

Tafelsilber im Hades

Eine Zwischenbilanz zum Verkauf der Wohnungsgesellschaft GSW durch den Berliner Senat vor einem Jahr

Der Großinvestor Cerberus warb damals für die Nachhaltigkeit seines Engagements: „Geld wird hier nicht kurzfristig verdient. Wir glauben daran, dass sich der Berliner Wohnungsmarkt positiv entwickeln wird“. Der frühere US-Vize-Präsident Dan Quayle und der ehemalige Schweizer Botschafter in Berlin Thomas Borer-Fielding empfangen die Abgeordneten zu zwei parlamentarischen Abenden, um Cerberus schmackhaft zu machen. Der Senat der chronisch finanzschwachen Hauptstadt rechnete und verkaufte koalitionsvereinbarungsgemäß die 1924 gegründete Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbau-Gesellschaft GSW mit ihren 66.000 Wohnungen. Und danach beschwichtigte selbst die PDS: „Investmentfonds sind keine karitativen Einrichtungen. Aber auch der neue Eigentümer braucht nicht Leerstand, sondern Mieteinnahmen und weiß um die Sozialstruktur in seinen Beständen.“

Die neoliberale Welt wird immer schöner. Tagtäglich, überall und also auch in Berlin, wo der Senat im letzten Jahr 66.000 Wohnungen an Investoren unter Führung der „Cerberus Capital Management“ verkauft hat.

Die große Feier
Seit Juni letzten Jahres werden die Wohnungen saniert, um sie dann den früheren Mietern anzubieten. Als „des Deutschen liebste Altersvorsorge“, wie es in den Prospekten heißt, und nicht ohne darauf hinzuweisen, dass mit dem am 1. Januar in Kraft getretenen Alterseinkünftegesetz die gesetzlichen Renten abgesenkt und alle Alterseinkünfte bei Auszahlung besteuert werden. Was für eine schöne neoliberale Welt: zufriedene Wohnungskäufer, durch das neue Eigentümerbewusstsein sozialer werdende Kieze, rundum schöne und individuelle Wohnungen, gelöste Rentenprobleme sowie zufriedene Kapitalanleger. Da wollte auch die Unternehmensberatung McKinsey nicht im Abseits stehen und lieferte eine Nachkaufzufriedenheit und

weitere Privatisierungen befördernde Studie, nach der kommunale im Unterschied zu privaten eine geringere Rentabilität hätten und also privatisiert werden muss. Alle Abgeordnetenhaus-Parteien lobten Rot-Rot; die Eliten waren sich einig.

Geierfonds

Abwegig erschien ein Hinweis auf den ein bemerkenswertes Selbstbild zur Schau stellenden Firmennamen: Cerberus ist das die Toten im Hades bewachende Untier mit drei Hundsköpfen, aus deren grässlichen Rachen giftiger Geifer tropft und deren Haar zischende Schlangen bilden. Vergessen waren auch Berichte, wie im Manager-Magazin: „Die Methoden der Fondsmanager suchen selbst an der wenig zimperlichen Wall Street ihresgleichen. ... Vulture-Investoren wie Cerberus, Elliott Associates, Apollo Advisors oder Oaktree Capital sind keine aufopferungsvollen Sanierer – ihnen geht es vor allem um den schnellen Gewinn.“ Cerberus ist ein sogenannter Geierfonds; ständig auf der Jagd nach hochprofitablen Investments für meist amerikanische Pensionsfonds. Das Investmentmagazin der IVG Immobilien AG erläutert seinen Anlegern den feinen Unterschied: „Ihr wichtigstes Ziel ist nicht die stetige, manchmal mäßige Verzinsung, sondern der kräftige Verkaufsgewinn.“ 637 Wohnungen rund um den Grazer Platz in Berlin-Schöneberg werden jetzt zum Kauf oder zur Miete angeboten. Knapp zwölf Monate nach dem größten Immobilienverkauf Berlins lohnt darum eine erste Zwischenbilanz.

Überall Verlierer

Hat der vom Mieter zum Eigentümer gewordene Bewohner gewonnen? Hier muss zunächst gerechnet werden. Selbst wenn er für den Kauf der privatisierten Wohnung in Berlin-Schöneberg 20 Prozent Eigenkapital einsetzt, liegt seine monatliche Belastung deutlich über seiner bisherigen Miete. Vermietet der Ei-

gentümer diese Wohnung an Dritte, dürfte sich die Begeisterung auch in Grenzen halten. Geht alles gut und hat er durchgehend Mieter für seine Eigentumswohnung, liegt die reale Rendite bei 3,8 Prozent.

Privatisierung heißt aber auch Sanierung. Ist jetzt Schluss mit dem sozialstaatlichen grau in grau der Arbeitskassen? Werden die Wohnungen schöner und individueller? Hier muss noch abgewartet werden. Die „Financial Times“ beschrieb die Erfahrungen mit dem Sanierungsgebaren der Geierfonds sehr prosaisch: „Sie achten nicht auf Stuckdecken und Fußbodenheizung. Nicht auf Schönheit kommt es hier an, sondern auf Masse.“

Aber kümmern sich die Eigentümer nicht besser um die Wohnungen als die Mieter? Werden die Kieze dadurch nicht sozialer? Manche Eigentümer engagieren sich schon, ohne Zweifel. Allerdings lassen sich betriebswirtschaftliche Bonmots nicht auf Volkswirtschaften oder gar ein Gemeinwesen hochrechnen: das Ganze ist auch hier mehr als die Summe seiner Teile. Die neoliberalen Robinsonaden sind eine intellektuelle Peinlichkeit sondergleichen; schon Adam Smith wies darauf hin, das Unternehmer immer mehr negative externe Effekte produzieren als positive, sie z. B. von Umweltverschmutzung und Verwahrlosung zuviel und von Grundlagenforschung oder Demokratie zuwenig oder nichts erzeugen und in Folge dessen reguliert werden muss, wenn das Gemeinwesen nicht zerstört werden soll. Ein soziales Quartiersmanagement entsteht durch die Privatisierung der Wohnungen keineswegs und es ist auch gar nicht beabsichtigt. Die vorerwähnte McKinsey-Studie kommt gerade deshalb zu einer höheren Rendite für private Wohnungsgesellschaften, weil sie für diese eben keine Ausgaben für die Gemeinnützigkeit ansetzt und statt dessen diese Kosten dem Gemeinwesen aufbürdet.

Der clevere Kleinanleger

Nun, so kann man resignierend einwenden, wenn schon nicht die vom Mieter zum Eigentümer gewordenen Bewohner oder der Kiez einen Vorteil haben und die Wohnungen auch nicht schöner und individueller werden, sollte man dann nicht einfach mal clever sein und als Kleinanleger unter dem Dach der mächtigen Großinvestoren eine hübsche Wertsteigerung in Folge der Wohnungsprivatisierung mitnehmen? Das scheint seit Ende letzten Jahres möglich. Die 637 Wohnungen rund um den Grazer Platz sind jetzt in dem „Deutschen Wohnungsprivatisierungsfonds DWF 1“ wieder aufgetaucht und der Prospekt für die Kleinanleger verspricht eine Ausschüttung von respektablen 13 Prozent. „Ausschüttung“ ist allerdings nicht gleich Rendite und ein geschlossener Immobilienfond ist ein in jeder Hinsicht spekulativ zu nennendes Investment.

Metamorphosen

Ein Blick auf die Geschichte dieser Wohnungen in den letzten zwölf Monaten macht ein erstes Problem deutlich. Im Juni 2004 verkaufte der Berliner Senat die GSW an eine Investorengruppe unter der Führung von Cerberus. Diese verpflichtete sich damals dazu, die GSW in den nächsten zehn Jahren nicht weiter zu verkaufen. Keine vier Monate später, im Oktober 2004, gingen die Wohnungen dennoch an die German Real Estate Opportunities in Frankfurt am Main. Deren Mutterkonzern Vivacon AG in Köln trennte die Gebäude rechtlich von Grund und Boden und veräußerte die Wohnungen ein paar Wochen später an den „Deutschen Wohnungsprivatisierungsfond DWF 1“. Dieser schließlich verwertet die Wohnungen und soll so für die Anleger einen Gewinn erwirtschaften. Wer schon einmal zwei Autos gleichen Gebrauchswerts aber mit derart unterschiedlichen Besitzergeschichten verkauft hat, muss hier nicht erklärt bekommen, wo die Crux liegt. Der potentielle Kleinanleger für den DWF 1 sei wieder auf die „Financial Times“ verwiesen, die einen treffenden Kommentar des Präsidenten des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen druckte: „Durch häufige Transaktionen werden Substanzwerte abgeschöpft und dadurch der volkswirtschaftliche Kapitalstock entwertet“.

Deutscher Wohnungsprivatisierungsfonds DWF 1

In einer ganzseitigen Anzeige in der Welt am Sonntag pries sich der DWF 1 als den Beginn einer „neuen Epoche des Immobiliensparens“ und versprach er bis zu 13 % Ausschüttung. Auch hier ist ein Taschenrechner hilfreich. Geplant ist, die Wohnungen bis zum Jahr 2014 für 977 Euro pro Quadratmeter zu verkaufen. Nach den zwei vorherigen Eigentümerwechseln ist das ein gegenüber dem letzten Kaufpreis von 686 Euro um 42 Prozent erhöhter Preis – exklusive Grundstücksanteil und Erbbauzinsen. Werden tatsächlich alle Wohnungen des geschlossenen Immobilienfonds innerhalb der nächsten 10 Jahre zum geplanten Preis verkauft, realisiert der Anleger mit der versprochenen Ausschüttung von bis zu 13 Prozent eine reale Rendite von 5,75 Prozent. Liegt der Verkaufsgewinn allerdings statt der geplanten 42 Prozent nur 20 Prozent über dem letzten Einkaufspreis oder findet ein Fünftel der Wohnungen keinen Eigentümer, bekommt der Anleger nicht einmal mehr sein angelegtes Kapital zurück. Er haftet bei diesem geschlossenen Immobilienfond auch für die Verluste der Gesellschaft und auf Grund der fondspezifisch extrem hohen Verwaltungskosten verliert der Kleinanleger auch bei 20 Prozent Gewinn. Das alles waren für die Zeitschrift FINANZtest Gründe genug dafür, dieses Investment auf seine Warnliste zu setzen.

Ein Gewinner

Ein nach einem Einmalgewinn, aber dem Verlust einer Einnahmequelle und zusätzlichen sozialen Kosten, noch ärmerer Senat, unzufriedene Wohnungskäufer, durch das neue Eigentümerbewusstsein unsozialer werdende Kieze, rundum billig-standardisierte Wohnungen sowie Lehrgeld zahlende Kapitalanleger. Wer hat hier überhaupt gewonnen oder zumindest Geld verdient? Warum kaufte Cerberus überhaupt? Und wer eigentlich bezahlt allein die sich im dreistelligen Millionenbereich bewegenden Jahresgehälter der Geierfondschefs? Das bereits zitierte Immobilienmagazin lässt auch da keine Zweifel: „Sie suchen nicht nach bestens vermieteten Häusern an Spitzenstandorten, sondern nach niedrig bewerteten Immobilien und günstigen Kaufgelegenheiten. ... meist

Wohnungsunternehmen, die oft aus Haushaltsnot privatisiert werden.“

Clownstricks

So schließt sich der Kreislauf des Geldes. Think Tanks aus Politik und Wirtschaft schlagen ihre neoliberale Trommel und schaffen einen Konsens der Eliten. Die Allparteien-Koalitionen in den Parlamenten liefern den gesetzlichen Rahmen. Damit werden die Kommunen be- und die Finanzunternehmen entlastet, um durch das so geschaffene Eigenkapitalgefälle und politischen Druck über anderthalb Jahrhunderte aufgebautes kommunales oder staatliches Vermögen zu verscherbeln und ein paar Geier richtig reich zu machen. Und während die linke Hand wild über „Heuschrecken“ gestikulierend Kritiker ablenkt, greift die



rechte Hand – den Clownstrick vollendend – in alle auch nur denkbaren Taschen.

Herakles war vor Cerberus gewarnt und studierte zunächst die Geheimlehren der Ober- und Unterwelt, um sich für diese seine zwölfte Arbeit zu wappnen. So geheimnisvoll ist die schöne neoliberale Welt nicht. Tagtäglich, überall und auch nicht in Berlin.

Helge Meves ■