



sozialistisches forum rheinland

SoFoR-Info für das Rheinland, Nr. 51, Mai 2013

Neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten Oder: Neue Phänomene, altbekannten Prinzipien

von Daniel Zimmermann

Seit Ende der 1990er Jahre sind über 2 Mio. Wohnungen in Deutschland in Transaktionen mit mehr als 800 Wohneinheiten gehandelt worden. Ca. 1,5 Mio. davon sind als Erstverkäufe zu klassifizieren, die übrigen haben bereits mehrfach den Besitzer gewechselt. Veräußert wurden dabei vor allem öffentliche Wohnungsunternehmen sowie ehemals werksverbundene Wohnungsbestände. In NRW hat letztere Gruppe – neben dem Verkauf der LEG durch das Land NRW - eine auch mengenmäßig besondere Bedeutung, hatten doch viele montanindustrielle Unternehmen Werkswohnungen für ihre Beschäftigten errichten lassen.

Die Entwicklung des Transaktionsgeschehens verlief dabei nicht linear, sondern war starken Schwankungen unterworfen. Nach einer anfänglichen Spitze bei der Zahl der verkauften Wohnungen im Jahr 2001, lag die Hochphase eindeutig zwischen 2004 und 2007. Mit der Finanz- und Weltwirtschaftskrise reduzierte sich auch das Geschehen auf den deutschen Wohnimmobilienmärkten und fand 2009 den abso-

luten Tiefpunkt. Doch bereits in den folgenden Jahren zogen die Verkaufszahlen bis zum heutigen Zeitpunkt wieder kontinuierlich an. Zuletzt veräußerten die Baden-Württembergische Landesbank sowie die Bayerische Landesbank auf Geheiß der EU ihre Wohnungsbestände und auch der Bund reihte sich mit dem Verkauf der TLG Immobilien ein.

Neuartige Entwicklung

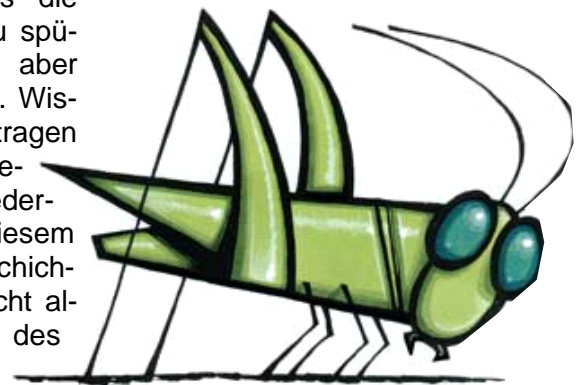
Diese Transaktionszahlen stehen dabei für eine besondere, in gewissem Sinne neuartige Entwicklung auf den deutschen Wohnimmobilienmärkten, deren Konsequenzen als erstes die Mieterinnen und Mieter zu spüren bekamen, die sich aber auch in der Fachwelt bzw. Wissenschaft und letztlich getragen durch Proteste aus der Bevölkerung in der Politik wiederfand. Das Besondere an diesem Phänomen ist jedoch vielschichtig, es beschränkt sich nicht allein auf die Dynamik des Transaktionsgeschehens.

Ein weiterer besonderer Aspekt, dem sich hier gewidmet

werden soll, ist die Frage nach den neuen Eigentümern, also der Käuferseite. Wer erwarb die ehemals öffentlichen oder werksverbundenen Wohnungen? Gemessen an der Zahl der Wohnungen, waren es vor allem international agierende Finanzinvestoren. Ihr genauer Anteil ist schwierig zu bestimmen, da dies genaue Kenntnis über alle Erwerber und eine eindeutige Zuordnung zur Kategorie der „Finanzinvestoren“ erfordert, sie liegt aber bei mindestens 50%.

Finanzinvestoren auf den deutschen Wohnimmobilienmärkten,

(Fortsetzung Seite 2)



HEUSCHRECKE

in dieser Zahl, das war bzw. ist noch immer neu. Verständlich ist es da, dass bei einem derartigen neuen Phänomen, das zudem in seinen genauen Funktionsmechanismen nicht einfach zu durchschauen ist, auch eine Suche nach der richtigen Begrifflichkeit einsetzte. Franz Müntefering ist es dabei zu „verdanken“, den Begriff der „**Heuschrecke**“ etabliert zu haben – erfunden hat er ihn sicherlich nicht. Mit diesem Begriff bezeichnete er ganz allgemein, also nicht explizit auf die Wohnungswirtschaft bezogen solche Unternehmen, „die im Vierteljahrstakt Erfolg messen, Substanz absaugen und Unternehmen kaputtgehen lassen, wenn sie sie abgefressen haben.“

Ob derartige Tiermetaphern nun moralisch angebracht sind, sei dahingestellt, aber die „Wohnungsheuschrecke“ hat sich praktisch durchgesetzt. Auf wissenschaftlich angehauchter Ebene, wie im Fall der Enquete-Kommission des Landtags in NRW, bekommt die Heuschrecke einen etwas neutraleren Namen, den des „**Neuen Finanzinvestors** auf den Wohnungsmärkten“. Auch dahinter steckt der Versuch, diese bislang wenig bekannten Eigentümer (strukturen) begrifflich zu fassen und die Komplexität der realen Entwicklung auf ein handhabbares Maß zu reduzieren.

„Ausländische“ Finanzinvestoren?

Hinter beiden Begriffen stehen Wahrnehmungen des Phänomens als ein mehr oder minder plötzlich auftretendes, zumindest aber neuartiges. Dies ist jedoch nur zur Hälfte richtig – wie noch gezeigt werden soll – und man läuft Gefahr, dass konkrete Erscheinungen hinter die abstrakte Begrifflichkeit zurücktreten und im schlimmsten Fall verkannt werden. Diese Gefahr besteht vor al-

lem, wenn politische Interessen sich „einmischen“ und die Notwendigkeit einer begrifflichen Fassung von Phänomenen zu ihrer Verschleierung verkehrt wird. So sollte es beispielsweise immer argwöhnische stimmen, wenn von den „ausländischen“ Finanzinvestoren die Rede ist. Zwar entspricht es der Realität, dass es sich um international agierende Akteure handelt, die meist in mehreren Ländern Teile ihrer Strukturen verortet haben



und dass sie nicht selten aus dem anglo-amerikanischen Raum kommen. Aber weder ist das ausschließlich der Fall noch sind die tatsächlichen Investoren, also die Geldgeber, wirklich bekannt. Deutsche Versicherungen, Landesbanken und Privatbanken, haben in den Wohnungsdeals oft genug und gerne mitgemischt und sicherlich auch daran verdient.

Die gefundenen Begriffe beinhalten hingegen die durchaus richtige Feststellung, dass es sich nicht nur um neue Akteure handelt, sondern auch dass sie ein anderes Geschäftsgebaren an den Tag legen. In dieser Kombination von Transaktionsdynamik, neuen Akteuren und deren spezifischen Geschäftsmodellen erhält die Heuschrecke bzw. der Neue Finanzinvestor seinen Inhalt.

Die Geschäftsmodelle der Neuen Finanzinvestoren konkret für

einzelne Investoren zu untersuchen, aber auch ihre gemeinsamen Züge zu identifizieren, ist wohl eines der Verdienste der nun beendeten Enquete-Kommission des Landtages in NRW. Hier zeigt sich, dass die vornehmlich in Private-Equity-Gesellschaften organisierten Investoren ein Geschäftsmodell betreiben, das alle Hebel in Bewegung setzt, um maximale Rendite aus dem aufgekauften Unternehmen und damit aus den Mietwohnungen und den Beschäftigten zu ziehen. Dabei spielt die Finanzierungsebene eine maßgebliche Rolle. Um die Eigenkapitalrendite zu steigern, wird auf einen hohen Anteil an Fremdkapital gesetzt. Dieser als Leverage-Effekt bekannte Mechanismus kann zu traumhaften Eigenkapitalrenditen führen, aber er erhöht auch erheblich das Risiko des Investments. Um dies wiederum zu minimieren und insgesamt ausreichend Mittel für die Übernahme großer Wohnungsbestände verfügbar zu haben, werden Kredite aufgenommen und anschließend in großem Umfang verbrieft¹. Das Risiko verlagert sich damit auf weitere Investoren, die dank Derivat-Börsen weltweit verstreut sein können.

Besichert wird solche Kreditakrobatik im Übrigen mit den Immobilien selbst. D.h. letztlich nichts anderes, als dass die Wohnungen für ihre eignen Übernahme durch Finanzinvestoren haften. Ergänzt wird die „Optimierung“ der Finanzierungsebene durch die „Optimierung“ der Geschäftsebene. Das wiederum bedeutet: Löhne senken, Tarifflicht, Auslagerung, Personalabbau für die Beschäftigten. Ganz besonders „Optimierungspotential“ liegt selbstverständlich bei den Wohnungen selbst. Leerstandsvermeidung, Ausnutzung von Mieterhöhungspotentialen, teils drastische Reduzierung der Instandhaltung, volle

Umlage bei Modernisierungen usw. sind gängige Maßnahmen. Teils wird auch die ganze interne Verwaltungsstruktur umgeworfen, mit sehr unterschiedlichem Erfolg in der Praxis.

Eine besondere Note bekommt dieses Geschäftsmodell nun dadurch, dass es von Anfang an nur auf wenige Jahre funktionieren muss. Private-Equity ist es zu eigen, dass es einen zeitlich recht klaren Horizont hat. Dann soll der Exit, der Ausstieg aus dem Geschäft, folgen durch Weiterverkauf des Unternehmens, entweder als Ganzes oder in Stücken. Mit dem Exit wird das Investment abgeschlossen und die Rendite letztlich eingefahren. Was danach kommt, ist irrelevant. Insofern führt das Geschäftsmodell der Neuen Finanzinvestoren und das ist wohl tatsächlich „neu“ zu einer zeitlichen Inkongruenz. D.h. die Geschäfts- und Bewirtschaftungsstrategie orientiert sich nicht mehr an den Wohnimmobilien und deren Lebensdauer, sondern nur an einem vorher durch die Finanzierungsebene bestimmten Zeitfenster. Der Vorteil für die Investoren liegt dabei in der verdichteten Profitproduktion. Sie holen Renditen aus dem Unternehmen, die eigentlich erst in einem längeren Zeitraum zu realisieren wären. Der einzige Haken an diesem vorteilhaften Modell ist die Aufgabe: find another idiot! Soll bedeuten: irgendwer muss die Wohnungen hinterher kaufen und zwar zu ei-

nem entsprechenden Preis. Aber dank entfesselter Finanzmärkte und einem kaum vorstellbaren globalen Anlagevermögen, das fast schon wieder panisch nach jeder Verwertungsmöglichkeit sucht, stehen die Chancen auch heute erneut nicht schlecht.

Neue Finanzinvestoren verfolgen letztlich das Prinzip des shareholder-value in Reinform. Weitere Ziele, z.B. gesellschaftspolitischer Art, haben sie nicht und das macht sich entsprechend bemerkbar. Die Konsequenzen ihres Handelns sind nur für den Investmentzeitraum relevant, danach spielen sie keine Rolle mehr.

Ist das aber wirklich neu?

Oder differenzierter gefragt: ist das dem Wesen nach neu oder nur der Erscheinung nach?

Ohne die konkreten Erscheinungsformen und die ihnen spezifischen Mechanismen vernachlässigen zu wollen, ist doch festzustellen, dass diese Art von Geschäftsmodell bzw. sein Grundprinzip so unbekannt doch gar nicht ist. Stellen wir aber fest, das bestimmte grundlegende Charakteristika der sogenannten Neuen Finanzinvestoren dem Prinzip nach keine ihnen eigentümliche Besonderheit sind, so müssen wir den Blick weiten. Dann wiederum ist fest-

zustellen, dass es sich bei den Neuen Finanzinvestoren nicht nur um unliebsame Auswüchse eines ansonsten korrekten (wohnungs-)wirtschaftlichen Systems handelt, sondern dass sie vielmehr die konsequente Verfolgung der allgemein gültigen Grundprinzipien darstellen.

Neue Finanzinvestoren, d.h. Private-Equity-Gesellschaften und ihre Anleger verfolgen in Reinform die Zielstellung kapitalistischer Wirtschaftsweise: Profit – möglichst viel in möglichst kurzer Zeit. Der bereits zitierte Müntefering fügte seiner brillanten Definition der Heuschrecke übrigens ein weit erkenntnisreichere Feststellung an:

„Kapitalismus ist keine Sache aus dem Museum, sondern brandaktuell.“

Daniel Zimmermann, Dipl. Ing, hat an der Uni Dortmund Raumplanung studiert. Er arbeitete von 2011-2013 zunächst für die Fraktion DIE LINKE, später für die PIRATEN-Fraktion in der Enquete-Kommission des Landtags.

¹ Verbriefung: Die Umwandlung eines Kredits in handelsfähige Wertpapiere. Die aus dem Kreditverhältnis resultierenden Forderungen werden so gestückelt und können zu unterschiedlichen Tranchen mit verschiedenen Risikoklassen gruppiert werden.

Der Abschlussbericht der Enquete-Kommission findet sich unter:

<http://landtag/portal/WWW/dokumentenarchiv/Dokument/MMD16-2299.pdf>

SoFoR-Theoriekreis

Neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten

Freitag, 21. Juni 2013, 20:00 Uhr

Weil die Zahl der Plätze begrenzt ist, bitten wir um eine verbindliche Anmeldung per E-Mail an: info@sf-rheinland.de

Impressum:

Herausgeber und Kontakt

Verein zur Förderung der politischen Kultur

Postfach 210606, 50531 Köln

E-Mail: info@sf-rheinland.de

Redaktion und Layout:

Hans Günter Bell

Tätigkeitsbericht 2012

des Vereins zur Förderung der politischen Kultur

Für 2012 legen wir eine Bilanz unserer Arbeit vor, mit der wir erneut zufrieden sind. Wir meinen: Unsere Veranstaltungen können sich sehen lassen – sowohl von den Zahlen wie von ihrer Qualität her. Was uns besonders wichtig ist: Dabei hatten wir wieder Kooperationspartner und Referenten/innen aus verschiedenen Spektren der politischen Linken.

Veranstaltungen

Im Juni hatten wir Richard Detje zu Gast, der uns die Studie „Krise ohne Konflikt?“ über Interessen- und Handlungsorientierung im Betrieb aus der Sicht der Betroffenen vorstellte.

In 2012 fanden zudem drei **Theoriekreise** statt:

- Raul Zibechi: Territorien des Widerstands. Eine politische Kartografie der urbanen Peripherien Lateinamerikas; Ref.: Christian Frings (Februar)



Neue Mobilitätskonzepte ...

- Owen Jones: Prolls. Die Dämonisierung der Arbeiterklasse; Ref.: Hans Günter Bell (August)

- Die Steuerpolitik Roosevelts; Ref.: Astrid Kraus / Alex Recht (Dezember)

Im Rahmen unseres „**Sommerprogramms**“ sind Mitglieder und Freunde/innen unseres Vereins zur Sommerakademie der Sozialistischen Linken nach Bielefeld gefahren, sind auf dem Rheinsteig gewandert (beides im August) und haben an einer Führung durch das Käthe-Kollwitz-Museum teilgenommen (im September).

Seminar „Neue Mobilitätskonzepte und notwendige Konversionsprogramme für die Automobilindustrie“

Im Oktober haben wir ein zweitägiges Seminar durchgeführt. Den Klimawandel vor Augen haben wir neue Mobilitätskonzepte kennengelernt und kritisch diskutiert, welche Konsequenzen ihre Umsetzung für Menschen mit geringem Einkommen und für die in der Automobilindustrie Beschäftigten hätte. Uns ist klar: die soziale und die ökologische Fragen müssen im Zusammenhang diskutiert werden. Daher haben wir uns auch mit Konversionsmöglichkeiten in der Automobilindustrie und gesellschaftlich gelenktem Strukturwandel befasst. Diese Debatte wollen wir in 2013 fortsetzen.

Unser besonderer Dank gilt dem **Willi-Eichler-Bildungswerk**, das dieses Seminar gefördert hat, und den Referenten der **Rosa-Luxemburg-Stiftung** und der **Friedrich-Ebert-Stiftung**.

Kooperationen

Unserem politischen Ansatz ent-

sprechend, eine plurale Linke zu fördern, haben wir weiterhin großen Wert darauf gelegt, gemeinsam mit Partnern Veranstaltungen durchzuführen. So hatten wir gemeinsam mit der **Rosa-Luxemburg-Stiftung NRW** und dem **ASTA der Universität zu Köln** Prof. Wolfgang Fritz Haug zu Gast, der mit uns über „Chimerika und die Große Krise“ diskutierte (im Oktober).

Veröffentlichungen:

Im Jahr 2011 sind drei Ausgaben des „SoFoR-Info“ erschienen.

Weitere Standbeine der Öffentlichkeitsarbeit sind unsere Internetseite (<http://www.sf-rheinland.de/>), unsere Facebook-Seite und die „Lokalberichte Köln“, deren Mitherausgeber wir sind.

Spendenaufruf: Medizinisches Zentrum Gloria de la Cruz

Verbesserung der Lebensqualität von Menschen mit schweren geistigen Behinderungen in Cuba

Das Zentrum ist Teil des Programms für die Betreuung und Förderung von Menschen mit geistiger Beeinträchtigung. Ziele des Programms sind eine optimale medizinische und psychosoziale Betreuung schwer geistig Behinderter in speziellen Einrichtungen (Gloria de la Cruz ist eine dieser Einrichtung), die Unterstützung der Familienangehörigen, der Abbau von Diskriminierung behinderter Menschen durch Aufklärung sowie deren Integration in das gesellschaftliche Leben.

Mehr Infos: www.sf-rheinland.de