



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

KAPITAL SUCHT ANLAGE IM DEUTSCHEN WOHNIMMOBILIENMARKT: CHANCE ODER PLAGE?

07.02.2007 Fachinformation

Mieten, Kaufpreise und Eigentumsquoten - im internationalen Vergleich gilt der deutsche Wohnimmobilienmarkt als unterentwickelt. Die Zinsen sind niedrig und es gibt ein großes Angebot an attraktiven Immobilien mit verlockenden Renditechancen. Mit großer Macht sucht ausländisches Kapital Anlagen im deutschen Immobilienmarkt. Zu den Playern gehören Pensionsfonds, Banken, Versicherungen, Opportunity und Private Equity Funds, Asset Manager und auch deutsche Immobilienunternehmen. Allein 2006 wechselten nach einer Studie von Jones Lang LaSalle Immobilien im Wert von rund 50 Milliarden Euro die Besitzer. Darunter befanden sich auch kommunale Wohnungsunternehmen. Kaufrausch, Ausverkauf und mögliche Folgen für die kommunale Wohnungswirtschaft – mit diesem Spannungsfeld beschäftigten sich am 31. Januar mehr als 150 Fachleute auf einer Tagung der BBA – Berlin-Brandenburgische Akademie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. in Berlin. Der Transaktionsmarkt befindet sich aktuell in der dritten Phase, beobachtet Rüdiger Pestlin, Geschäftsführer der Pestlin & Co. Corporate Finance GmbH. Nachdem die ersten Pioniere im deutschen Markt kurzfristige Renditen von bis zu 25 Prozent erzielt haben und danach Opportunisten dieses Prinzip kopieren konnten, haben sich deutsche Wohnimmobilien als internationale Anlageklasse etabliert. Heute kommt es darauf an, die Qualität der Vermögenswerte zu entwickeln und sich von schlechten Assets zu trennen. Für Pestlin hat die Marktöffnung vorwiegend positive Konsequenzen. Stärkerer Wettbewerb führe zu mehr Professionalität, Transparenz und Handel. Vermögenswerte würden mobilisiert und neue, hoch qualifizierte Arbeitsplätze geschaffen. Die Öffnung des Kapitalmarkts ermögliche zudem das Erzielen zusätzlicher Renditen zu Lasten der Aktionäre und nicht zu Lasten der Mieter. Stark emotionalisiert wird immer wieder die Debatte zum Thema Wohnungsprivatisierung geführt. Bekannt ist, dass gerade der Wohnungsbestand der 50er bis 80er Jahre modernisiert werden muss. Kommunalen Gesellschaften fehlen dazu oft die Mittel. Behutsame Wohnungsprivatisierungen mit Investitionen privater Erwerber bieten die Chance, Wohnraum für breitere Bevölkerungsschichten auch unter dem Aspekt der Altersvorsorge erschwinglich zu machen. Ist die kommunale Wohnungswirtschaft ein Modell mit Zukunft? Bleibt die Sicherung von bezahlbarem Wohnraum ihre zentrale Aufgabe? Diese Frage wurde kontrovers diskutiert. Dr. Thilo Sarrazin, Finanzsenator von Berlin, stellte hierzu einige provokante Thesen auf. So betitelte er die Kommunen als Verwalter der kollektiven Irrtümer des Städtebaus. Seiner Meinung nach braucht er die kommunalen Wohnungsunternehmen nicht. Die Bereitstellung von preiswertem Wohnraum für breitere Bevölkerungsschichten sei nicht notwendig und vor allem nicht finanzierbar. Zudem werde der Einfluss auf das Mietniveau überschätzt. Öffentliche Gesellschaften verhielten sich bei der Mieterauswahl und den Mietpreisen nicht anders als private Vermieter. Das staatliche Vorhalten von Wohnraum sollte seiner Meinung nach begrenzt werden auf eindeutig definierte Randgruppen. Sarrazin kann damit leben, wenn Dividenden im Umfang der jährlich entgangenen Zinsentlastung durch Verkaufserlöse erwirtschaftet werden. Damit schickt er die Gesellschaften in den Wettbewerb mit allen anderen Marktteilnehmern, die sich marktgerecht verhalten müssen. Für Peter Richter, Geschäftsführer eines kommunalen Nürnberger Wohnungsunternehmens, müssen Erträge nicht zwangsläufig aus Geld bestehen. Schließlich leisten Wohnungsunternehmen auch wertvolle Beiträge zum Erhalt des sozialen Friedens, zur sozialen und ethischen Ausgewogenheit sowie zu öko-effizienten Modernisierung und Entwicklung von Stadtteilen. Richter plädierte dafür, dass die Kommunen zeitgemäße Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung zu angemessenen Preisen anbieten, begrenzt diesen Anteil allerdings auf sieben bis zwölf Prozent aller Mietwohnungen in einer Gemeinde. Aus dem Leben einer so genannten

Heuschrecke berichtete Thomas Zinnöcker, Vorsitzender der Geschäftsführung der GSW Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft Berlin. Die "GSW –Story" erzählt die Geschichte der Privatisierung eines ehemaligen kommunalen Wohnungsunternehmens. Auf diesem Weg entwickelte sich die GSW vom reinen Wohnungsversorger über den Bewahrer zum Asset Manager. Nach umfangreicher Analyse der Geschäftsprozesse und Restrukturierung zum kundenorientierten Dienstleister beschäftigt sich die GSW mit der Entwicklung und Umsetzung von dauerhaften Wertsteigerungsmaßnahmen. Mittelfristiges Ziel ist der Börsengang. Dazu hat die GSW drei Grundsätze definiert: Langfristige Wertentwicklung ist wichtiger als kurzfristige Renditeoptimierung. Ausgewogene Mieterstrukturen und harmonische Wohnumfelder sind elementare Werttreiber. Mieterprivatisierung wird sozial verträglich und mit "langem Atem" umgesetzt. Mit den neuen Geschäftsfeldern Portfoliomanagement und Vertrieb, einer Neubesetzung der Führungsebene, der Einführung eines leistungsbezogen Tarifwerks sowie einer Verbesserung der Finanzstrukturen und des Finanzierungsspielraums hat sich die GSW vom reinen Bestandshalter zum modernen Immobilienmanager entwickelt. Die Mieten sind dabei nur moderat angepasst worden und lassen auch keine weiteren Steigerungspotenziale zu. Fazit der Tagung, die von Jens Friedemann, dem verantwortlichen Redakteur des Immobilienteils der Frankfurter Allgemeinen Zeitung, fachkundig moderiert wurde: "Die idyllischen Zeiten sind vorbei." Die Tagung gab einen interessanten Einblick in den Wandel des Immobilienmarktes und die damit verbundenen Auswirkungen auf Renditen, Mieter und Kommunen. Der Markt der Wohnimmobilien in Deutschland ist erwacht und entwickelt sich weiter. Ob dies mehr Chancen oder mehr Risiken birgt, ist abhängig vom Grad der Ideologisierung und Emotionalisierung. Auch die Kommunen werden je nach Finanzlage und strukturellen Voraussetzungen entscheiden müssen, ob und in welchem Umfang sie ihre Wohnungsunternehmen verkaufen. In Freiburg gab es ein Votum durch Bürgerbescheid gegen den bereits beschlossenen Verkauf der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft.

<https://bbu.de/beitraege/kapital-sucht-anlage-im-deutschen-wohnmobilienmarkt-chance-oder-plage>