutz Freitag gab sich lustlos: Die Rahmenbedingungen für einen Verkauf waren „denkbar schlecht“, urteilte er anschließend.

Mit Blick auf die Bundestagswahl 1998 verschob Blüm das Projekt. Nach dem Regierungswechsel legte die Nomura ein zweites Angebot vor, das mit zwei Milliarden Euro bereits merklich niedriger ausfiel. Die BfA lehnte ab.

Ein krasser Fehler. Seither leiden die Preise auf dem Wohnungsmarkt – und der Wert der Gagfah schrumpft gleich mit. Binnen weniger Jahre zehrte die Immobilienflaute einen beträchtlichen Teil der zementierten Rentenreserven auf.

Wie groß der Schaden ist, wird sich spätestens im Herbst kommenden Jahres erweisen. Dann muss ein unabhängiger Expertenkreis den Wert, den die Gagfah für die Rentenkasse hat, neu taxieren. Und selbst Ulrich Reineke, Chef der für die Vermögensverwaltung zuständigen BfA-Abteilung, bezweifelt, dass er den Immobilienbesitz weiterhin mit den derzeit eingestellten 1,6 Milliarden Euro in den Büchern führen darf.

Dennoch wollen die BfA-Verantwortlichen, denen die Ministerin im Nacken sitzt, in den kommenden Wochen ein neues Bietungsverfahren eröffnen. Sie beauftragten die feine Kölner Privatbank Sal. Oppenheim bereits, mögliche Angebote einzusammeln.

Ein hitziges Preispoker der Investoren ist – schon wegen der miesen Stimmung auf dem Immobilienmarkt – nicht zu erwarten. Und das Gesetz schreibt vor, dass die Gesellschaft nicht unter ihrem heutigen Buchwert verkauft werden darf. Kaum vorstellbar, dass dieses Kunststück gelingen könnte.

Die von der japanischen Nomura vorgelegten Angebote, sagt Reineke, seien eben aus heutiger Sicht schon „verdammt hoch“ gewesen. So einen guten Preis werde man wohl kaum erzielen können.

Zudem rechnen die Rentenfachleute auch jetzt wieder mit einem öffentlichen Aufschrei, sollten sie das Immobilienimperium tatsächlich antasten. „Dass wir einen Teil ihrer Renten in Häusern aus Stein angelegt haben“, sagt Reineke, „beruhigt die Menschen doch ganz ungemein“.

ANDREA BRANDT,
KONSTANTIN VON HAMMERSTEIN,
ALEXANDER NEUBACHER

