

# "Heuschrecken" auf Wohnungsfang

Autor(en): **Carega, Paola**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **81 (2006)**

Heft 10

PDF erstellt am: **21.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-107514>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ausländische Investgesellschaften grasen den deutschen Wohnungsmarkt ab

# «Heuschrecken» auf Wohnungsfang

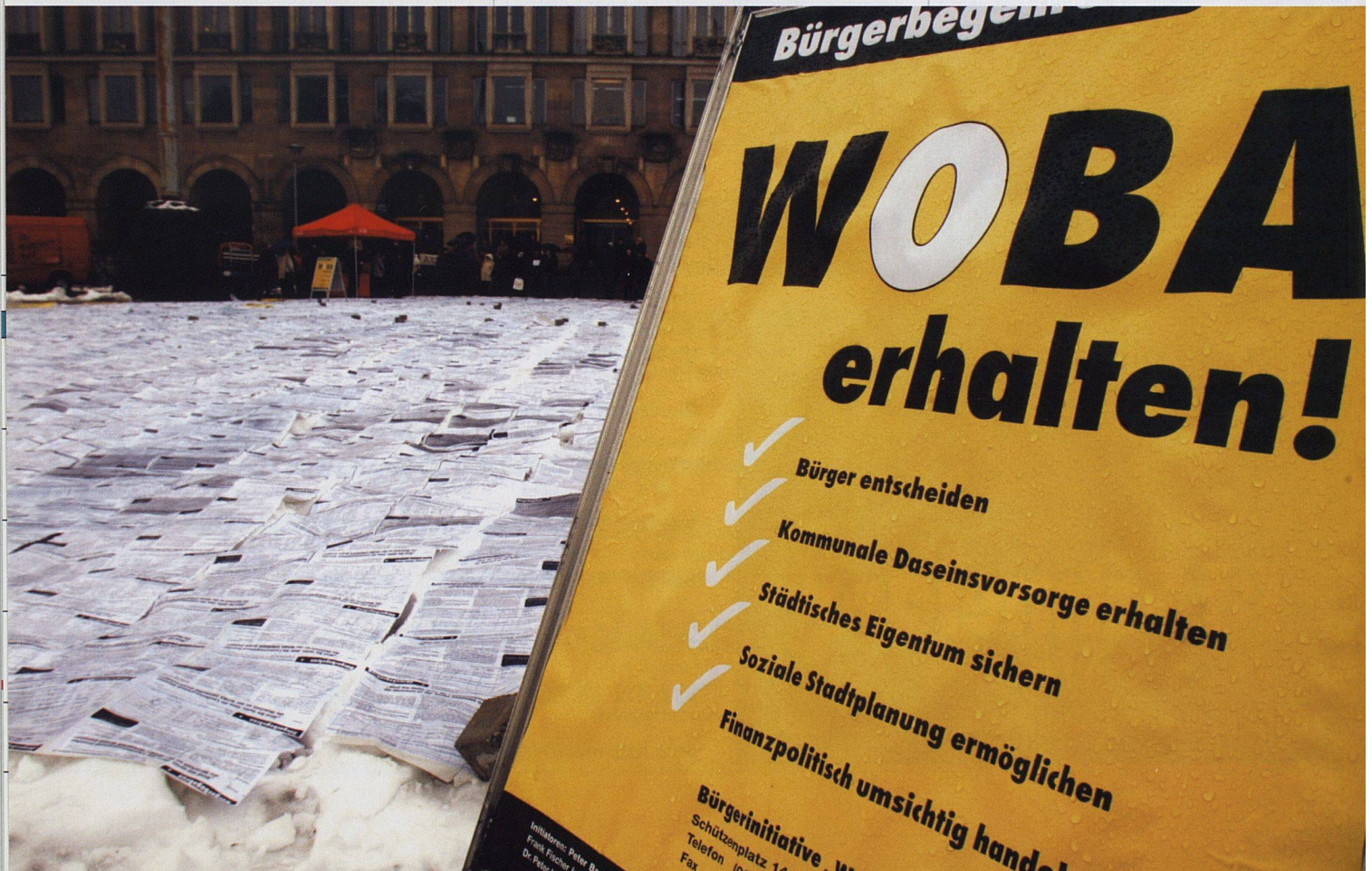
Still und heimlich kaufen ausländische Investmentgesellschaften Hunderttausende Wohnungen in Deutschland. Ganze kommunale Bestände wechseln den Besitzer. Das Nachsehen haben die Mieter, denn die neuen Eigentümer haben meist nur eines im Sinn: eine kurzfristige hohe Rendite.

**VON PAOLA CAREGA** ■ Cerberus – der Name verrät alles. Ein Unternehmen, das sich so nennt wie der dreiköpfige Höllenhund aus der griechischen Mythologie, kann nichts Gutes im Sinn haben. Die US-amerikanische Investmentgesellschaft Cerberus zumindest macht dem Namenspaten alle Ehre. Hemmungslos räubert sie auf dem Wohnungsmarkt in Deutschland und kauft ganze Bestände auf. Mit Vorliebe schnappt Cerberus dabei nach

Foto: Norbert Millauer/ddp

kommunalen oder industriegebundenen Wohnungsunternehmen; allein in Berlin übernahm 2004 ein Konsortium unter Führung von Cerberus die grösste städtische Wohnungsbaugesellschaft GSW mit rund 70 000 Wohnungen für 200 Millionen Euro. Der New Yorker Investor ist nicht der einzige ausländische Kapitalanleger, der Zukäufe von Mietwohnungen als attraktive Geldvermehrungsmöglichkeit entdeckt hat. Seit einigen

Jahren hat sich eine Reihe Investmentgesellschaften, zumeist aus den USA oder Grossbritannien, auf Wohnungsbestände im preiswerten Marktsegment spezialisiert. So kaufte der US-Finanzinvestor Fortress für 2,1 Milliarden Euro die Wohnungsgesellschaft Gagfah der Bundesanstalt für Angestellte (BfA) mit bundesweit über 80 000 Wohnungen, und der texanische Investor Lone Star übernahm kürzlich 5500 Plattenbau-Wohnungen im Osten





Lutz Freitag, Präsident des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW), steht dem Ausverkauf kommunaler Wohnbestände äusserst kritisch gegenüber: «Das Interesse der neuen Besitzer gilt nicht der nachhaltigen Entwicklung des Bestandes, sondern den kurzfristigen Ergebnissen des Quartalsberichts.»

Berlins. Die Einkaufsliste lässt sich beliebig fortsetzen: Deutschlandweit rund 600 000 Wohneinheiten – darunter zahlreiche Sozialwohnungen – gehören nach Schätzungen des Mieterbundes mittlerweile ins Portfolio anglo-amerikanischer Investoren.

**«FILETSTÜCKE» WERDEN WEITERVERKAUFT.** Hinter den neuen Eigentümern stecken meist Fondsgesellschaften, die weltweit rund eine Milliarde Dollar privates Beteiligungskapital, «Private Equity», bei Pensionskassen, Versicherungen und Privatpersonen eingesammelt haben – zum einzigen Zweck, es zu mehren und hohe Renditen zu erzielen. Die Attraktivität deutscher Mietwohnungsbestände beruht auf mehreren Faktoren. So ist der Wohnungsmarkt in Deutschland nicht nur europaweit der grösste, sondern weist auch die nach der Schweiz niedrigste Eigentumsquote auf und verspricht damit ein grosses Privatisierungspotenzial. Zudem weisen die Mietwohnungen eine hohe Qualität auf, denn Jahrzehnte gemeinnütziger und sozialer Wohnraumförderung haben hochwertige Bestände geschaffen.

Weiter profitieren die Investoren von günstigen Einkaufspreisen – viele Städte und Gemeinden verkaufen unter dem enormen Druck ihrer desolaten Haushaltslage. Die meisten Übernahmen erfolgen dabei unbemerkt von der Öffentlichkeit, und auch die Mieter werden nicht immer informiert. Nach ein paar

Im März 2006 legte die Bürgerinitiative für den Erhalt der Dresdner Wohnungsgesellschaft Woba einen Teppich mit 45 000 Protestunterschriften vor das Rathaus. Inzwischen hat die Stadt den gesamten Bestand von 48 000 Wohnungen an die US-amerikanische Investorengruppe Fortress veräussert.

Jahren erhöhen die neuen Hausherren die Mieten oder wandeln die Wohnungen in Eigentum um. Üblich ist auch, dass nach dem Erwerb sehr schnell die «Filetstücke» weiterverkauft werden – zu einem Mehrfachen des Einstandspreises. Kein Wunder also, versprechen sich die ausländischen Kapitalanleger von ihren Immobiliendeals Renditen im zweistelligen Bereich.

**MINIMALES EIGENKAPITAL.** Ein Rechenbeispiel zeigt, dass die Wohnungskäufe darüber hinaus praktisch risikolos sind: Für eine Immobilienfirma zum Preis von beispielsweise einer Milliarde Euro zahlt der Investor nur 30 Prozent aus dem Fonds, für die restlichen 700 Millionen Euro nimmt er Kredite auf. Diese werden aus den Mieteinnahmen getilgt. Solange die Rendite aus den Mieteinnahmen höher ist als die Kreditzinsen, so wie derzeit, verbucht der Investor bereits einen kleinen Gewinn. Gesteigert wird der Profit durch die Aufteilung und den Weiterverkauf von Wohnungen an die Mieter. Umbau- und Renovierungsmassnahmen erzielen zudem erhebliche Steuervorteile und vergolden so die Bilanzen weiter.

Am Ende der Fondslaufzeit verkauft der Investor die Restbestände und streicht den gesamten Kaufpreis ein. Unter dem Strich hat er also nur 30 Prozent bezahlt, aber 100 Prozent kassiert. Mietervereine und Bürgerinitiativen vergleichen diesen Umgang mit Mietwohnbestand inzwischen als «Heuschrecken-Praxis»: Die Investoren fallen Heuschrecken ähnlich über die Wohnungen her, «grasen sie ab und nehmen voll gefressen das nächste Objekt ins Visier».

**WOHNQUALITÄT VERNACHLÄSSIGT.** Auch der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) steht dem Ausverkauf kommunaler Wohnbestände äusserst kritisch gegenüber. So bemängelt GdW-Präsident Lutz Freitag, dass beim Kauf nur finanzielle Transaktionen stattfinden; weder werde in den Bestand investiert, noch erfolge eine Verbesserung oder Vermehrung der Unternehmenssubstanz. «Das Interesse der reinen Finanzanleger gilt nicht der nachhaltigen Entwicklung des Unternehmens und der Immobilienbestände, statt dessen orientieren sie sich allein an den kurzfristigen Ergebnissen des Quartalsberichts», so Freitag.

Für die Zukunft der Wohnungsmärkte und die Qualität des Wohnens hätten solche Verkäufe deshalb mittel- und langfristige fatale Konsequenzen. Darüber hinaus werde auch die Quartiers- und Stadtentwicklung vernachlässigt. «Investitionen in die Stadtentwicklung rechnen sich nur langfristig – für die neuen Eigentümer mit einem mittelfristigen Anlagehorizont sind sie deshalb nicht interessant.» Unter den Tisch fallen dürften zudem Initiativen und Projekte für funktionierende Nach-

barschaften und für die sozialräumliche Integration kulturell und ethnisch verschiedener Bewohnergruppen, befürchtet der GdW-Präsident.

**SOZIALWOHNUNGEN VERHÖKERT.** Unverständlich ist Freitag vor allem das Handeln der Kommunen, die ihre Wohngesellschaften verscherbeln, um damit Haushaltslöcher zu stopfen. Ohne Rücksicht auf künftige Generationen, nur für eine einmalige Einnahme, werde verkauft, bedauert er. «Das ist Selbstmord aus Angst vor dem Tod.» Kein gut geführtes Wirtschaftsunternehmen würde eine strategische Beteiligung nur für einmalig zu erzielende Einnahmen veräussern. Freitag: «Es geht um die eigene Zukunft. Das wird von manchem Gemeindepolitiker leider nicht erkannt.» Noch schärfere Worte findet Jochen Kiersch vom Mieterbund Kiel. In den Augen des Geschäftsführers ist der Ausverkauf von öffentlich kontrolliertem Wohnraum schlicht «kurzsichtig, dumm und unüberlegt».

Kiersch weiss, wovon er redet: In den vergangenen neun Jahren sind in Schleswig-Holstein 50 000 preiswerte Mietwohnungen in die Hände ausländischer Investoren gefallen. Nun zeigen sich erste spürbare Auswirkungen auf dem Wohnungsmarkt. So sind laut Mieterbund notwendige Modernisierungsprogramme und die Instandhaltung der Wohnungen gestoppt worden. Sanierungen hätten nur noch kosmetischen Charakter und dienten vor allem dazu, die Mieten hochzutreiben. Zudem sind die Mieten für Sozialwohnungen in Kiel spürbar angestiegen.

**RUPPIGES BENEHMEN.** Mit Sorge beobachtet der Verein zudem, dass mit den neuen Eigentümern ein rauer Umgangston in die betroffenen Häuser eingezogen ist. So müssten Anwärter für eine Wohnung damit rechnen, dass der Vermieter Mitarbeiter in die alte Wohnung schickt, um zu sehen, ob er überhaupt «wohnfähig» ist. Auch in der Mahnpraxis zeigen sich die Hausherren nicht zimperlich: Wer mit der Miete im Rückstand ist, bekommt eine rote Karte in den Briefkasten. Die Aufschrift: «Ihr Mietkonto steht im Rückstand – der Bestand Ihres Mietverhältnisses ist gefährdet – bitte setzen Sie sich mit Ihrem Wohnungspfleger in Verbindung.» Der feuerrote Aufkleber, der säumige Mieter entlarvte und für alle Nachbarn sichtbar auf dem Briefkasten prangte, darf immerhin nicht mehr verwendet werden. Der Mieterbund ist gerichtlich dagegen vorgegangen.

Auch die Bewohnerinnen und Bewohner der «Grünen Stadt» im Berliner Stadtteil Prenzlauer Berg haben schlechte Erfahrungen gemacht mit ausländischen Investoren. Ihre Siedlung aus den 30er-Jahren steht teilweise unter Denkmalschutz; die insgesamt 1800 Wohnungen sind grösstenteils unsaniert und bieten wenig modernen Komfort – doch wie

Foto: zVg.



Foto: Paola Carega

«Nach 50 Jahren müsste ich ausziehen», sagt Doris Kohl, die in der 30er-Jahr-Siedlung «Grüne Stadt» im Berliner Stadtteil Prenzlauer Berg lebt. Die Finanzgruppe Cerberus möchte die Wohnungen sanieren, wodurch sich die Mieten verdoppeln würden. Nun wehren sich die Bewohner.

der Name verrät, besticht die Anlage durch wunderschöne parkähnliche, grüne Innenhöfe, und das an zentraler Stadtlage. Vor knapp zwei Jahren ging die «Grüne Stadt», die der Berliner Wohnungsbaugesellschaft GSW gehörte, an die Finanzgruppe Cerberus. Viele Versprechungen seitens der Stadt gab es damals – etwa, dass man der breiten Bevölkerung weiterhin billige Wohnungen zur Verfügung stellen wollte.

**SOZIALPLAN DURCHGESETZT.** Doch nun müssen die Bewohner – darunter viele Arbeitslose und ältere Sozialhilfeempfänger – damit rechnen, dass sich ihre Miete beinahe verdoppelt. Denn die neuen Eigentümer – ein Teil der Wohneinheiten wurde inzwischen weiterveräußert, unter anderem an die Schweizer MCT Grundstücksverwertungsgesellschaft – planen eine umfassende Modernisierung: Doppelglas-Isolierfenster, neue Badezimmer und

Küchen, Anschluss ans Fernwärmenetz statt Ofen- und Gasheizung. Die dabei entstehenden Kosten sollen auf die Mieter umgelegt werden: Um bis zu 2.60 Euro pro Quadratmeter soll der Zins steigen. Allein durch den umstrittenen Anbau von Balkonen soll sich eine 53 Quadratmeter grosse Wohnung um umgerechnet knapp 80 Franken monatlich verteuern. Das sprengt nicht nur den Rahmen einer üblichen Erhöhung – viele der alteingesessenen Bewohner können diesen Anstieg schlicht nicht berappen. Zum Beispiel Doris Kohl, die mit ihrer erwachsenen Tochter in einer 54 Quadratmeter grossen Wohnung lebt. «Nach 50 Jahren müsste ich ausziehen», sagt die 59-jährige Rentnerin.

Besonders stossend findet sie, dass die Stadt Berlin jahrelang keinen Cent in die Häuser investiert habe. Notwendige Sanierungen, etwa ein neuer Fensteranstrich oder einbruchsichere Eingangstüren, seien nie ausgeführt worden. Jetzt werde auf Kosten der bestehenden Mieterschaft versucht, neue und zahlungskräftigere Klientel ins Viertel zu locken, kritisiert Frau Kohl. Noch besteht indes Hoffnung für die Bewohner der «Grünen Stadt». Unter anderem ein Artikel in der «Berliner Zeitung» und die Gründung einer Mieterinitiative haben dem Fall derart viel Öffentlichkeit eingebracht, dass die neuen Eigentümer inzwischen davon absehen, die Modernisierung wie geplant eins zu eins durchzuziehen. Stattdessen wird nun zusammen mit der Mieterberatung ein Sozialplan ausgearbeitet, der Rücksicht nehmen soll auf individuelle Sanierungswünsche – und finanzielle Möglichkeiten.

«**SCHWARZBUCH WOHNUNGSPRIVATISIERUNG.**» Nicht nur Mieterinnen und Mieter bekommen die Auswirkungen zu spüren, wenn kommunale Wohnbestände privatisiert werden. So kündigte die australische Investorengruppe

Babcock & Brown sämtliche Verträge mit lokalen Handwerkern und Unternehmern, kurz nachdem sie in der niedersächsischen Stadt Salzgitter die frühere Wohnungsgesellschaft des Salzgitter-Konzerns (heute TUI) mit gut 14 000 Wohnungen gekauft hatte. GdW-Präsident Lutz Freitag räumt indes ein, dass solche weitreichenden negativen Entwicklungen bisher noch die Ausnahme seien. Grundsätzlich hätten die Investoren kein Interesse daran, Mieter zu vergraulen, Wohnungen verkamen zu lassen oder Bürgerinitiativen gegen sich aufzubringen. «Allerdings liegen die meisten Transaktionen erst wenige Monate zurück. Mögliche negative Veränderungen können deshalb oftmals noch gar nicht festgestellt werden», warnt Freitag.

Dieser Meinung ist man auch beim Berliner Mieterverein, der die negativen Folgen der Verkäufe kommunaler Wohnanlagen in seinem «Schwarzbuch Wohnungsprivatisierung» dokumentiert. Angesichts der weiteren geplanten Käufe – laut Mieterverein stehen bundesweit noch rund eine Million öffentlicher Wohnungen zum Verkauf – würden sich ausländische Investoren derzeit noch zurückhalten und sich nach aussen als «Mieterfreunde» gerieren, sagt Geschäftsführer Hartmann Vetter. «Die wahren Absichten werden erst offenbart, wenn der Wohnungsmarkt abgegrast ist», prophezeit er.

**STADT DRESDEN IST WOHNUNGSLOS.** Glück im Unglück haben vermutlich die Dresdner. So verkaufte die Stadt Dresden in diesem Frühjahr als erste deutsche Kommune ihren kompletten Wohnungsbestand. Insgesamt 48 000 Wohnungen fielen der US-amerikanischen Investorengruppe Fortress auf einen Schlag in die Hand – für einen Preis von 1,7 Milliarden Euro. Der spektakuläre Deal sorgte landesweit für Schlagzeilen. So übersteigt der Erlös aus dem Verkauf die gegenwärtige Schuldenlast Dresdens, was der Hauptstadt Sachsens derzeit den Titel der einzigen schuldenfreien Grossstadt in Deutschland einbringt. Doch der Verkauf ist auch höchst umstritten – und hat nicht nur die in Dresden mitregierende Linkspartei gespalten.

Zwar ist der Investor Fortress in Deutschland bisher als seriöser Geschäftspartner aufgetreten und hat sich gegenüber Mietern, Mitarbeitern und anderen Vertragspartnern fair und zuverlässig verhalten. So akzeptiert Fortress im Fall Dresden eine Sozial-Charta, die unter anderem über 60-jährigen Mietern ein lebenslanges Wohnrecht einräumt, teure Luxus-sanierungen verbietet und für die nächsten zehn Jahre Eigenbedarfskündigungen unterbindet. Trotzdem: «Der kurzfristige Geldsegen wird sich als Mogelpackung erweisen», sagt Franz-Georg Rips, Direktor des Deutschen Mieterbunds. Dresden habe bei diesem voreiligen Deal sein «Tafelsilber» verkauft. Langfristig werde sich die Privatisierung als Nachteil für



Foto: zVg

Die Heuschrecken fallen auch in Freiburg im Breisgau ein. Mit diesem Plakat wehrt sich die Bürgerinitiative «Wohnen ist Menschenrecht» gegen den Verkauf städtischer Wohnungen. Mit einer Unterschriftensammlung hat sie erreicht, dass die Bürger darüber bestimmen können.

Dresden auswirken. So könne die Stadt zahlreiche Aufgaben wie soziales Engagement, Stadtentwicklung und Wohnraumbereitstellung nicht mehr mit dem kommunalen Partner bewerkstelligen, sondern müsse das künftig bei privaten Anbietern teuer einkaufen, so Rips. Das werde viel Geld kosten.

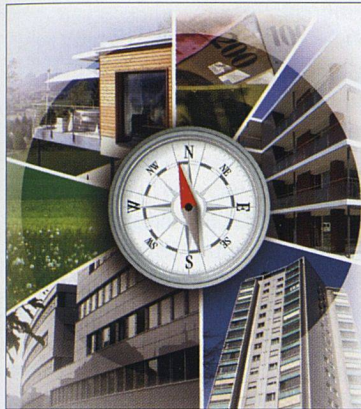
**AUCH IM «GRÜNEN» FREIBURG.** Der Mieterbund befürchtet zudem, dass das Beispiel von Dresden insbesondere in Ostdeutschland Schule machen könnte. So denken die eben-

falls hoch verschuldeten Städte Berlin und Potsdam bereits über ähnliche Pläne nach. Doch auch der «reiche» Westen ist nicht davor gefeit: Das grenznahe Freiburg im Breisgau, bekannt für seine fortschrittliche Stadtpolitik, die unter anderem das autofreie Quartier Vauban hervorgebracht hat, möchte rund 8000 Wohnungen verkaufen; nur mehr 1000 Einheiten verblieben in ihrem Besitz. Wie Dresden könnte Freiburg damit seine Schulden komplett tilgen. Trotz positivem Gemeinderatsbeschluss ist jedoch noch nichts entschie-

den. Dank einer Bürgerinitiative, die in Windeseile 26 000 Unterschriften zusammengetragen hat, wird das Volk am 12. November darüber bestimmen können, ob man in Freiburg künftig auf stadteigene, günstige Wohnungen verzichten will. ☹

Mehr Infos:  
[www.gdw.de](http://www.gdw.de)  
[www.berliner-mieterverein.de](http://www.berliner-mieterverein.de)  
[www.wohnen-ist-menschenrecht.de](http://www.wohnen-ist-menschenrecht.de)

Anzeigen



## Fachtagung «Von der Bauidee zum Immobilien-Portfolio mit Rendite»

**Montag, 20. November 2006** Restaurant Landhaus, Schwarzenburgstrasse 137, 3097 Liebefeld b. Bern, **10.00 bis 15.30 Uhr**

**Referenten:** Rita Haudenschild, Vorsteherin Direktion Umwelt u. Landschaft, Gemeinde Köniz; Bruno Bettoni, Allreal AG; Jean-Claude Maissen, Credit Suisse; Markus Sidler, Anliker AG; Peter Hurter, Wohnbaugenossenschaft ASIG; Dr. Peter Staub, pom+Consulting AG; Michael Kaufmann, Bundesamt für Energie; Prof. Armin Binz, MINERGIE® Agentur Bau

**Information und Anmeldung:** Geschäftsstelle MINERGIE®, Olivia Mordasini  
 3006 Bern, Tel. 031 350 40 60, [olivia.mordasini@minergie.ch](mailto:olivia.mordasini@minergie.ch)

**Detailprogramm:** [www.minergie.ch/Veranstaltungen](http://www.minergie.ch/Veranstaltungen)



# Die Marke mit dem guten Service.



Rufen Sie einfach den SIBIR Service. Ob SIBIR- oder andere Geräte, ob Waschmaschine, Kochherd, Backofen, Kühlschrank oder Kühltruhe: Wir warten, reparieren, verkaufen und liefern alles. Auf Wunsch erstellen wir eine komplette Bestandesaufnahme mit Funktionskontrolle. Servicezentren in der ganzen Schweiz. Anrufe rund um die Uhr auf Tel. 0844 848 848. Mail [service@sibir.ch](mailto:service@sibir.ch) [www.sibir.ch](http://www.sibir.ch)

# SIBIR

Die Marke mit dem guten Service.