

Druckausgabe eines Artikels

Kontakt | Über uns | Bücher | Videos | Leserreisen | Shop

Schnell-Suche...

<<< | 

07.03.06

Internationale Fonds auf Wohnungssuche

Interview mit Wirtschaftswissenschaftler Joachim Tesch zum lukrativen Immobilienmarkt

Foto: privat

Warum werden liquide Gelder der internationalen Finanzmärkte verstärkt in den deutschen Immobilienmarkt gesteckt? Und welche Folgen hat dies für Mieter und öffentlichen Haushalte? Darüber sprach Dieter Janke mit dem Leipziger Wirtschaftswissenschaftler Prof. Dr. Joachim Tesch. Er war Dozent an der Hochschule für Wirtschaft, Technik und Kunst in Leipzig, ist Mitglied der AG Wohnen beim Parteivorstand der Linkspartei und arbeitet zu den Schwerpunkten Bau- und Wohnungswirtschaft.

ND: Nicht nur die Debatten um die Schließung eines offenen Immobilienfonds der Deutschen Bank und um die geplante Einführung von Real Estate Investment Trusts (REITs) zeigen: Auf dem deutschen Grundstücksmarkt vollziehen sich dramatische Veränderungen. Was sind die Hintergründe?

Tesch: Auf internationalen Finanzmärkten ist viel liquides Kapital vorhanden – zu einem erheblichen Teil aus Pensionsfonds. Vor allem US-amerikanische, britische und australische Investoren interessieren sich zunehmend für den deutschen Immobilienmarkt, besonders für Wohnungen. Deutschland ist 2005 im Vergleich von 15 EU-Staaten bei solchen Investitionen vom fünften auf den vierten bzw. bei grenzüberschreitenden Investments vom fünften auf den dritten Platz vorgerückt.

Die internationalen Finanzinvestoren treten in unterschiedlichen Unternehmensformen auf, sowohl als private Beteiligungsgesellschaften (Private-Equity-Fonds) als auch als Hedge-Fonds. Eine weitere Form sind die REITs als börsennotierte Aktiengesellschaften. Ihre breitere Einführung ist hier zu Lande derzeit nicht unumstritten. Das Besondere der REITs ist unter anderem, dass sie steuerlich begünstigt sind, ihre Gewinne aber fast vollständig an ihre Anleger ausschütten, die dann der Steuerpflicht unterliegen. Sind dies ausländische Anleger, geht der deutsche Fiskus leer aus.

Warum ist gerade der deutsche Markt für internationale Anleger derzeit so interessant?

Sie halten deutsche Wohnimmobilien für meist unterbewertet. Sie erhoffen sich durch den Verkauf und die anschließende Verwertung Eigenkapitalrenditen von 15 bis 20 Prozent. Solche Gewinnspannen sind derzeit bei deutschen Wohnungsunternehmen nicht zu erwirtschaften. Hinzu kommen die akute Finanznot der öffentlichen Haushalte sowie der erhebliche Finanzbedarf von Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften mit älteren Baubeständen für die Sanierung. Der Druck lässt es naheliegend erscheinen, sich von Grundvermögen im Interesse der Entschuldung oder im Interesse der Sanierung verbleibender Bestände zu trennen.

Beraterfirmen rechnen in den nächsten Jahren mit dem Verkauf von 1,5 Millionen Wohnungen. Was bedeutet das für die Mieter?

Bis Ende 2005 wurden nach einer Übersicht des Deutschen Mieterbundes bereits mehr als 530 000 Wohnungen verkauft. Die Konsequenzen für die Mieter hängen letztlich von den Gewinnerwirtschaftungsstrategien der Erwerber ab. Schließlich handelt es sich dabei um keine Wohnungsverwaltungen im herkömmlichen Sinn. Durch Rationalisierung hin zu einem »modernen« Immobilienmanagement werden die Verwaltungskosten minimiert. Während in Deutschland ein Verwaltungsangestellter 120 bis 150 Wohnungen zu betreuen hat, können dies nach Einschätzung von Morgan Stanley künftig 180 bis 200 Wohnungen sein. Entsprechend wird Personal freigesetzt, was nicht ohne negative Folgen für die Betreuung der Mieter bleiben wird. Wo saniert und modernisiert wird, geschieht das mit dem Ziel maximaler Mieterhöhungen. Beispiele aus Berlin und anderen Städten zeigen, dass dabei

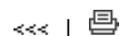
auf Mietspiegelrichtwerte wenig Rücksicht genommen wird. Einnahmeausfälle aufgrund erfolgreicher Klagen wegen überhöhter Mietforderungen von ca. zehn Prozent haben jene Gesellschaften erfahrungsgemäß bereits mitkalkuliert.

Schließlich sind jene Investoren nicht an langfristigem Engagement interessiert, sondern an einem Weiterverkauf. Wenn das in Form der Mieterprivatisierung geschehen soll, wird meist erheblicher Druck auf sie ausgeübt, ihre Wohnungen zu erwerben. Dort, wo dies nicht als lukrativ erscheinen, wird auf Instandsetzung und Sanierung verzichtet. Hier wird darauf spekuliert, verfallende Wohnungen an benachteiligte Einkommensgruppen zu vermieten, die z. B. als Bezieher von Arbeitslosengeld II öffentliche Mittel via Kosten der Unterkunft an die Gesellschaften durchreichen. Hinzu kommt: Bei ihrem kurzfristigen Interesse ist jenen Fonds auch die Entwicklung der betroffenen Städte und Gemeinden völlig gleichgültig.

Welche Möglichkeiten gibt es, sich gegen jene Strategien zur Wehr zu setzen?

Essentiell ist eine nachhaltige finanzielle Besserstellung der Städte und Gemeinde, um ihnen den Druck zu raschen Verkäufen ihrer Wohnimmobilien zur Haushalts-sanierung zu nehmen – auch ein Grund für die überfällige Gemeindefinanzreform. Darüber hinaus müssen Banken ihre Kreditvergabepolitik für den Sanierungsbedarf der Wohnungsunternehmen überdenken. Sie sollten ihre Kreditzurückhaltung aufgeben und differenzierter vorgehen. Schließlich müsste die Vertrauensseligkeit der Mieter und auch der Genossenschaften gegenüber den spekulativen Immobilienfonds aufgegeben werden. Von hier ist mehr öffentlicher Widerstand notwendig.

Ausdruck am Dienstag, 7. März 2006



[Impressum](#)  [Sitemap](#)  [Rechtshinweis](#)