

WITTEN, DEUTSCHLAND, 26.08.2009

Kommentar: Holen wir uns die Wohnungen zurück

Die Finanzkrise beschleunigt, was ohnehin klar war: Das Geschäftsmodell der Private Equity Fonds und anderer Finanzanleger ist für die dauerhafte Bewirtschaftung von Mietwohnungen nicht geeignet. Und zwar grundsätzlich nicht. Denn Wohnungen sind ein langfristiges Wirtschaftsgut, für dessen Bewirtschaftung man langen Atem braucht. Und den haben die Fonds nicht. Und: Die Bewirtschaftung von Mietwohnungsbeständen ist auch ein "soziales Geschäft", das auf Vertrauen setzt. Dieses Vertrauen kann mit digitalisierten anonymen Hotlines nicht entstehen. Soziale Mietwohnungsbestände können nicht wie Börsenwetten bewirtschaftet werden und auch nicht wie Autofabriken. Wer das versucht, fällt auf die Nase. Leider zahlen die Hauptkosten dafür die Mieter und Städte.

Selbst wenn es nicht zu Konkursen kommt, ist der weitere Weg der Wohnungen vorgezeichnet. Das gilt auch für Gagfah, Annington und Co. Die finanziellen Handlungsspielräume dieser Firmenkonstrukte sind angesichts geringer Eigenkapitalquoten und notleidender Anleger gering. Die größte Teil des Kapitals wird von gigantischen Verbriefungen gehalten, die vorübergehend zwar relativ geringe und stabile Zinsen garantieren, dafür aber die Unternehmen durch zahlreiche Bestimmungen zu einem Weg verpflichten, der wachsende Einnahmen bei immer geringeren Ausgaben bedeutet.

Zudem sind alle Verbriefungen wie alle Fonds befristet. Um 2013 müssen allein bei den großen Wohnimmobilien in Deutschland über 10 Mrd Euro neu finanziert werden. Zugleich laufen die meisten Fonds aus. Und das ist nicht nur bei den Wohnungen so. Die Finanzkrise ist noch lange nicht vorbei. Überall ticken weitere Zeitbomben.

Um schlimmeres zu verhindern, müsste jetzt politisch gehandelt werden. Die Wahlprogramme der Bundestagsparteien orientieren zum Beispiel auf neues Wachstum durch grüne Investitionen. Aber wie soll das im Wohnungssektor gelingen, wenn die Eigentümer auf Ausplünderung verpflichtet sind?

Unter anderem die SPD will die Fonds stärker regulieren und höhere Eigenkapitalquoten festschreiben. Dazu, wie das in der deutschen Immobilienwirtschaft rechtzeitig umgesetzt werden soll, schweigen alle Parteien.

Hundert Milliarden Euro wurden für die Rettung maroder Banken ausgegeben, die sich mit Immobilien-Verbriefungen verzockt hatten. Für die Rettung der realen Werte in den Mietwohnungen gibt es so gut wie nichts. Hier nicht und in den USA auch nicht.

Dabei wäre es weitaus billiger, die Wohnungen zu retten als wertlose Papiere.

Dazu wäre z.B. denkbar, den Besitz größerer Wohnungsbestände an den Betrieb eines Wohnungsunternehmens mit Sitz in Deutschland zu binden und dann diese Unternehmen zu Mindestkapitalquoten und Investitionen zu verpflichten. Ohne diese Residenzpflicht würden die Anleger auf Steueroasen ausweichen.

Noch naheliegender ist es, direkt dort anzusetzen, wo das Geld herkommt: bei den Mieten. Die Firmen müssten verpflichtet werden, einen ausreichenden und genau bestimmten Anteil der Miete in Investitionsfonds zu zahlen, die öffentlich kontrolliert werden und die gegen Bankrotte abgesichert sind. Dann würde die Kapitalbasis für nachhaltige Investitionen der Spekulation entzogen.

So etwas freilich würde die Krise der Fonds noch beschleunigen. Sie sind aufgrund ihrer finanziellen Verpflichtungen überhaupt nicht in der Lage, die notwendigen Mittel aus der Miete zur Verfügung zu stellen.

Deshalb bräuchte man eine zweite Säule: öffentliche Auffangträger. Wenn die Preise verfallen, es zu Notverkäufen kommt, stehen sie bereit, die Wohnungen wieder in solide, öffentliche Eigentumsformen zu überführen.

Nach dem verfehlten Verkauf von Stadtwerken denken diverse Kommunen über ihre Neugründung nach. So wird es auch bei den Wohnungen kommen müssen. Durch Eigenkapitalhilfen gestärkte kommunale Wohnungsunternehmen könnten der sichere Hafen sein, in den unsere Wohnungen nach dem Heuschrecken-Abenteuer wieder landen. Auch andere Modelle sind denkbar, zum Beispiel öffentlich kontrollierte Beteiligungsfonds, in die auch Privatanleger investieren können.

Nach dem LEG Verkauf kommt die LEG Neugründung. Hätte man alles billiger haben können. Wer macht Jürgen Rüttgers haftbar? Niemand. Politiker sind so flüchtig wie das Kapital. Aber die Wohnungen können sie nur herunterwirtschaften, nicht mitnehmen. Holen wir uns die Wohnungen zurück!

Knut Unger, Mieterforum Ruhr

Email des Autors:

html-copy: www.mieterforum-ruhr.de/pub/de/themen~fondsvermieter+090826100740.htm

Die Inhalte auf dieser Seite geben nicht unbedingt die Meinung der Redaktion wieder. Für die Inhalte sind die angegebenen Autoren verantwortlich. Wir sind nicht verantwortlich für die Inhalte von verlinkten Seiten außerhalb dieser Domain.

(c) Knut Unger 2004-06