

# REITs-Klima unter deutschen Dächern



Werkwohnungen und gemeinnützige Wohnungen gehen en gros an ausländische Finanzinvestoren. Damit wird ein Kernbestand des sozialen Wohnungsbaus in Deutschland verkauft. Mieter und Beschäftigte sind in Sorge.

Von [Alexandra Krieger](#)

Die Autorin ist Diplomkauffrau und leitet ein Wirtschaftsreferat in der Hans-Böckler-Stiftung.

■ „GEWOBA darf nicht verkauft werden“ – mit diesem Protestruf zog Anfang Juni fast die gesamte rund 400-köpfige Belegschaft von Bremens größter Immobiliengesellschaft durch die Innenstadt. Auf einer außerordentlichen Betriebsversammlung informierte der Betriebsrat über die drohende Privatisierung des Unternehmens und seiner 44 000 Mietwohnungen. Rudi Hickel, Wirtschaftswissenschaftler und Arbeitnehmervertreter im Aufsichtsrat der Gesellschaft verwies auf die Fakten. „Die GEWOBA ist ein Unternehmen, das im letzten Jahr 11,4 Millionen Euro an ihre Aktionäre ausgeschüttet hat. Jetzt sollen wir verkauft werden, aber nicht, weil wir schlecht gewirtschaftet hätten, sondern weil der Hauptaktionär, das Land Bremen, mit dem Verkauf seines Tafelsilbers Finanzlöcher stopfen will!“

Die GEWOBA-Beschäftigten fürchten, was bei ihren Berliner Kollegen von der Gemeinnützigen Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft (GSW) bereits Wirklichkeit geworden ist: Die Zahl der GSW-Mitarbeiter wurde um 200 reduziert, während man die Geschäftsführung um vier Managementprofis erweitert hat, wie das Mieter-Echo berichtet.

## Finanzinvestoren setzen auf Steuersparmodelle

Derzeit erobern ausländische Investoren den deutschen Wohnungsmarkt. In nur eineinhalb Jahren haben sie rund 400 000 Wohnungen in Deutschland gekauft – Eisenbahnerwohnungen, Werkwohnungen, gemeinnützige Wohnungen. Wohnraum, der ehemals entweder gemeinnützig war oder zumindest noch einer sozialen Bindung unterlag, wird dem freien Kapitalmarkt überantwortet. Erst vor wenigen Wochen ist der britische Fi-

nanzinvestor Terra Firma zum größten Betreiber von Wohnimmobilien in Deutschland geworden. Seine Tochter, die Deutsche Annington Immobilien Gruppe (DAIG), erwarb für sagenhafte 7 Milliarden Euro die Viterra, eine Immobilienbeteiligung des E.ON-Konzerns.

Was aber treibt professionelles Großkapital an, in einen Markt zu investieren, dessen Renditen in den letzten Jahren auf Sparbuchniveau dahingedämmert sind? Die im großen Stil erfolgten Käufe sind Vorboten der REITs – das sind börsennotierte Immobilien-AGs nach US-amerikanischem Vorbild. Die Marktkapitalisierung aller bei der US-Börsenaufsicht SEC registrierten 180 REITs beträgt fast 400 Milliarden US-Dollar. Das Kapital der Gesellschaften stammt vorwiegend von institutionellen Anlegern. Dazu gehören Banken, Versicherungen, Pensionsfonds, Leasingfirmen und Bausparkassen.

Die Gewinne der REITs sind im Unterschied zu denen klassischer Immobilienfonds unter bestimmten Voraussetzungen steuerfrei. Deshalb wird die Marktöffnung für REITs in Deutschland von Unternehmen, Investmentfonds und Verbänden vorangetrieben. Hans Eichels Beraterstab grübelt derzeit, wie er die Besteuerung der großen Gruppe ausländischer Investoren sicherstellen soll. Denn nach den geltenden Doppelbesteuerungsabkommen könnten ausländische REITs-Investoren ihre Dividenden in Deutschland steuerfrei beziehen.

## Leere Kassen und Altersvorsorge sind die Treiber dieser Entwicklung

Erstens: Die öffentliche Hand schaut in leere Kassen und verkauft öffentliches Eigentum, während Finanzinvestoren wie Fortress, Blackstone, Cerberus, Permira über Milliardensummen von anlagebereitem Kapital verfügen, →

### REITs

gesprochen „Riets“, ist die Abkürzung für „Real Estate Investment Trusts“ (real estate, engl.: Immobilie)

→ das renditeträchtige Ziele sucht. Zweitens: Im Zuge der Unternehmenssteuerreform hat der Finanzminister Konzernen die Möglichkeit eröffnet, Gewinne aus dem Verkauf von Tochtergesellschaften steuerfrei zu vereinnahmen. Unter solchen Bedingungen trennen sich Unternehmen wie E.ON, ThyssenKrupp und die Deutsche Bahn, für die Wohnungsgesellschaften häufig „totes Kapital“ mit hohem Verwaltungsaufwand sind, gern von diesen „Randaktivitäten“. Dazu kommt: In Deutschland treffen Investoren auf eine im europäischen Vergleich geringe Eigentumsquote von unter 45 Prozent, während Wohnungseigentum als Säule der privaten Altersvorsorge zunehmend wichtiger wird.

Private-Equity-Unternehmen, also Finanzinvestoren, kaufen – anders als Immobilienfonds – häufig sogar Problemimmobilien, also Häuser mit hohem Leerstand und kurzfristig auslaufenden Mietverträgen – das senkt den Kaufpreis erheblich. Nach dem Kauf lautet die Strategie der Fonds: Erlöse rauf, Kosten runter, und anschließend mit Gewinn aus dem Investment aussteigen. Im Immobiliengeschäft funktioniert das so:

**Privatisierung:** Der Käufer renoviert und modernisiert die Immobilien, um sie anschließend in Eigentumswohnungen umzuwandeln. Die Objekte werden entweder an die bisherigen Mieter oder in ganzen Paketen an andere Immobiliengesellschaften weiterverkauft. Da die Modernisierung standardisiert für viele gleichartige Objekte erfolgt, kann der Investor die Renovierung im Vergleich zu Privathaushalten mit erheblichen Kostenvorteilen realisieren – und anschließend die Miete erhöhen.

**Professionalisierung:** Eine zentrale Rolle bei der Ertragsoptimierung von Immobilien spielt ein professionelles Facility-Management. Eine Senkung der Betriebskosten kann sich zwar positiv für die Mieter auswirken, wenn der Eigentümer aufgrund seiner Einkaufsmacht günstigere Gebühren etwa für Abfallbeseitigung, Wasser und Energie verhandelt. In der Regel gründen sich solche Wohltaten aber auf der schlichten Erkenntnis, dass sich niedrige Nebenkosten beim Weiterverkauf günstig auf den Verkaufspreis auswirken, weil sie die Vermietungschancen erhöhen.

Doch mit Kostensenkung und Mietsteigerungen allein lassen sich die gierigen Renditeforderungen der Fonds zwischen 20 und 25 Prozent nicht erzielen. „Der eigentliche Renditehebel ist der so genannte Leverage-Effekt“,

erläutert Martin Pohl, Fachreferent Betriebswirtschaft bei der IG BAU. Die Fonds finanzieren die Unternehmenskäufe zum größten Teil mit Krediten. Sie verdienen, solange die Rendite des eingesetzten Kapitals höher ist als die Zinsen, die sie derzeit zahlen.

## Geltendes Mietrecht als soziale Wohltat deklariert

Wie die Beschäftigten der GEWOBA um ihren Arbeitsplatz, so bangen viele Mieter nach dem Einstieg eines Investors um ihre Wohnung. Zwar ändert ein Kauf vorerst nichts an den bestehenden Mietverträgen. Es gilt der Grundsatz: „Kauf bricht Miete nicht“, das heißt, der Investor muss das Mietverhältnis fortführen. Insbesondere darf er allein wegen des Erwerbs keine Mieterhöhung verlangen. Doch das geht ja auch anders: Liegt die letzte Mieterhöhung länger als ein Jahr zurück, darf der Eigentümer die Miete ganz legal bis auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete anheben – innerhalb von drei Jahren insgesamt um bis zu 20 Prozent.

Mit der Gefahr einer Kündigung verhält es sich ähnlich: Einfach ist die Durchsetzung nicht, möglich schon. Der Käufer muss einen gesetzlich anerkannten Grund vorbringen. Dazu gehören auch Eigenbedarf und die „Hinderung an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung“ des Grundstücks, etwa wenn der Eigentümer die Wohnung in eine Arztpraxis umwidmen – und dann teurer vermieten will.

Zwar ist mit einer Eigenbedarfskündigung bei den angloamerikanischen Investoren nicht zu rechnen. Außerdem hat der Mieter seit 1993 bei Umwandlung seiner Wohnung in Eigentum ein Vorkaufsrecht: Er kann sie also zu den Konditionen selbst erwerben, die ein möglicher Käufer bietet. Allerdings bleiben dem Mieter für seine Kaufentscheidung – und die Beschaffung einer geeigneten Finanzierung – ab Zugang der Veräußerungserklärung nur zwei Monate Zeit. Außerdem kann das Vorkaufsrecht dadurch unterlaufen werden, dass der Käufer als Eigentümer im Grundbuch eingetragen wird, bevor der Mieter seine Entscheidung getroffen hat. Das ist zwar rechtswidrig, dem Mieter bleiben aber nur Schadensersatzansprüche gegen den Vermieter. Die Wohnung ist trotzdem futsch.

Der E.ON-Konzern bestätigte, dass die Käufer der Viterra die „freiwillige Selbstverpflichtung für mehr Mieterschutz“ zu sozialverträglichen Wohnungsprivatisierungen anerkannt haben. Dazu gehöre der Ausschluss von Eigenbedarfskündigungen für zehn Jahre und ein Vorkaufrecht von Mietern. Auch der Chef der Berliner GSW, Thomas Zinnöcker, hob hervor, die Wohnungsverkäufe würden nach einem strengen „Privatisierungskodex“ erfolgen. In beiden Fällen preisen die Manager als ihren besonderen sozialen Kodex nichts anderes an als das geltende deutsche Mietrecht.

Doch die Besorgnis wächst. Mieter im Rhein-Main-Gebiet wurden durch ständige Anrufe und Drohungen unter Druck gesetzt, weil sie ihre Wohnungen nicht kaufen wollten, berichtet die ZEIT. Von 250 Fällen ist die Rede; die auf Provisionsbasis arbeitenden Makler mussten daraufhin zurückgepfiffen werden.

Von Fällen, wo 75-jährige Menschen so besorgt sind, dass sie aus Angst ihre Wohnung kaufen, berichtet die Präsidentin des Deutschen Mieterbundes (DMB), Anke Fuchs. „Wir müssen aufpassen, dass es weiter bezahlbare Mietwohnungen gibt“, sagte sie dem Tagesspiegel und betont, „Wohnungen sind auch ein Sozialgut“.

Die Interessenvertretung von 22 Millionen Mieterhaushalten befürchtet vor allem einen Verlust an preiswertem Wohnraum und spricht von einem „Ausverkauf der Mietwohnungen an ausländische Unternehmen“. In den vergangenen fünf Jahren sind nach Angabe von Fuchs 600 000 Wohnungen aus öffentlichem Bestand verkauft worden. 2,74 Millionen Wohnungen seien noch in kommunalem Besitz.

## Verlust von wohnungspolitischem Handlungsspielraum

Aus Sicht der öffentlichen Hand ist die Veräußerung ihres Wohnungsvermögens im großen Stil auch noch in anderer Hinsicht ein zweischneidiges Schwert: Die kurzfristige Freude über den Liquiditätszufluss sowie die Entlastung der Haushalte von Renovierungs- und Instandhaltungsaufwand werden teuer erkauft mit dem Verlust von wohnungspolitischem Handlungsspielraum. Wenn durch Verknappung des Angebotes und Konzentration des Wohnungsmarktes in den Händen weniger Investoren die

Marktmieten steigen, schlagen die Kosten in Form höherer Wohngeldzuschüsse für einkommensschwache Mieter langfristig doch wieder beim Kämmerer zu Buche. Zwar wird diese Entwicklung den Wohnungsmarkt nicht in der Breite erfassen; dafür verschärft der Wegfall von Schonraum für ärmere Mieterschichten die Lage in Ballungszentren wie München, Hamburg, Düsseldorf und Berlin umso mehr. Dort ist zum Beispiel die gerade verkaufte E.ON-Tochter Viterra vertreten.

In Sorge sind auch die Beschäftigten der übernommenen Unternehmen. Für sie lautet die entscheidende Frage: Wie wurde der Kaufpreis finanziert? Den Erwerb der Viterra hat der Finanzinvestor Deutsche Annington zu 90 Prozent mit Krediten bezahlt, wie die Financial Times Deutschland berichtet. Die Schulden sind dem Unternehmen aufgebürdet, das dadurch zusätzliche 5 Milliarden Euro Verbindlichkeiten zu tilgen hat. Selbst bei einem günstigen Zinssatz von drei Prozent müsste die Gesellschaft dafür allein Zinsen von gut 150 Millionen Euro jährlich leisten – zusätzlich zum Kapitaldienst für die bereits vorhandenen drei Milliarden Euro Schulden. Unter den Beschäftigten geht nun die Angst um, dass sie diese Last zusammen mit den Mietern schultern sollen.

Was können die Betroffenen tun angesichts dieser Übermacht von Bundes-, Landes- und Konzerninteressen, die ihre Wohnungsgesellschaften zu Geld machen wollen? Für die Eisenbahnerwohnungen in München setzten die Gewerkschaft Transnet und der Mieterbund lebenslanges Wohnrecht und den Ausschluss von Luxus-sanierungen durch, berichtet die ZEIT. Bei der Berliner GSW haben Beschäftigte und Mieter eine öffentliche Protestaktion organisiert. „Das hat den Verkauf zwar nicht verhindert, aber für öffentliche Aufmerksamkeit gesorgt“, so eine Betriebsrätin der GSW. Auch die Mitarbeiter der Bremer GEWOBA können bei ihren Aktionen mit der Unterstützung ihrer Mieter rechnen. In einem Land wie Bremen, in dem jeder fünfte Einwohner bei der GEWOBA wohnt und eine große Koalition regiert, setzt man darauf, dass sich keine Partei eine Entscheidung gegen den Willen so vieler Wählerstimmen leisten kann. ■