

Immobilienwirtschaft zwischen Markt und Staat

Gernot Mittler

Dass die Immobilienwirtschaft als der gewichtigste Wirtschaftszweig des Landes in der politischen Wahrnehmung unterrepräsentiert ist, hängt vielleicht damit zusammen, dass sie über Jahrzehnte von Beständigkeit und wenig Turbulenzen geprägt war. Doch der Markt ist in Bewegung, wie der Autor analysiert – durch opportunistische Investoren, neue Finanzierungs- und Kapitalmarktinstrumente, innovative Investmentvehikel und öffentlich-private Kooperationen. Doch nicht diese Veränderungen oder die US-Hypothekenkrise beunruhigen die hiesige Immobilienwirtschaft, sondern die unstete Steuerpolitik. (Red.)

Der Wandel der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft geschieht nicht zwischen Markt und Staat, sondern im und mit dem Markt und auf der Grundlage von Rahmenbedingungen, die der Staat vorgibt. Doch der Staat (oder besser: die öffentliche Hand auf allen Ebenen), setzt nicht nur den Rechtsrahmen; er ist selbst auch Akteur, und zwar als bedeutender Auftraggeber der Immobilienwirtschaft ebenso wie als wahrscheinlich größter Einzeleigentümer von Immobilien. Insofern ist staatliches Handeln für die Immobilienwirtschaft, die gemessen am Vermögenswert der bedeutendste Wirtschaftszweig ist, von herausragender Relevanz.

Volkswirtschaftliche Bedeutung

Natürlich gibt es weitere wichtige Bestimmungsgrößen, die für den Wandel der Immobilienwirtschaft von Bedeutung sind, zum Beispiel die demografische Veränderung unserer Gesellschaft; das, was wir den Klimawandel nennen; die Situation der öffentlichen Haushalte oder das Verhalten von sogenannten Finanzinvestoren, die ihrerseits wiederum abhängig sind von den Kapitalmärkten und ihren Veränderungen, was wiederum zurückführt zu staatlichem Handeln, und zwar nicht und keineswegs nur im nationalen Rahmen; die Benennung der für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft maßgeblichen Bestimmungs- und Veränderungsgrößen ist damit keineswegs erschöpfend.

Es ist notwendig und hilfreich, sich zu Beginn der Erörterung des Wandels der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft der Dimension und Bedeutung dieses Wirtschaftszweiges aus volkswirtschaft-

licher Sicht zu vergewissern. Dabei darf auf das Gutachten des Ifo-Institutes für Wirtschaftsforschung an der Universität München verwiesen werden, das im vergangenen Jahr im Auftrag der „Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.“ Wiesbaden erschienen ist.

Danach betrug das Nettobauvermögen zu Wiederbeschaffungspreisen im Jahr 2003 insgesamt 5 533 Milliarden Euro (Quelle: Statistisches Bundesamt 2004). Davon entfallen 3 209 Milliarden Euro (58 Prozent) auf Wohnbauten, weitere 2 323 Milliarden Euro (42 Prozent) auf Nichtwohnbauten. Noch eine Zahlenangabe, was die Wohnbauten angeht: Von deren Gesamtwert entfallen 54 Prozent auf Eigenheime (Ein- und Zweifamiliengebäude), 45 Prozent auf Mehrfamiliengebäude und ein Prozent auf Wohnheime.

Zum Nettobauvermögen von 5 533 Milliarden Euro ist noch der Wert der bebauten Grundstücke hinzuzurechnen. Dies waren, wiederum bezogen auf das Jahr 2003, 1 684 Milliarden Euro. Insgesamt stellt also das Nettoanlagevermögen nach der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung einschließlich von Grund und Boden einen Wert von 7 217 Milliarden Euro dar. Das war, um eine Relation zu nennen, mehr als das Dreieinhalbfache des Bruttoinlandsproduktes des Jah-

Der Autor

Gernot Mittler, Staatsminister a. D., ist Präsident des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V., Berlin.

res 2003. Und seither ist die Entwicklung weitergegangen.

Das Grundstücks- und Wohnungswesen sowie das Baugewerbe waren nach der gleichen Untersuchung im Jahr 2002 mit insgesamt 17,2 Prozent an der Bruttowertschöpfung in Deutschland beteiligt, das waren absolut immerhin 337 Milliarden Euro (Quelle: Statistisches Bundesamt 2004). Die wenigen Zahlenvergleiche sind wichtig, weil damit die volkswirtschaftliche Bedeutung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und deren Relevanz für den Wohlstand unserer Gesellschaft deutlich wird, womit allerdings keine Aussage über die Verteilung des Vermögens und die damit verbundene sozialpolitische Relevanz getroffen ist.

Natürlich gibt es noch weitere, auch arbeitsmarktbezogene Aspekte, zum Beispiel ein in den vergangenen Jahren steil und stetig angestiegener und in Zukunft weiter ansteigender Umsatz von Dienstleistungsunternehmen, die sich mit der Verwaltung und Vermietung von Mietwohnungen befassen. Zur Bedeutung der Bauwirtschaft sei ein Hinweis auf den Koalitionsvertrag von 2005 gegeben, in dem es heißt: „Der Bausektor ist eine Schlüsselbranche für Wachstum und Beschäftigung. Die Bauwirtschaft ist nach wie vor die bedeutendste Branche in Deutschland. Mehr als 50 Prozent aller Investitionen werden hier getätigt.“

Der Staat ist für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ein wichtiger Normgeber und sein Handeln geschieht auf vielfältige Weise. Der erwähnte Koalitionsvertrag trifft dazu eine Fülle konkreter Aussagen und Festlegungen. Doch zuvor ein paar Anmerkungen zu den steuerlichen Rahmenbedingungen: Grundvermögen wird in Deutschland sowohl hinsichtlich seiner Erträge (im Rahmen der Einkommen- beziehungsweise Körperschaftsteuer) belastet wie auch hinsichtlich seiner Substanz, und zwar mit Grundsteuer und, im Falle des Eigentumswechsels von Grundvermögen, mit Grunderwerbsteuer.

Mangelnde Verlässlichkeit in der Steuergesetzgebung

Dem Charakter von Immobilien entsprechend sollte man eigentlich davon ausgehen, dass die entsprechende steuerliche Gesetzgebung auf Langfristigkeit, Beständigkeit und Berechenbarkeit angelegt sei. Das ist sie aber nur sehr begrenzt. In den vergangenen Jahren hat es

insbesondere im Ertragssteuerrecht immer wieder zum Teil gravierende Veränderungen gegeben, mitunter wurde die vorangegangene Änderung wieder ganz oder teilweise korrigiert. Die wichtigsten Veränderungen waren dabei:

- die Einführung der sogenannten Mindestbesteuerung;
- die Verlängerung der Spekulationsfrist von zwei auf zehn Jahre;
- die steuerliche Behandlung größeren Erhaltungsaufwandes;
- die mehrmalige Absenkung der Einkunftsgrenze bei der Eigenheimzulage und schließlich deren gänzliche Abschaffung;
- die Abschreibungsmodalitäten für Wirtschafts- und Wohngebäude;
- die Beschränkung der Verlustverrechnung bei Steuerstundungsmodellen.

Steueraufkommen

In den Jahren von 1999 bis 2006 hat es insgesamt 35 Steuerrechtsänderungen gegeben. Gemessen an der volkswirtschaftlichen Bedeutung des Immobiliensektors ist dessen ertragsteuerliche Ergiebigkeit eher gering. Im Jahr 1998 zum Beispiel betragen im Rahmen der Einkunftsart „Vermietung und Verpachtung“ die positiven Einkünfte 19,3 Milliarden Euro, die negativen Einkünfte hingegen 35,8 Milliarden Euro, per Saldo war die steuerliche Bemessungsgrundlage also mit 16,5 Milliarden Euro negativ. Infolge des Auslaufens der Sonderabschreibungsmöglichkeiten nach der Vereinigung betrug der negative Saldo 2001 noch 1,9 Milliarden Euro (letzter amtlich vorliegender Wert). Seither dürfte er sich, wie aus Länderzahlen ersichtlich ist, weiterhin zum Positiven entwickelt haben.

Auch die Substanzbesteuerung hält sich in Deutschland sehr in Grenzen. Das Grundsteueraufkommen im vergangenen Jahr betrug bundesweit 10,4 Milliarden Euro, das waren 0,45 Prozent des BIP. In einer Vielzahl von Industrieländern ist dieser Wert deutlich höher. In keinem Industrieland der Welt übrigens ist der Beitrag der Steuern auf Vermögen und Vermögensverkehr (das sind die Grundsteuer, die Grunderwerbsteuer sowie die Schenkungs- und Erbschaftsteuer) zum Gesamtaufkommen von Steuern und Sozialversicherungsbeiträgen so niedrig

wie in Deutschland. Nach Angaben der OECD betrug dieser Wert im Jahr 2004 2,5 Prozent. Zum Vergleich: Niederlande 5,3 Prozent, Italien 6,1 Prozent, Frankreich 7,6 Prozent, Luxemburg 7,8 Prozent, Schweiz 8,5 Prozent, und Großbritannien und USA jeweils 12,0 Prozent. Allerdings ist auch in keinem Industrieland der Anteil der Sozialversicherungsbeiträge zum Gesamtaufkommen mit 40,7 Prozent so hoch wie bei uns. Aus Sicht der Immobilienwirtschaft ist nicht die steuerliche Belastungshöhe von Erträgen und Substanz das Problem, sondern eher die durchaus als unstatz zu bezeichnende Steuergesetzgebung.

Erinnerung der Regierung an ihre Vorhaben

Zurück zum Koalitionsvertrag und den dort getroffenen Aussagen und Festlegungen:

- So soll die Bauforschung des Bundes verstärkt und besser mit europäischen Netzwerken verknüpft werden.
- Der Bund will „die Bauwirtschaft dabei begleiten, ein Leitbild Bauwirtschaft als Gesamtrahmen für eine moderne Baupolitik zu entwickeln, die mit Innovation und Qualität Investitionen und zukunfts-fähige Arbeitsplätze sichert.“
- Zum Zwecke der Beschleunigung öffentlicher Investitionen soll das Vergaberecht „im Rahmen des bestehenden Systems“ novelliert werden.
- Als Beitrag zum Klimaschutz soll das energetische Bauen gefördert und der Ressourcenverbrauch gesenkt werden.
- Die gesetzlichen Rahmenbedingungen zum Erhalt und zur Stärkung der Innenstädte als Einzelhandelsstandorte sollen ausgebaut werden.
- Zur Bewältigung des demografischen Wandels und der Migration sollen Städte bei der Durchführung von Modellvorhaben unterstützt werden, Wohnquartiere sollen kinder- und familienfreundlich gestaltet und die Infrastruktur barrierefrei und altengerecht umgebaut werden.

Weitere Beispiele wären möglich, und auf drei davon soll besonders aufmerksam gemacht werden, nämlich auf die Aussagen zur Privatfinanzierung von öffentlichen Investitionen (PPP), zur Altersvorsorge und zur Internationalisierung der Wohnungswirtschaft. Generell jedoch sei an dieser Stelle die Anmer-

kung erlaubt, dass wahrscheinlich noch nie zuvor bei einer Regierungsneubildung die Fragen des Bauens und der Stadtentwicklung einen so breiten Raum eingenommen haben wie im Vertrag der Parteien der Großen Koalition vor genau zwei Jahren.

Public Private Partnership

In Bezug auf die Privatfinanzierung heißt es: „Wir werden die gesetzlichen und weiteren Rahmenbedingungen für Public Private Partnership (PPP) im Hoch- und Tiefbau weiter verbessern“. Der Bundesfinanzminister hat erst im Oktober 2007 seine Entschiedenheit deutlich gemacht, auf diesem Wege rasch voranzukommen. So soll auf einer mittelfristigen Zeitschiene das Volumen der im Rahmen von PPP finanzierten öffentlichen Investitionen von derzeit weniger als fünf auf 15 Prozent steigen. Die vorliegenden Wirtschaftlichkeitsberechnungen für die bereits entsprechend durchgeführten Maßnahmen bestärken ihn in diesem Vorhaben. Es geht um den sehr vernünftigen Ansatz, bei der Vergabe eines Objektes nicht mehr nur die Baukosten in den Blick zu nehmen, sondern die während der gesamten Lebensdauer noch entstehenden, also auch die künftigen Kosten, in die Rechnung mit einzubeziehen.

Dieser Ansatz ist vernünftig, aber nicht neu. In Rheinland-Pfalz wurde dieser Weg bereits Anfang der neunziger Jahre modellhaft gegangen, im Hoch- wie auch im Tiefbau, und in die im BMVBS eingesetzte Task Force hat das rheinland-pfälzische Finanzministerium beträchtliches Know-how eingebracht. Allerdings möchte ich vor einer Illusion warnen: PPP-Projekte finanzieren sich nicht von selbst, und PPP ist auch keine neue Wundertüte. Finanziert werden muss schließlich jede öffentliche Investition vom Steuerzahler oder Nutzer.

Ärgerliche Diskussion

Die Einbeziehung des Wohneigentums in die Altersvorsorge ist ein mehr als ärgerliches Kapitel. Die Selbstverpflichtung der Politik auf dieses Ziel ist im Koalitionsvertrag eindeutig geregelt, geschehen ist zwei Jahre lang nichts. Der eine Teil der in den Koalitionsverhandlungen getroffenen Verabredungen, nämlich die Abschaffung der Eigenheimzulage, ist pünktlich zum 1. Januar 2006 erfüllt worden. Der zweite Teil hingegen, nämlich die Einbeziehung des Wohneigen-

tums in die Riester-Rente, steht nach wie vor aus. Statt entschlossen an eine Lösung heranzugehen, wird das Thema von der einen zur anderen Seite gewendet, die Akteure beäugen sich dabei voller Misstrauen. Das ist kein der Situation angemessenes Verhalten der Politik.

Als jemand, auf dessen Gesetzesvorlage im Bundesrat 1995 die Einführung der Eigenheimzulage zurückging, sage ich, dass ich vor dem Hintergrund einer gravierend verbesserten Wohnraumversorgung, übrigens auch einer deutlich angestiegenen Wohneigentumsquote, mit der Abschaffung der Eigenheimzulage kein Problem hatte. In den Jahren 1994 bis 2003 ist deutschlandweit eine zusätzliche Wohnfläche von 391 Millionen Quadratmetern (Quelle: Statistisches Bundesamt 2004 a. und frühere Jahrgänge) entstanden. Das ist bei einer durchschnittlichen Fläche von 41 Quadratmetern pro Kopf eine zusätzliche Wohnfläche für 9,5 Millionen Menschen; so viele Einwohner haben, zusammengerechnet, die acht größten Städte Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Dortmund, Stuttgart und Düsseldorf. Deren Wohnfläche ist rechnerisch in den genannten zehn Jahren neu entstanden.

Das Eigenheim in der Altersvorsorge

Dass vor diesem Hintergrund und der tendenziell rückläufigen Bevölkerungszahl es nicht sinnvoll sein konnte, den Wohnungsneubau im bisherigen Tempo fortzuführen und im bisherigen Umfang weiterhin massiv zu fördern, lag auf der Hand. Allerdings hatte sich der Förderschwerpunkt der Eigenheimzulage schon seit einigen Jahren sehr deutlich, zum Teil zu weit mehr als der Hälfte, zulasten des Neubaues und hin zur Modernisierung der Bestände verschoben. Und dieses Segment muss weiterhin gefördert werden, schon unter energiesparenden Gesichtspunkten.

Die Zahl der genehmigten Wohnungen in Deutschland ist im ersten Halbjahr 2007 um rund 38 Prozent eingebrochen, hingegen gab es bei Gewerbeimmobilien ein Plus von zehn Prozent. Vor diesem Hintergrund ist das Verhalten der Politik, die den Bürgern zugesagte Einbeziehung der Wohnimmobilie in die Altersvorsorge nicht, jedenfalls bisher nicht zu realisieren, umso verständlicher. Ich weiß auch, dass man mit den Förderbeträgen der Riester-Rente die Baukonjunktur nicht retten kann. Aber von der Einbeziehung könnte wenigstens das positive Signal ausgehen, dass die Politik Investi-

tionen in Bauen und Wohnen, auch und insbesondere im Bestand, weiterhin für wichtig hält. Im Übrigen ist seit der Föderalismusreform Wohnungsbau in die alleinige Kompetenz der Länder übergegangen.

Verkauf von Wohnungsbeständen

„Wir werden die Internationalisierung der Wohnungswirtschaft hinsichtlich der damit verbundenen sozialen, städtebaulichen und bauwirtschaftlichen Auswirkungen sorgfältig analysieren“, heißt es im Koalitionsvertrag. Gemeint ist damit die Situation, dass in den vergangenen Jahren insbesondere angelsächsische Finanzinvestoren in großem Umfang Wohnimmobilien in Deutschland gekauft, zum Teil auch alsbald wieder verkauft haben.

Viele Kommunen sahen sich plötzlich umworben und mit der Chance konfrontiert, durch (Teil-)Verkäufe ihrer Wohnungsunternehmen und/oder -bestände sich ihrer Schulden ganz oder teilweise entledigen zu können. Zugleich allerdings wuchs ihre Sensibilität für Rückwirkungen eines möglichen Verkaufs zum Beispiel auf städtebauliche Maßnahmen oder die Wohnungsversorgung von Problemgruppen. Bei Mieterinnen und Mietern hingegen wurden Ängste ausgelöst und die Sorge, dass ihre Wohnung vom Sozialgut zum handelbaren Wirtschaftsgut verkommen könne und ihre Rechte beeinträchtigt würden.

Das Bundesministerium für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung hat den Deutschen Verband mit der im Koalitionsvertrag angekündigten Untersuchung beauftragt und eine Kommission ins Leben gerufen mit dem Auftrag, die Veränderungen auf den Wohnungs- und Immobilienmärkten zu analysieren, mögliche Risiken für die betroffenen Bewohner und Kapitalanleger zu identifizieren sowie Anregungen für Reaktionen der Einzelerwerber, der Kommunen und der Politik zu geben. Der Kommission gehörten Persönlichkeiten aus dem Kreis der ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen an sowie Vertreter von Finanzinvestoren, der Kreditwirtschaft, der kommunalen Spitzenverbände, der Bundestagsfraktionen sowie des Deutschen Mieterbundes. Die wissenschaftliche Begleitung lag in Händen des Institutes für Wohnungsrecht und Wohnungswirtschaft an der Universität Köln.

Was ist die Ausgangslage? Der gesamte Wohnungsbestand in Deutschland be-

trägt rund 39,6 Millionen Wohnungen. Etwa 16 Millionen werden von ihren Eigentümern genutzt, der Bestand an Mietwohnungen beträgt rund 23,7 Millionen. 61 Prozent aller Mietwohnungen werden von Kleinanbietern bereitgestellt, private professionell-gewerbliche Anbieter haben einen Marktanteil von 17 Prozent, jener der öffentlichen Hand (das sind überwiegend die Kommunen) beträgt knapp zehn Prozent, die restlichen 13 Prozent entfallen auf sonstige Anbieter wie Genossenschaften und Kirchen.

Von 1999 bis zum 30. Juni 2006 wurden insgesamt 1,274 Millionen Wohnungen im Rahmen großer Wohnungstransaktionen (mehr als 800 Wohnungen) gehandelt. Hieraus haben sich wichtige Veränderungen in der Eigentümerstruktur auf dem Wohnungsmarkt ergeben. Per Saldo haben Bund und Länder 244 000 Wohnungen verkauft, die Kommunen 199 000, private Unternehmen 185 000; angelsächsische Unternehmen haben hingegen ihren Wohnungsbestand im gleichen Zeitraum um 600 000 Wohnungen erhöht, sonstige ausländische Unternehmen um 38 000.

Dieses verstärkte Engagement ausländischer Investoren ist ein Hinweis auf die positiven Renditeerwartungen, eine über Jahre hinweg moderate Entwicklung der Immobilienpreise, ein geringes Risiko sowie stabile wirtschaftliche und soziale Bedingungen. Ein weiterer wichtiger Faktor war gewiss das niedrige Zinsniveau, das zu einer hohen Fremdfinanzierung einlud und den relativ geringen Eigenkapitaleinsatz profitabel machte.

Ergebnisse der Marktanalyse

Die Veränderung der Anbieterstruktur hat die Frage aufgeworfen, ob Finanzinvestoren nicht kurzfristig angelegte Geschäftsmodelle, möglicherweise mit schnellem Durchhandeln von Beständen, verfolgen, und ob dies mit einer nachhaltigen Bewirtschaftung von Immobilien vereinbar sei. Die Kommission des Deutschen Verbandes hat ihre Arbeit abgeschlossen, und, was bei der sehr heterogenen Zusammensetzung von Anbeginn nicht zu erwarten war, ein konsensuales Ergebnis vorgelegt. Die wichtigsten Aussagen darf ich wie folgt zusammenfassen:

- Das langfristige Engagement auf der Grundlage eines nachhaltigen Geschäftsmodells ist grundsätzlich wünschenswert. Doch die Strategie der Investoren gibt es nicht, und ihre endgültige Beur-

teilung ist aufgrund des kurzen Erfahrungszeitraumes auch noch nicht möglich.

- Strategien zur kurzfristigen Gewinnmaximierung könnten darin bestehen, Mieterhöhungsspielräume auszuschöpfen und die Instandhaltung zu vernachlässigen. In Einzelfällen mag diese Strategie aufgehen, aber sie stößt bei rationalem Handeln aller Beteiligten schnell an Grenzen, denn vernachlässigte Instandhaltung verringern künftige Vermietungschancen, sodass der Wert des Unternehmens sinkt.

- Die gesetzlichen Mieterrechte werden durch den Verkauf von Wohnungsbeständen nicht beeinträchtigt, denn Kauf bricht nicht Miete. Bezüglich Mietanpassungen gelten die gesetzlichen (Kappungs-)Grenzen, und der Kündigungsschutz zugunsten des Mieters hat Bestand. Erwerber von Wohnungsbeständen, die ein langfristiges Engagement planen, wissen, dass nur zufriedene Mieter eine geringe Fluktuation und einen stabilen Ertragsstrom gewährleisten.

- Der Verkauf kommunaler Wohnungen in den vergangenen sieben Jahren ist per Saldo mit etwa 200 000 in seiner quantitativen Bedeutung eher gering. Die absolute Zahl der Verkäufe muss auch stets im regionalen Kontext gesehen werden, denn der Anteil des kommunalen Wohnungsbestandes am Gesamtwohnungsbestand weist in deutschen Großstädten gravierende Unterschiede auf. In Ostdeutschland variieren die kommunalen Anteile von null Prozent in Dresden bis 26 Prozent in Chemnitz. In Westdeutschland schwankt die Quote zwischen 0,5 Prozent in Düsseldorf und 15 Prozent in Hamburg.

- Der Verkauf von Wohnungen bietet Kommunen die Möglichkeit, Schulden ganz oder teilweise abzubauen und die Zinsbelastung in den kommunalen Haushalten entsprechend zu verringern. Eine fiskalische Rechtfertigung für einen Verkauf allerdings besteht nur dann, wenn die durch einen Verkauf mögliche Zinsersparnis höher ist als der mit den Wohnungsbeständen erzielbare Gewinn, der an die Kommune abgeführt wird.

- Die Kommunen haben im Zuge der Hartz-Reformen zusätzliche Aufgaben für die Wohnraumversorgung übernommen (ALG II). Für die Unterbringung einkommensschwacher Haushalte sind sie nicht zwingend auf eigene Wohnungsbestände angewiesen, wohl aber

brauchen sie Belegungsrechte, die sie sich bei einem Verkauf langfristig sichern.

- Kommunen sind bei städtebaulichen Projekten auf die Zusammenarbeit mit privaten und kommunalen Wohnungseigentümern angewiesen. Die Erfahrung zeigt, dass die Zusammenarbeit zwischen Kommunen und kommunalen Wohnungsunternehmen im Wesentlichen funktioniert. Schwieriger ist hingegen die Einbindung privater Wohnungsunternehmen, denn diese haben stets die betriebswirtschaftliche Rendite im Blick. Allerdings erbringen auch kommunale Wohnungsunternehmen ihre Dienstleistung für die Kommune nicht kostenlos; vielmehr werden sie (durch geringere Ausschüttung an den kommunalen Haushalt) von der Gesamtheit der Steuerzahler getragen.

- In den vergangenen beiden Jahren sind Anzahl und Anteil der Wiederverkäufe deutlich gestiegen. Für die Kommunen können sich daraus Probleme ergeben, wenn Vertragsbestandteile, die mit dem Ersterwerber kommunaler Bestände zur Sicherung wohnungspolitischer und stadtplanerischer Ziele vereinbart wurden, durch den Wiederverkauf hinfällig werden (zum Beispiel Verlust von Belegungsrechten). Dem sollten die Kommunen durch geeignete Sicherungsmaßnahmen entgegenwirken.

Als Fazit hält die Kommission fest: „Für die Veräußerung kommunaler Wohnungsbestände lassen sich keine einheitlichen und eindeutigen Antworten geben. (Die Kommission) konnte nur die Optionen und Kriterien diskutieren, die von der jeweiligen Kommune geprüft und möglichst objektiv und transparent gegeneinander abgewogen werden müssen. Kommunale Wohnraumversorgungskonzepte bieten dafür einen geeigneten Rahmen. Es wird den Kommunen empfohlen, die Möglichkeiten dieses Instruments zu nutzen.“

US-Hypothekenkrise bremst Immobilienhandel

Wie auch immer der Wohnimmobilienmarkt sich entwickeln wird, wie die Kommunen und die Investoren, insbesondere jene aus dem angelsächsischen Bereich, ihr Verhalten einrichten werden, Tatsache wird bleiben, dass die Immobilien mobiler geworden sind. Der High Noon auf dem Wohnungsmarkt mag überschritten sein, insbesondere vor dem Hintergrund der von den USA ausgegan-

genen Immobilienkrise und der daraus gewachsenen neuen Vorsicht von Refinanzierern großer Bestände, wenn sie denn nachhaltig aus der Krise gelernt haben sollten.

Aber es geht ja nicht nur um die Wohnimmobilie, sondern auch um die im Betriebsvermögen verhafteten Grundstücke mit Gebäude. Die Privatbank M.M. Warburg geht davon aus, dass allein die Immobilien der 30 Dax-Unternehmen 167 Milliarden Euro wert sind. In den USA besitzen nur noch ein Viertel aller Firmen ihre Immobilien, in Deutschland, so die Schätzung, sind es 73 Prozent.

Dies war auch der Grund, in Deutschland REITs einzuführen, um mithilfe dieses Instruments die Immobilienbestände auch kleinerer Unternehmen bündeln und dann als neues Produkt an den Märkten platzieren zu können. Aber, so ist aus der Szene zu entnehmen: Die internationale Finanzkrise und ihre Folgen bremse den Kaufrausch auf dem deutschen Immobilienmarkt, und insbesondere geben sich die finanzierenden Banken mit gegen Null tendierenden Eigenkapitalquoten nicht mehr zufrieden. Das könnte, so die häufige Einschätzung, ein neues und positives Klima für Offene Immobilienfonds erzeugen.

Stabilität nötig

Unabhängig von den Erfahrungen, die aus den Turbulenzen des vergangenen halben Jahres zu ziehen sind und (bestenfalls und hoffentlich) gezogen werden: Es hat sich wieder einmal gezeigt, dass die Bäume nicht in den Himmel wachsen, und mancher, der sich für ein Genie seines (Finanz-)Faches hielt, steht nunmehr als mickriges Opfer denn als Meister seiner Zauberkünste da. Die Folgen der von der Finanzwirtschaft herbeigeführten Krise haben jetzt nicht nur die Institute selbst zu tragen; vielmehr ist es so, dass die Volkswirtschaften insgesamt durch Wachstumsverluste und schließlich die Bürgerinnen und Bürger sowie die Steuerzahler in ihren Ländern durch Wohlfahrtsverluste darunter zu leiden haben.

Spätestens hier wird deutlich, dass der Staat (besser: die Staatengemeinschaft) für die Stabilität der Finanzmärkte eine große Verantwortung trägt. Denn diese Stabilität ist in einer Zeit offener Märkte eine wichtige Bedingung für weltwirtschaftliche Prosperität, die ihrerseits wiederum eine wichtige Grundlage für das Geschehen am Immobilienmarkt ist. ■