

## **Wirtschaftswissenschaftliche Schriften**

# **Finanzmärkte – Unternehmungen – Informationen**

Ergebnisse des Projektes im  
Wintersemester 2016/2017

**Helmut Geyer et al.**

**Heft 01 / 2018**

**Fachbereich Betriebswirtschaft**

---

**Schriftenreihe:      Wirtschaftswissenschaftliche Schriften,  
                              Jahrgang 2018, Heft 1**

**Reihe:                    Finanzwirtschaft und Kapitalmärkte**

Herausgeber:        Prof. Dr. Helmut Geyer

Autoren:            Svenja Grau, Peter Giersch, Maximilian Eckardt, Josephin Eder,  
                          Victoria Catholy, Anastasia Pisak, Matthias Löser, Maximilian Jehring,  
                          Haoyang Zhang, Anja Grabengießer, Karoline Gruschwitz, Katharina Heinrich,  
                          Vivien Patzer, Florian Päsler, Philipp Wanner, Richard Koppe, Steve Lorenz,  
                          Tina Klaus, Laura Gräf, Jessica Hopf, Christian Knauf, Kathleen Schie,  
                          Katja Leuschner, Lisa Laue, Janina Schobert, Peiyao Liang, Johanna Schulte

ISSN 1868-1697

ISBN 3-939046-52-3

Redaktion:

Thomas Sauer, Guido A. Scheld, Matthias-W. Stoetzer

Ernst-Abbe-Hochschule Jena, Fachbereich Betriebswirtschaft

Carl-Zeiss-Promenade 2

D-07745 Jena

Tel.: 03641-205-550

Fax: 03641-205-551

Erscheinungsort: Jena

Die vorliegende Publikation wurde mit größter Sorgfalt erstellt, Verfasser und Herausgeber können für den Inhalt jedoch keine Gewähr übernehmen.

Die Wiedergabe von Gebrauchsnamen, Handelsnamen, Warenbezeichnungen usw. in diesem Werk berechtigt auch ohne Kennzeichnung nicht zu der Annahme, dass solche Namen im Sinne der Warenzeichen- und Markenschutz-Gesetzgebung als frei zu betrachten wären und daher von jedermann benutzt werden dürften.

Dieses Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Vervielfältigung, Übersetzung, Mikroverfilmung und Einspeicherung in elektronische Systeme des gesamten Werkes oder Teilen daraus bedarf – auch für Unterrichtszwecke – der vorherigen Zustimmung der Ernst-Abbe-Hochschule Jena, Fachbereich Betriebswirtschaft und des Autors.

Printed in Germany

Ergebnisse des Projektes im Wintersemester 2016/2017

**Helmut Geyer et al.**

### Abstract

Der vorliegende Beitrag der Wirtschaftswissenschaftlichen Schriften ist ein Sammelband, der die Beiträge der Studierenden des 2. Fachsemesters im Masterstudien-gang General Management aus dem Wintersemester 2016/2017 umfasst.

Die Einzelbeiträge wurden in einer zwei Monate dauernden Projektarbeit im Herbst 2016 erarbeitet und im Januar 2017 präsentiert. Der Themenschwerpunkt für dieses Jahr lag auf dem Bereich „Immobilien/Wohnungspolitik“. Innerhalb dieser Vorgabe wurde ein breites Spektrum bearbeitet, das von der Gefahr einer Immobilienpreisblase über wohnungspolitische Themen (Gentrifizierung, Mietpreisbremse, sozialer Wohnungsbau) bis hin zum Markt für Tiny-Houses reichte.

Das Besondere dieser Ausarbeitungen liegt darin, dass sie in Form eines journalistischen Artikels aufgebaut sind und die Autoren die Aufgabe hatten, eine auch für Nichtfachleute geeignete Form der Darstellung zu finden. Besonderer Wert wurde auch auf einen gut lesbaren Schreibstil und die Vielfalt der Gestaltungsformen gelegt.

Die Arbeiten liegen hier in der Originalversion vor und wurden nicht redigiert. Die Fakten wurden nach bestem Wissen ermittelt, jedoch besteht kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit.

Schlagwörter:

Geschäftsmodelle, Fusionen, Wirtschaftsgeschichte, Markenpolitik, Familienunternehmen, Immobilienunternehmen, Finanzinvestoren

E- Mail: [helmut.geyer@eah-jena.de](mailto:helmut.geyer@eah-jena.de)

## Inhaltsverzeichnis

- **Zur Intension und dem Hintergrund dieser Schrift**  
Helmut Geyer
- **QUO VADIS? Wöhrl und SinnLeffers**  
Svenja Grau, Peter Giersch, Maximilian Eckardt
- **Das Haus auf dem LKW – sind Fertighäuser die Zukunft oder gar keine „richtigen“ Häuser?**  
Josephin Eder, Victoria Catholy, Anastasia Pisak
- **Quo vadis, Mr. Draghi? – Die Niedrigzinspolitik der EZB und ihre Folgen für Banken und Kunden**  
Matthias Löser, Maximilian Jehring, Haoyang Zhang
- **Wohnst du noch oder residierst du schon? – Zwischen Aufwertung und Verdrängung, Der Kampf um bezahlbaren Wohnraum**  
Anja Grabengießer, Karoline Gruschwitz, Katharina Heinrich, Vivien Patzer
- **IMMOBILIENBLASE: CRASH-Angst in Deutschland?**  
Florian Päsler, Philipp Wanner, Richard Koppe, Steve Lorenz
- **IVG Eine Entwicklung in die Insolvenz?**  
Tina Klaus, Laura Gräf, Jessica Hopf, Christian Knauf
- **Die bisherige Bilanz der Mietpreisbremse – Sinn oder Unsinn einer regulatorischen Maßnahme**  
Kathleen Schie, Katja Leuschner, Lisa Laue
- **Sozialer Wohnungsbau – Allheilmittel gegen die Wohnungsnot?**  
Janina Schobert, Peiyao Liang, Johanna Schulte

## Zur Intention und dem Hintergrund dieser Schrift

Im Masterstudiengang „General Management“ an der Ernst-Abbe-Hochschule in Jena ist das Fach „Finanzmärkte, Unternehmungen, Informationen“ im zweiten Semester angesiedelt. Es bildet gemeinsam mit „Mergers & Acquisitions“ das Modul Kapitalmärkte, das mit insgesamt 6 Credit Points bewertet ist.

Die Studenten des Masterstudiengangs haben in der Regel ein abgeschlossenes Bachelorstudium hinter sich und sollen im modularisierten Masterstudiengang die erforderlichen Qualifikationen für anspruchsvolle Führungsaufgaben in der Wirtschaft erwerben. Das Hauptziel des Fachbereiches Betriebswirtschaft besteht darin, damit den führenden praxisorientierten Studiengang zum Master of General Management in Thüringen anzubieten.

Die Idee zu dieser Veranstaltung ist im Fachbereich Betriebswirtschaft entstanden, weil den Professoren und Lehrkräften aufgefallen war, dass ein Großteil der Studenten zu stark im Fächerbezug denkt und die Beschäftigung mit wirtschaftlichen Problemen vor allem unter dem Aspekt der Prüfungsrelevanz sieht. Mit der Durchführung dieses Projektes seit nunmehr vier Jahren ist es gelungen, den Blick der Teilnehmer auf ein größeres Spektrum wirtschaftlicher Ereignisse zu lenken.

Die Intention besteht demnach darin, dass künftige Führungskräfte in der Wirtschaft in die Lage versetzt werden sollten, allgemeine wirtschaftliche Entwicklungen zu beurteilen und Schlussfolgerungen für die Tätigkeit und das Umfeld des eigenen Unternehmens zu ziehen. Dieser Anspruch beinhaltet neben der Recherche auch die ansprechende Darstellung und Präsentation solcher Erkenntnisse.

## Ziele

Im Fach „Finanzmärkte, Unternehmungen, Informationen“ werden Themen in den Fokus gerückt, die sich der üblichen fächerbezogenen Stoffvermittlung entziehen. Als Softskill soll neben der allgemeinen Befähigung zur Präsentation vor einer größeren Personengruppe ebenso die Fähigkeit von Führungskräften trainiert werden, auch interessierte Nichtfachleute anzusprechen.

Praxisnahe Ausbildung impliziert neben dem Vermitteln von Faktenwissen und dem Vertiefen von Inhalten aus dem Bachelorstudiengang ebenfalls das selbständige Bearbeiten von Projekten. Dabei soll der Blick nicht nur auf ein konkret abgegrenztes betriebswirtschaftliches Themengebiet, sondern auf Zusammenhänge und Hintergründe gelenkt werden, die das reine Faktenwissen übersteigen.

Konkret soll folgendes erreicht werden:

- Informationen zu (aktuellen) Vorgängen in der Wirtschaft der Bundesrepublik Deutschland, Europas aber auch der Weltmärkte sammeln und zu strukturieren.
- Darstellung in der Form eines journalistischen Beitrags, wie er z.B. in überregionalen Wirtschaftszeitschriften veröffentlicht werden könnte. In Layout und äußerer Gestaltung sind die Studenten vollkommen frei, das entscheidende Kriterium neben der inhaltlichen Vielfalt und Korrektheit ist, ob sich der Beitrag „interessant“ lesen lässt.

- Präsentation vor allen Teilnehmern des Kurses. Auch hierbei wird Wert darauf gelegt, dass die Form über eine normale Power-Point-Präsentation hinausgeht.

## Themenspektrum

Die Themen werden in jedem Semester neu herausgesucht<sup>1</sup>. Dabei werden durch den Seminarleiter keine genauen Formulierungen vorgegeben. Auf diese Weise ist es möglich, dass eigene Brennpunkte innerhalb des vorgegebenen Grundthemas gesetzt werden. Von dieser Möglichkeit machen die Kursteilnehmer in unterschiedlichem Maße Gebrauch.

Die vom Kursleiter vorgeschlagenen Themen kommen überwiegend aus folgenden Bereichen:

- Analyse und Bewertung von Geschäftsmodellen.
- Einordnung von Unternehmensentscheidungen in allgemeine Marktentwicklungen.
- Wirtschaftshistorische Entwicklungen.
- Analysen spezieller Märkte.
- Krisen und ihre Auswirkungen.

Für ihre Recherchen nutzen die Studenten vielfältige Quellen. Zumeist handelt es sich um

- Finanznachrichten (Presse, Fernsehen, Radio ...)
- Internetauftritte
- Geschäftsberichte
- persönliche Gespräche mit Führungskräften der betrachteten Unternehmen
- Datenbanken

## Art der Ausarbeitung/Prüfungsleistung

Bei dem gesamten Projekt handelt es sich um eine Gruppenarbeit. Die Gruppengröße liegt bei 3-4 Personen, die sich ihre Arbeit selbständig aufteilen können. Die Bewertung erfolgt ebenfalls als Gruppenleistung. Auf diese Weise soll die Arbeit in Teams mit all ihren Problemen, wie permanente Abstimmung, Aufteilung der Aufgaben, möglichst gleichwertige Arbeitsaufteilung, Suchen einer konsensfähigen Meinung usw. gefördert werden.

Zum Ablauf:

---

<sup>1</sup> Eine Auswahl von Themen der letzten Jahre findet sich am Ende dieser Einführung. Ebenso wird auf die bereits erschienenen Veröffentlichungen in den wissenschaftlichen Beiträgen des Fachbereiches hingewiesen, abrufbar unter [http://web.eah-jena.de/fhj/bw/forschung/Publikationen/Wirtschaftswissenschaftliche\\_Schriften/Seiten/default.aspx](http://web.eah-jena.de/fhj/bw/forschung/Publikationen/Wirtschaftswissenschaftliche_Schriften/Seiten/default.aspx)

In der ersten Semesterwoche werden die Themen vorgestellt. Innerhalb von sieben Tagen bilden sich die Gruppen, zumeist ohne äußeres Zutun. Nur in zwei bis drei Fällen musste der Seminarleiter bisher eingreifen. Dabei handelte es sich vor allem um Situationen, in denen Studierende auf Grund fehlender persönlicher Kontakte keinen Anschluss an eine Gruppe gefunden hatten. Jedes Team bekundet sein Interesse an bestimmten Aufgabenstellungen mit einer drei Positionen umfassenden Rangliste. Auf dieser Basis werden die Themen durch den Kursleiter vergeben. Bei „Überbuchung“ eines Themas würde in letzter Konsequenz gelost, was bisher aber noch nie erforderlich war.

Innerhalb von knapp zwei Monaten erfolgen die Recherchen und das Erarbeiten der einzelnen Beiträge. In diesem Zeitraum steht der Kursleiter für Rückfragen zur Verfügung, es erfolgen aber keine Präsenzveranstaltungen. Zu erstellen ist ein nach journalistischen Kriterien erarbeiteter Artikel von etwa 15 Seiten einschließlich Abbildungen. Die Abgabe der Ausarbeitungen (ausgedruckt und geheftet bzw. gebunden und eine PDF) ist auf den Beginn der 10. Semesterwoche terminiert.

Nach der Weihnachtspause finden die Präsentationen statt. Als Dauer sind 25 Minuten pro Gruppe vorgesehen.

Zur Bewertung:

Eingereichte Beiträge und Präsentationen gehen im Verhältnis 50:50 in die Bewertung ein.

Kriterien für die Bewertung der schriftlichen Arbeiten sind:

- Inhaltliche Vielfalt, Informationsgehalt und Genauigkeit der dargestellten Inhalte.
- Ansprechende äußere Gestaltung mit Abbildungen, Diagrammen, Zwischenüberschriften, Darstellung von ausgewählten Fakten in separaten Kästen, Zeitleisten usw.
- Schreibstil und Rechtschreibung.

Kriterien bei den Präsentationen sind:

- Ideenreiche Prägung der Präsentation, z.B. in Form eines Interviews, einer Veranstaltung zur Pflege von Customer Relations oder Investor Relations, Präsentation von Produkten und ähnliches.
- „Handwerkliches Geschick“, wie geordneter Ablauf incl. Einhalten eines roten Fadens, Verteilen von Handouts oder Anschauungsmaterial usw.
- Gestaltung der Präsentationsfolien mit Audio-/Videodateien usw.
- Gleichmäßiges Einbeziehen aller Mitglieder der Gruppe.
- Einhalten des Zeitlimits.

Sonstiges:

Die Reihenfolge der Präsentationen wird nicht vorher bekanntgegeben. Auf diese Weise müssen alle Teams mit Beginn der ersten Präsentationsrunde in der Lage sein, ihre Präsentation zu starten.

## Rückäußerungen der Teilnehmer und Einschätzung der Veranstaltung

Die Teilnehmer schätzen den Zeitaufwand für dieses Fach als relativ hoch ein, geben aber zumeist selbstkritisch zu, dass sie zu Beginn der Arbeit oft nicht stringent genug auf das Ziel hingearbeitet haben. Das führte gelegentlich zu Zeitknappheit vor der Abgabe.

Als Fazit wird oft formuliert, dass das intensive Befassen mit den vorgeschlagenen Themen dazu geführt hat, dass man überhaupt erst auf viele interessante Fragen des Wirtschaftslebens gestoßen sei, die man im üblichen Ablauf des Studiums gar nicht beachtet hätte.

Schwierigkeiten bereitet vielen Teilnehmern die Formulierung von Erkenntnissen in Form eines Artikels oder Essays. Gerade die Abkehr von der strengen Form wissenschaftlicher Arbeiten mit einer stringenten Gliederung und wissenschaftlicher Quellenarbeit hin zu einer Form, die sich an einen breiteren Kreis von Lesern wendet, ist nicht leicht.

Die vorliegende Schrift stellt die Ergebnisse (eingereichten Arbeiten) des Wintersemesters 2016/17 vor. Die Arbeiten wurden nicht redigiert und sollen die Vielfalt der Ideen und Themen verdeutlichen.

Leider ist es nicht möglich, die teilweise sehr individuellen und ideenreichen Präsentationen in Form eines schriftlichen Beitrages vorzustellen. Gerade diese haben gezeigt, wie vielfältig, interessant und auch kurzweilig Wirtschaft sein kann.

## Ausschnitt aus der Themenauswahl der letzten Jahre

Hinweis: Nicht alle hier aufgeführten Themen fanden eine Gruppe, die sie bearbeitet hat. In der Regel werden jedes Jahr etwa doppelt so viele Themenvorschläge vorgestellt, wie dann bearbeitet werden.

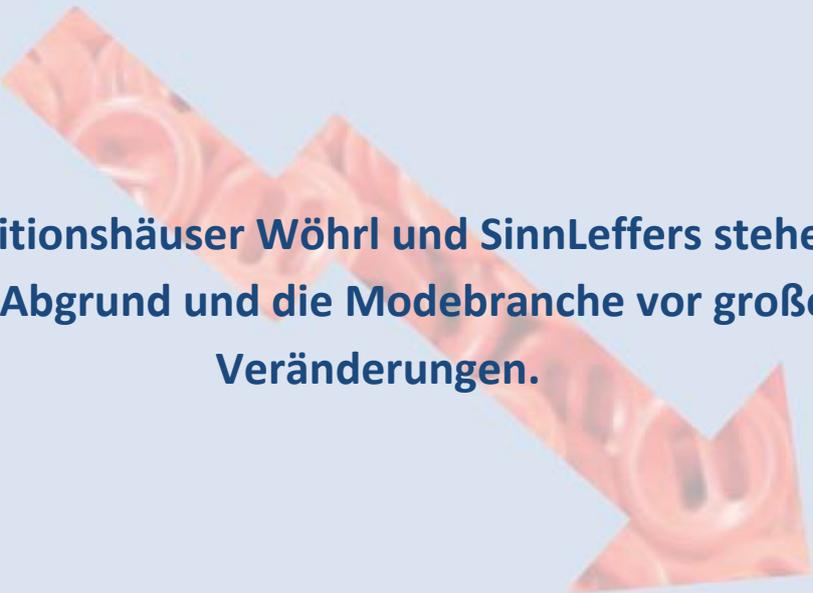
- EU-Bankenunion, europäische Bankenaufsicht, gemeinsame Einlagensicherung – aktueller Stand und Für und Wider
- Vom Kläger zum Millionär, ein einfaches Geschäftsmodell? Berufskläger und Aktienrecht
- Bier, Tiger, Singapur – der globale Markt der Brauereien
- BMW – ein Familienunternehmen?
- Was lief schief bei P+S? Das Sterben der ostdeutschen Werften
- Fusion oder nicht? EADS und BAE
- Geschäftsmodell Formel 1 – Wer verdient mit bei Bernie Ecclestone?
- Hochfrequenzhandel – Clever oder Marktverzerrung?
- Machtkampf bei Douglas – Ein Drama in fünf Akten
- Neckermann und Schlecker – der Untergang zweier Handelsunternehmen
- Die deutsche Nutzfahrzeugindustrie – Wohin geht der Weg?
- Spanplatten von Pfeleiderer – Anpassungsfähigkeit und Finanzstrukturen
- Die regionalen Tageszeitungen – Wer zieht an welchen Strippen?
- Verwaltungsrat, Aufsichtsrat, Vorstand – Wer hat die Macht im Konzern?
- Der deutsche Corporate Governance Kodex ein Erfolgsmodell?
- Gibt es Raumfahrtunternehmen in Jena?
- Das Waldorf-Astoria – Die Geschichte einer Legende vor der weltwirtschaftlichen Entwicklung
- Apple nach Steve Jobs – Ende der Innovationsfreude?
- David gegen Goliath – Der längste Markenstreit der Geschichte (Budweiser)
- Rotkäppchen – Entwicklung einer ostdeutschen Marke
- Ist Gold eine sinnvolle Anlage?
- Ist die Krise hausgemacht? Die mitteldeutschen Solarunternehmen
- Audi – Die Geschichte einer Marke
- Wer macht das Rennen? Der Kampf um die Lufthoheit zwischen Boeing und Airbus
- REITs in Deutschland
- Internationale Immobilienkonzerne auf dem deutschen Markt
- Verhindert die Wohnkreditverordnung Immobilieninvestitionen?
- Auswirkungen des BREXIT auf die europäischen Immobilienmärkte
- Investitionsschwerpunkte von Immobilienfonds

Autor: Helmut Geyer



# QUO VADIS?

## WÖHRL UND SINNLEFFERS



**Die Traditionshäuser Wöhrl und SinnLeffers stehen vor dem Abgrund und die Modebranche vor großen Veränderungen.**

Die Modebranche hat es nicht leicht in den letzten Jahren. *Gerry Weber, Hugo Boss, Esprit* und *Tom Tailor* müssen trotz großer Bekanntheit ihre Unternehmen sanieren. Allein 2016 mussten *Promod, Zero, Steilmann, Madonna* und *MS Mode* Insolvenz anmelden. Zu den Unternehmen, die sich durch eine Insolvenz sanieren wollen, zählen auch *Wöhrl* und *SinnLeffers*. Doch was sind die Ursachen für diese vielen Geschäftszusammenbrüche? Um herauszufinden, ob die Gründe eventuell in der Historie der Unternehmen zu finden sind, wird diese im Folgenden genauer betrachtet.

## SINNLEFFERS – VON KIEPENKERLEN ZU WECHSELNDEN EIGENTÜMERN

SinnLeffers ist ein Modehaus mit langer Tradition. Der Beginn der wechselhaften Historie liegt in der Mitte des 19. Jahrhunderts im klassischen Warenhandel. Dabei zogen die Männer mit Körben auf dem Rücken, in denen sich ihre Güter befanden, von einem Ort zum anderen und wurden als „Kiepenkerle“ bezeichnet. Der Name ist auf das alte Wort „Kiepen“ für Körbe zurückzuführen. Johannes und Friedrich Sinn gingen ebenso dieser Tätigkeit nach und waren vom Sauerland bis zum Ruhrgebiet und dem Rheinland unterwegs. Die in Fredberg, im Sauerland, geborenen Brüder Johannes und Friedrich Sinn, boten überwiegend Kurzwaren, also Nähzubehör an. Bald verkauften sie die Waren auch direkt aus den Lagern. Dies war der erste Versuch im stationären Einzelhandel. 1850 eröffneten die Brüder in Köln ein kleines Warenhaus mit dem Namen „Kurzwarenhandlung en detail Gebr. Sinn“, welche neben Kurz- auch Strumpf- und

Holzwaren führte. Dies war der Vorgänger

von später insgesamt 36 Niederlassungen. Durch zahlreiche Schwankungen besitzt das Unternehmen im Jahr 2016 noch 22 Filialen. Doch der Ort des ersten Modehauses ist noch immer Sitz der Hauptverwaltung von Sinn.

Ebenso wie die Brüder Sinn waren auch die Brüder Heinrich und Carl Leffers „Kiepenkerle“ und begannen ihre

Geschäftstätigkeit durch die Gründung eines Kaufhauses für Textilien in Delmenhorst (Niedersachsen) im Jahre 1894. Sie hatten damals ein Kapital von 3.000 Mark und eine vollkommen neuartige Geschäftsidee für ihr Haus. Sie zeichneten die Waren mit festen Preisen aus, im Gegensatz zum gebräuchlichen Aushandeln des Preises.

1900 fusionierte die Sinn AG mit der Leffers AG unter der Führung eines neuen Eigentümers, nämlich der *Schickedanz-Gruppe*. Die Familie Schickedanz führte einen erfolgreichen Konzern und gründete 1927 das bekannte Versandhaus *Quelle*. Damals besaß die SinnLeffers Aktiengesellschaft insgesamt 46 Filialen, ein Umsatzvolumen von 1,7 Mrd. Mark und eine Verkaufsfläche von circa 255.000 m<sup>2</sup>.

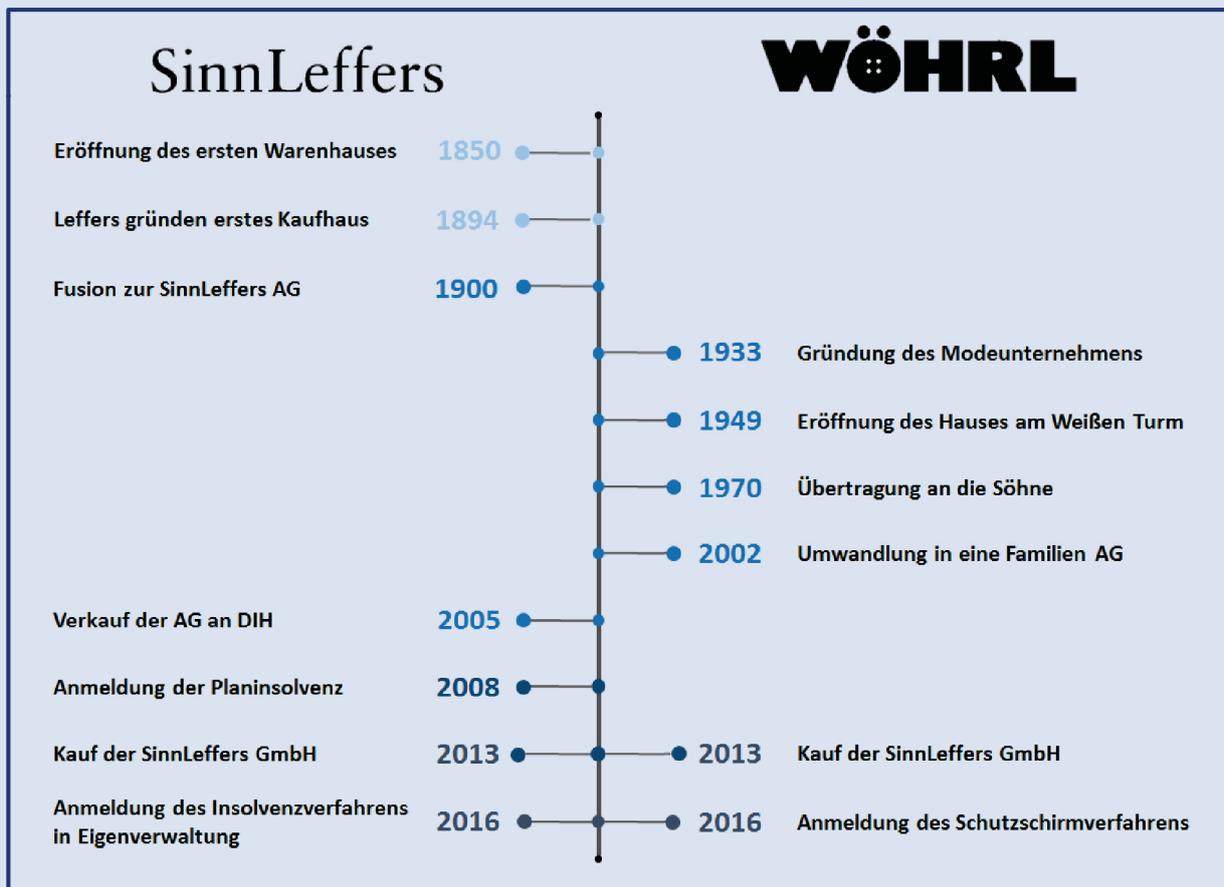
1999 fusionierte die *Karstadt AG* mit der *Quelle Schickedanz Handelswerte GmbH & Co KG*. Dieser *KarstadtQuelle-Konzern* erreichte 2001 die Aktienmehrheit an der *SinnLeffers AG*. Zwei Drittel des Sortiments des *KarstadtQuelle-Konzerns* waren dem von *SinnLeffers* sehr ähnlich und auch im gleichen Preisniveau lokalisiert, sodass

*SinnLeffers'*  
präzise  
Ausrichtung  
verschwand.  
Grund

hierfür war auch der zentral vorgenommene Einkauf der Waren.

2005 wurde *SinnLeffers* an die *Deutsche Industrie Holding* verkauft. Gesellschafter und Manager war Peter Zühlsdorff. Sein Plan war es, der Aktiengesellschaft die Eigenständigkeit zurückzugeben, da er dies als Grund sah für die bisherige negative Entwicklung.

**Die Jahre 2006 und 2007 enden mit jeweils 20  
Mio. Euro Betriebsverlust.**



Quelle: Wöhrl AG bzw. SinnLeffers GmbH

Es kam vermehrt zu Managementfehlern, sodass im Oktober 2007 zu viel Ware geordert wurde und getätigte Investitionen in Trier, Bielefeld und Menden die Finanzkraft des Unternehmens überstiegen. Daher folgten eine Restrukturierung und die Umwandlung von einer AG in eine GmbH. 2008 kauft die *Deutsche Industrie Holding* den Anteil des britischen Beteiligungsfonds *HMD Partners* und wird damit zum alleinigen Eigentümer der *SinnLeffers GmbH*. In den drei Jahren seit dem Kauf des Unternehmens wurden ständig neue Strategien entwickelt und Investitionen getätigt um wieder schwarze Zahlen zu schreiben. Um eine Sanierung zu ermöglichen, wird beim Hagener Amtsgericht im August 2008 das Insolvenzplanverfahren in Eigenverantwortung angemeldet. Neue Verkaufskonzepte wurden von einer Beratungsfirma entwickelt. Das Unternehmen verlor den wichtigen Lieferanten CBR mit

Marken wie „*Street One*“, „*Cecil*“ und „*One Touch*“ und wollte durch das Angebot neuer Marken wie „*Warehouse*“ und „*Jane Norman*“ wieder neue Kunden gewinnen, um sich von omnipräsenten Kaufhäusern zu unterscheiden. Im Zuge der Insolvenz wurden die Mietverträge für 23 verlustbringende Filialen gekündigt und für die restlichen 24 günstigere Bedingungen verwirklicht.

2009 und 2010 wird ein Umsatz von 300 Mio. Euro erwirtschaftet. Die Krise konnte damit zunächst abgewendet werden. Es wurden in den folgenden Jahren wieder Filialen eröffnet und neue Designer-Abteilungen verwirklicht.

Als 2013 die Familie Wöhrl 100 % der Anteile der *Deutsche Industrie Holding* übernimmt, erwirtschafteten 22 Filialen ca. 300 Mio. Euro Umsatz. Zu dieser Zeit hat auch der Modehändler *Wöhrl* einen langen Weg hinter sich.

## DIE ENTSTEHUNG VON WÖHRL UND DER WEG IN DIE INSOLVENZ

Rudolf Wöhrl wurde 1913 in Baden-Württemberg geboren. Schon 1933 gründet er sein Modeunternehmen auf einer Verkaufsfläche von 150 m<sup>2</sup> und erwirtschaftet einen Jahresumsatz von 97.000 Reichsmark. Das kleine Geschäft trug den Namen *Zetka*. Es war bekannt für zuverlässige Kleidung und bot Textilien für Herren und Knaben an. Das Modehaus wird im zweiten Weltkrieg zerstört, aber mit



Foto: Wöhrl AG

der Unterstützung seiner Frau wiederaufgebaut. 1949 wird das *Wöhrl Haus* am Weißen Turm in Nürnberg mit 15 Mitarbeitern gegründet. Rudolf Wöhrl orientiert sich an den Anforderungen dieser Zeit und stellt Anzüge, Mäntel und Hosen aus Uniformen, Decken und Zeltplanen her. Seine Schneiderei erzeugt so wöchentlich 400 Kleidungsstücke. Im Logo des Geschäftes ist bereits der einprägsame Knopf zu sehen. Grund hierfür ist, dass Rudolf Wöhrl einen Knopf auf der Straße fand und diesen als Glücksbringer betrachtete. Bis 1970 kommen vier weitere Filialen dazu. Das Unternehmen wächst und beschäftigt nun insgesamt 500 Mitarbeiter und erwirtschaftet einen Jahresumsatz von 35 Mio. DM. Im selben Jahr wird das Unternehmen an seine beiden Söhne Gerhard und Hans Rudolf Wöhrl übergeben.

Das Unternehmen weist in den 1980er und 1990er Jahren ein beständiges

Wachstum auf. 1987 erhält es den „Internationalen Modepreis“. 2002 wird das Unternehmen in eine Familien Aktiengesellschaft umgewandelt und Hans Rudolf Wöhrl überlässt das operative Geschäft Gerhard Wöhrl. Dieser übergibt 2010 die operative Führung an Marcus Kossendey, der ein erfahrener Experte im Modeeinzelhandel ist. Trotzdem bleibt die Familie weiterhin im Aufsichtsrat vertreten. Seit 2004 modernisieren sich die Modehäuser

durch verschiedene Concept-Stores. Es werden seit 2010 neue Flächen- und Ladenbaukon-

zepte entwickelt und damit die Zufriedenheit der Kunden gesteigert. Daher konnte im Geschäftsjahr 2010/2011 ein Umsatz von 346 Mio. Euro in 37 Modehäusern erwirtschaftet werden.

## DER BEGINN DER INSOLVENZ

2013 übernimmt *Wöhrl* das Unternehmen *SinnLeffers* und erhält so eine entscheidende Marktmacht. Doch auch diese ist keine Möglichkeit zur Verbesserung der Bilanzen in den nächsten Jahren. Auch im Geschäftsjahr 2015/2016 wird ein Rückgang der Verkaufserlöse von 316 auf 300 Mio. Euro erwartet und ein wesentlich höherer Jahresfehlbetrag als im Vorjahr. Das Unternehmen selbst sieht die Gründe im schwächeren operativen Geschäft und den unter den geplanten liegenden vereinnahmten Sondererträgen. Durch den negativen Trend in der Textilbranche und das veränderte Kaufverhalten der Kunden ist eine Sanierung des Unternehmens er-

forderlich. Im September 2016 wird ein spezielles Insolvenzverfahren in Form eines Schutzschirmverfahrens angemeldet. Drei Monate lang wird das Unternehmen vor dem Zugriff der Gläubiger geschützt. Dies sichert vorläufig die Liquidität. Der Insolvenzantrag wurde aber nur für einen Teil der Gesellschaft gestellt, dazu gehören die Konzern-Holding *Rudolf Wöhrl AG* und die Tochtergesellschaft „Das Haus der Markenkleidung“. Daher sind von insgesamt 34 Filialen nur 15 und von 2000 Mitarbeitern nur 1100 betroffen. Im Zuge des strategischen Verfahrens sollen bis zu 10 Filialen geschlossen werden. Damit wird das Ziel verfolgt, die Wöhrl-Gruppe als Ganzes zu erhalten und wieder nachhaltig in die Profitabilität zurückzuführen. Hierbei soll auch ein Schuldenchnitt angestrebt werden.

Im September 2016 meldet auch das Unternehmen *SinnLeffers* ein Insolvenzverfahren in Eigenverwaltung an. Damit sollen das Weiterbestehen der GmbH und die Mehrzahl der Arbeitsplätze gesichert werden. Die finanzwirtschaftliche Erneuerung soll dazu dienen, *SinnLeffers* wieder wettbewerbsfähig zu positionieren.

## DAS UNTERNEHMEN IN ZAHLEN

Olivier Wöhrl, Vorstandsvorsitzender der *Rudolf Wöhrl AG* seit dem Geschäftsjahr 2011/12, läutet seinen jährlichen Geschäftsbericht 2012/13 mit flammenden Worten ein: „So konnten wir uns [...] erfolgreich vom allgemeinen Markttrend abheben und unsere Marktposition festigen“. Ob sich dem Management bereits zu dieser Zeit die zukünftige Entwicklung andeutete, bleibt wohl rätselhaft. Fakt ist, dass in späteren Jahren

folgende Geschäftsberichte diese Art der Euphorie immer stärker vermissen lassen.

Die Frage ist, ob Olivier Wöhrl die Messlatte durch sein selbst gestecktes Ziel – den *Wöhrl-Konzern* zum führenden deutschen Multibrand-Modehaus zu entwickeln – nicht etwas zu hoch angesetzt hat. Die reine Tatsache, dass der Konzern Anfang September zur Insolvenzanmeldung gezwungen war, spricht zunächst zweifelsohne dafür. In der Folge zeigt dieser Beitrag, ob bestimmte Kennzahlen bereits als früher Indikator für die jetzt eingetretene Situation herangezogen werden können.



**Olivier Wöhrl:**

**Seit 01/12 ist er  
Vorstandsvorsitzender der  
Rudolf Wöhrl AG**

Foto: MAIN POST

## WÖHRL – ZAHLEN DIE NICHT BEGEISTERN

Betrachtet man ausgewählte Unternehmenskennzahlen von *Wöhrl* über die zurückliegenden vier Geschäftsjahre, zeichnet sich bei näherem Hinsehen in einigen Bereichen der Weg in die Insolvenz ab. Zuerst ist hinsichtlich der Umsätze ein deutlicher Abwärtstrend zu beobachten. Den stärksten Umsatzeinbruch verzeichnet dabei das Geschäftsjahr 2014/15 mit einem Wegfall von ca. 15 Mio. Euro. Dieser Negativtrend setzt sich fort bei der Betrachtung des Jahresüberschusses, der in diesem Jahr mit einem negativen Saldo von 1 Mio. Euro ausfällt. Nichtsdestotrotz reicht es nicht aus, allein diese Entwicklung zu beleuchten. Gleichwohl ist es erforderlich weitere Kennzahlen zu betrachten.

Bei der Untersuchung liegt es zunächst nahe, den Grund für die Insolvenz, nämlich die Illiquidität, zu betrachten. Als Basis zur Ermittlung weiterer Kennzahlen dient hierbei der Bestand an liquiden Mitteln, also Bargeldbestände und Guthaben auf Bankkonten. Allein ist dieser Wert jedoch nur wenig aussagekräftig. Eine Interpretation der Größe wird erst möglich, wenn die liquiden Mittel im Verhältnis zu den bestehenden Schulden betrachtet werden. So ist ersichtlich, dass *Wöhrl* beispielsweise im Geschäftsjahr 2011/12 ca. 30 % seiner kurzfristigen Verbindlichkeiten durch seinen Bestand an liquiden Mitteln begleichen könnte. Nach „Controlling-Portal.de“ gilt als Richtwert für ein gesundes Unternehmen eine Spanne von 10 bis 30 %. In den kommenden Jahren setzt sich dieses Verhältnis positiv fort und liegt stets über der 30 %-Marke (Seite 8).

Auch die weiteren Liquiditätskennzahlen zeigen einen ähnlichen Verlauf. Der deutlich sichtbare Sprung in der Grafik im Geschäftsjahr 2012/13 rührt von der Emission von Anleihen im Wert von 30 Mio. Euro her, die reichlich liquide Mittel in die Kassen des Unternehmens gespült hat. Auch hier bleiben die Liquiditätsgrade innerhalb des „gesunden“ Spektrums bzw. übersteigen dieses sogar in positiver Richtung. Das Unternehmen wäre in der Lage mit seinem Umlaufvermögen, zwischen 130 und 200 % der kurzfristigen Verbindlichkeiten zu begleichen. Eigentlich ein Anzeichen, welches gegen eine Insolvenz spricht...

Weitaus alarmierender sind die Zeichen, die in der Finanzierungsstruktur des Un-

ternehmens zu erkennen sind. Während die Eigen- und Fremdkapitalstruktur eines nachhaltig arbeitenden Unternehmens normalerweise im Verhältnis 1:2 (Eigen- zu Fremdkapital) liegen sollte, zeigt sich hier ein Verhältnis von 1:7 (2011/12), 1:10 (2012/13) und im Geschäftsjahr 2013/14 sogar 1:18. Demnach finanzieren Fremdkapitalgeber in diesem Extremfall die 18-fache Menge der Eigenkapitalgeber.

## SINNLEFFERS – DAS SCHEITERN IN ZAHLEN



**Friedrich-Wilhelm Göbel:**

Seit 09/14 ist er Vorstandsvorsitzender der SinnLeffers GmbH

Foto: Finance

Die Umsatzzahlen des Tochterunternehmens *SinnLeffers* zeigen einen ähnlichen Trend. Unmittelbar nach der Übernahme ließ Olivier Wöhrl noch einen gemeinsamen Umsatz von 600 Mio. Euro verlauten. Tatsächlich betragen die addierten Umsätze von *Wöhrl/SinnLeffers* im ersten gemeinsamen Geschäftsjahr nur 504 Mio. Euro und somit lag eine Fehleinschätzung von „lediglich“ knapp 100 Mio. Euro oder 16 % vor.

Im Unterschied zum Mutterunternehmen erleidet *SinnLeffers* über die vier betrachteten Jahre hinweg einen Umsatzverlust in doppelter Höhe, nämlich 30 Mio. Euro. Dabei schrieb das Modeunternehmen hinsichtlich Jahresüberschuss durchweg rote Zahlen, mit Ausnahme des Geschäftsjahres 2012/13, in dem sich die Übernahme ereignete, die

**Das Management hat sich im Jahr 2013 um ca. 100 Mio. Euro bzw. 16 % verplant.**

zusätzliche außerordentliche Erträge mit sich brachte. Betrachtet man dagegen lediglich das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit, berichtet *SinnLeffers* von -10,5 Mio. Euro.

Die Liquiditätsgrößen von *SinnLeffers* zeigen ebenfalls ein erstaunlich positives Bild. Die liquiden Mittel reichen in jedem betrachteten Geschäftsjahr aus, um zumindest knapp 30 % der kurzfristigen Verbindlichkeiten zu begleichen. Damit liegen die Werte innerhalb bzw. sogar oberhalb des Zielbereichs. Das Verhältnis von Umlaufvermögen zu kurzfristigen Verbindlichkeiten liegt in keinem Jahr unter 100 %. *SinnLeffers* wäre damit theoretisch in der Lage, all diese Verbindlichkeiten aus der Veräußerung seines Umlaufvermögens zu begleichen. Damit kann durch diese Analyse auch hier noch kein Rückschluss auf die drohende Insolvenz gezogen werden.

Der Verschuldungsgrad des Tochterunternehmens kann an dieser Stelle eher als direkte Auswirkung der sich stetig dramatisierenden Situation angesehen werden, denn als Indikator für die drohende Zahlungsunfähigkeit. Während die Finanzierungsstruktur zu Beginn der Betrachtung im Geschäftsjahr 2011/12 noch relativ ausgewogen aussah, verschlechtert sich das Verhältnis von Eigen- zu Fremdkapital in den Folgejahren zusehends. Auffällig ist ein rapider Rückgang des Eigenkapitals vom eben genannten Geschäftsjahr auf das Folgejahr von 21,5 Mio. Euro (mehr als 75 %). Zudem geschieht diese Reduktion in der einzigen der betrachteten Perioden mit erwirtschaftetem Jahresüberschuss. Laut Geschäftsbericht dieser Periode ist der Rückgang durch den hohen operativen Verlust und die Verringerung des Stamm-

kapitals infolge der Übernahme durch *Wöhrl* begründet.

In den Folgejahren spielt die Liquiditätssicherung und die Vermeidung der Überschuldung für *SinnLeffers* eine wachsende Rolle. Die in den Geschäftsjahren 2013/14 und 2014/15 erwirtschafteten Jahresfehlbeträge von 4,7 bzw. 8,8 Mio. Euro haben das Eigenkapital mehr als aufgebraucht, sodass im letzten betrachteten Geschäftsjahr ein Nachschuss durch die Gesellschafter in Höhe von 7 Mio. Euro notwendig war. Rein rechnerisch bleibt jedoch nur ein Eigenkapitalposten von ca. 200.000 Euro übrig, der den Verschuldungsgrad des Unternehmens in unermessliche Höhen treibt. *SinnLeffers* hat damit zum Bilanzstichtag des Geschäftsjahres 2014/15 Schulden in ca. 240-facher Höhe des Eigenkapitals.

### **WÖHRL/SINNLEFFERS – WENN ZAHLEN SPRECHEN KÖNNTEN**

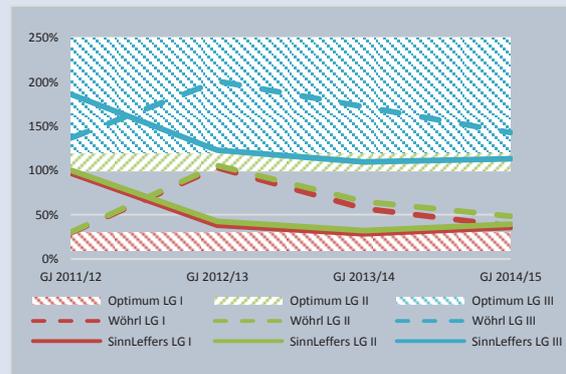
Erste Anzeichen für eine zunehmend bedrohliche Situation können bei beiden Unternehmen also in den stetig rückläufigen Umsatzzahlen gesehen werden. Zwangsläufig bedeuten sinkende Umsätze jedoch nicht gleichzeitig auch sinkende Gewinne oder abnehmende Zahlungsfähigkeit. Die Faktoren, die die letzteren Komponenten beeinflussen, sind im Wesentlichen die unternehmerischen Entscheidungen über die weitere operative Tätigkeit des Unternehmens. Der Gewinn wird definiert durch Umsatz abzüglich Kosten. D. h. reagiert man auf sinkende Umsätze mit Kosteneinsparungen, kann ein Gewinnrückgang theoretisch verhindert werden. Doch was haben die Modeunternehmen getan?

Die größten Kostentreiber der Modehändler sind die Bezugskosten für die Handelswaren und natürlich die Personalkosten. Beide Unternehmen zeigen über die vier betrachteten Geschäftsjahre hinweg einen rückläufigen Personalbestand sowie sinkende Kosten für bezogene Waren. Offensichtlich reichten die Ersparnis jedoch nicht aus, um die sinkenden Umsätze auszugleichen. Aber wie hätten die Vorstände anders reagieren können? Die Geschäftsberichte sprechen von Schließungen unwirtschaftlicher Standorte, sodass die vermiedenen Kosten in die Modehäuser mit hohem Wachstumspotential investiert werden können. Zumindest bei *Wöhrl* zeigt sich diese Maßnahme auch in den Zahlen der Filialen, die seit dem Geschäftsjahr 2012/13 kontinuierlich abgenommen hat. *SinnLeffers* dagegen behält seine Filialen über die Zeit kontinuierlich bei.

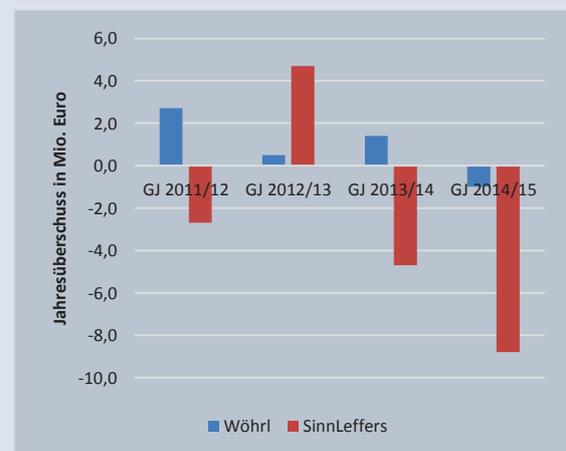
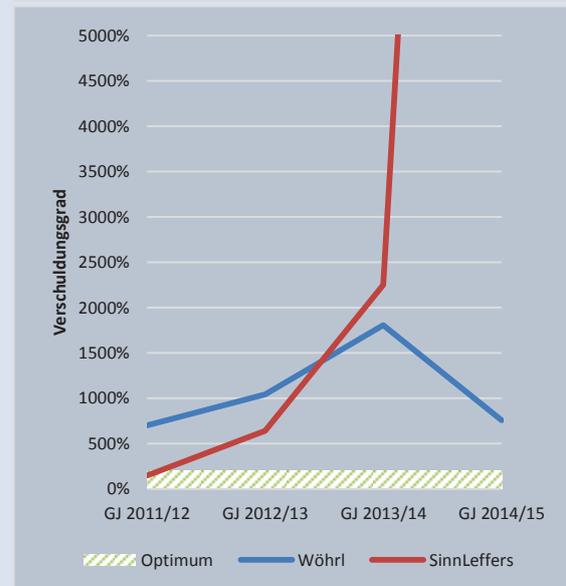
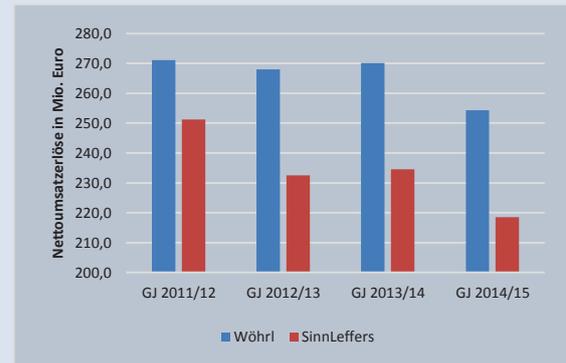
Die Gründe für die Misere sind also nicht nur in den reinen Zahlen zu finden. Im Zeitverlauf betrachtet fällt jedoch das Abdriften in die negative Richtung, besonders hinsichtlich Umsatz und Jahresüberschuss auf. Notwendig ist es daher, die übrigen branchenspezifischen Umweltfaktoren mit einzubeziehen.

## WÖHRL/SINNLEFFERS HEUTE UND MORGEN

Tradition und Moderne. Die Traditionshäuser *Wöhrl* und *SinnLeffers* befinden sich in einer schweren wirtschaftlichen Lage, welche existenzbedrohend ist. Fehler im Management, verpasste Trends und der Wandel in der Modebranche führen dazu, dass in Zukunft zwei weitere Modehäuser von der Bildfläche verschwinden könnten. Diese haben nicht nur



LG = Liquiditätsgrad



Quelle: Wöhrl AG bzw. SinnLeffers GmbH

das Kaufverhalten von Generationen geprägt, sondern auch viele Stadtbilder geformt.

### SELBST VERURSACHTE PROBLEME

Zu teuer, zu altmodisch und fehlendes Käuferlebnis, so wird und wurde das Modehaus *Wöhrl* seit langem beschrieben.

Die Kunden betreten ein großes Geschäft mit einer sehr breiten Palette an verschiedenen Kleidungsstücken. Jedoch hat das zwar teilweise moderne Interieur größtenteils einen biederen Charakter und lädt die Kunden nicht zum ausgiebigen Shoppen

und Stöbern in den Regalen ein. Dies mag eines der Probleme sein, weshalb die *Rudolf Wöhrl AG*

**Der Maschinenbau-Ingenieur, Olivier Wöhrl, der niemals in die Modebranche einsteigen wollte, leitet heute die Wöhrl AG.**

gerade eben schwierige Zeiten erlebt. Allerdings war dieses Verkaufskonzept noch bis vor wenigen Jahren durchaus erfolgreich und hatte in den beheimateten Regionen regen Zulauf gefunden.

Wie das „Manager Magazin“ berichtete, startete die Krise im Jahr 2011. Aus der Firmenkasse kaufte Gerhard Wöhrl seinem Bruder Hans Rudolf Wöhrl ca. 30 Prozent seiner Firmenanteile ab. Hiermit jedoch verschuldete sich das Unternehmen. Um die Finanzen annähernd auszugleichen, wurde eine Mittelstandsanleihe im Wert von etwa 30 Mio. Euro herausgegeben. Es konnten so die Bankschulden reduziert werden, jedoch wurden die „überraschend hohen“ Zinsaufwendungen unterschätzt. Im nächsten, retrospectiv betrachtet ebenfalls problematischen Schritt, wurde das Unternehmen *SinnLeffers* übernommen.

Diesen Ratschlag nahmen die Konzernleiter, genauso wie den der Anleihe, von einem guten Freund der Familie an. Jedoch gestaltet sich die Sanierung von *SinnLeffers* bedeutend langwieriger und kostenintensiver als geplant. Die Übernahme war eine der ersten Amtshandlungen von dem studierten Maschinenbau-Ingenieur Olivier Wöhrl, der 2012 die Geschicke von seinem Vater übernommen hatte und laut fränkischen Zeitungen nie in das Modegeschäft einsteigen wollte.

Ein weiteres hausgemachtes Problem ist

die schlechte bzw. fast fehlende Präsenz im Internet. Zwar existieren für beide Modehäuser anspre-

chende Websites, die dem Kunden auch verdeutlichen, welche Waren in den Geschäften angeboten werden, jedoch fehlt die Möglichkeit diese direkt online zu kaufen. In Zeiten, in denen *Zalando* und *Amazon* immens wachsen und die Möglichkeiten spontane Käufe über Smartphones zu tätigen einfacher denn je sind, ist es schon ein sehr, gelinde gesagt, mutiges Unterfangen, diese Möglichkeiten des Vertriebes nicht zu berücksichtigen und dieses Feld gänzlich der Konkurrenz zu überlassen.

Diese Fehler und verpassten Chancen führen zu einem Schuldenberg von ca. 45 Mio. Euro und dazu, dass die Traditionshäuser *Wöhrl* und *SinnLeffers* seit Herbst 2016 zahlungsunfähig sind.

### Gründer für die Krise:

- fehlender Online-Shop
- fehlende Zielgruppenorientierung
- Fehleinschätzung Aktienrückkauf 2011
- Umsatzfehlkalkulation 2013

### DER MARKT – BLEIBT PLATZ FÜR WÖHRL/SINNLEFFERS?

Ein deutliches Problem, welches zu erkennen ist, wenn man beispielsweise durch Nürnberg, die Heimat von *Wöhl*, geht, ist die große Konkurrenzsituation.

Billigketten wie *H&M* oder *Primark* finden mehr und mehr Zuspruch, da dort der Kunde

preisgünstige modische Waren kaufen kann. Der Qualitätsgedanke steht oftmals nicht im Vordergrund, da die Mode immer schnelllebiger geworden und teure Kleidung aus der Vorsaison schon teilweise nicht mehr aktuell ist. Zum einen bleiben so Kunden aus, zum anderen besteht auch ein deutliches Problem bei einem großen Sortiment, welches nicht verkauft werden kann und somit im Wert rapide sinkt.

Des Weiteren eröffnen auch Hersteller von hochpreisigen Waren Konkurrenzgeschäfte. Dies ist exemplarisch an dem Konzern *Hugo Boss* ersichtlich. In den letzten sechs Jahren wurden die Ladengeschäfte verdoppelt. Jedoch litt das Unternehmen deutlich unter der extremen Expansionspolitik des Vor-

standschefts und versucht nun mit der Schließung unrentabler Filialen und Preissenkungen wieder mehr Gewinnen zu verzeichnen. Es ist somit zu erkennen, dass sogar spezialisierte Luxusgeschäfte Schwierigkeiten haben, einen effizienten Weg zu finden, um mehr Profit aus dem Markt zu ziehen, obwohl Kunden dieses Preissegments oftmals den direkten Weg in diese Filialen suchen und nicht den Umweg über Warenhäuser wie *Karstadt* oder Modehäuser wie *Wöhl/SinnLeffers* gehen

Somit stellt sich die Frage, welchen Kundenkreis die Warenhäuser ansprechen wollen? Eine mögliche Zielorientierung könnte im mittleren Preissegment liegen. Hersteller wie *Tom Tailor* oder *Esprit*

bieten qualitativ gute Waren in diesem an. Jedoch befinden sich auch diese Unternehmen in

**Viele Konkurrenten wie Esprit, Tom Tailor oder Gerry Webber haben ebenfalls wirtschaftliche Probleme.**

wirtschaftlich schwierigen Zeiten. Bei *Esprit* z. B. waren über Jahre hinweg Fehlentscheidungen in Bezug auf Kollektionen, Qualität und Preisfestlegung ausschlaggebend. Dies führte dazu, dass Großabnehmer wie *Kaufhof* oder eben auch *Wöhl/SinnLeffers* ihre Bestellmengen reduzierten, was keine Verbesserung der wirtschaftlichen Lage ermöglichte. Diese Entscheidung brachten jedoch deutliche Nachteile mit sich, da auf Grund der sinkenden Absatzzahlen sich *Esprit* gezwungen sah, das Filialnetz auszubauen. So resultierte aus den zurückgegangenen Bestellmengen eine selbstgeschaffene härtere Konkurrenz auf dem Einzelhandelsmarkt. Dieses Vorgehen ist für *Esprit* langfristig wirtschaftlich un-

rentabel, sodass Filialen wieder geschlossen werden.

Andere Anbieter des mittelpreisigen Segments sind auch gezwungen, diesen Überlegungen nachzugehen und ihr Netz zu verkleinern. Hier sind unter anderem wieder *Tom Tailor* aber ebenso *Gerry Weber* zu nennen. Dieses Problem spiegelt

sich auch in den Zahlen des Bundesverbandes für deutschen Textilhandel *BTE* wieder. Dieser gibt an, dass sich

seit dem Jahr 2000 die Zahl der selbstständigen Textilhändler auf rund 18.000 Unternehmen halbiert hat. Für den Fall, dass *Wöhrl/SinnLeffers* die „Krise“ überstehen, könnten sie ihre Zielgruppe im mittleren Preissegment finden. Das Angebot wird, durch die geringere Anzahl von Filialen, auf dem Markt sinken und aus Unternehmenssicht ist zu hoffen, dass sich die Nachfrage nicht weiter in Richtung der Billiganbieter und Discounter verschiebt. Die allgemeine Krise im Textileinzelhandel ist jedoch auch im Boom der Online-Händler begründet. Nach Angaben des E-Commerce-Verbandes *bevh* stiegen die Umsätze in der Bekleidungsbranche im vergangenen Jahr um 18 % auf über 10 Mrd. Euro. Eine weitere Steigerung ist zu erwarten und absehbar. Verlierer dieser Entwicklung sind deshalb Unternehmen, die bislang auf diese Vertriebsmöglichkeit verzichtet haben, wie *Wöhrl/SinnLeffers*.

Die Modketten gaben an, dass ihre angebotenen Waren schlecht für den Onlinehandel geeignet wären. Es ist jedoch schwer vorstellbar, dass sich Unternehmen von solch einer Größe künftig am umkämpften Modemarkt

halten können, ohne diesen Distributionskanal und die damit verbundene Kundengewinnung und -bindung zu nutzen. Die Erstellung eines guten Online-Shops ist zeit- und kostenaufwendig. Deshalb sollte dieser Herausforderung entsprechend schnell nachgegangen werden, auch weil eine Etablierung und Refinanzierung nicht

kurzfristig umgesetzt werden kann. Man kann somit sagen, dass eine klare Eingliederung in den Markt

zwischen Discountern, günstigen Kleidungsgeschäften und Luxuskleidungsgeschäften genauso wichtig ist wie die Erkenntnis, dass man Kleidung nicht erst anprobiert haben muss, um sie zu erwerben.

### SO KÖNNTE ES WEITERGEHEN

Fraglich ist nun, wie man mit dieser schwierigen Situation umgehen sollte und welche Lösungen angestrebt werden. Denn Sorge ist sicherlich nicht nur bei den Mitarbeitern oder den Anleihegläubigern angebracht. Auch in der Gesellschaft wäre die Trauer groß, wenn ein weiteres, alt eingesessenes Unternehmen nach *Quelle* und *Co.* verschwinden würde. Der durch das seit dem Jahr 2012 existierende „Gesetz zur weiteren Erleichterung der Sanierung der Unternehmen“, oftmals als Schutzschirm bezeichnete letzte Rettungsplan, könnte *Wöhrl/SinnLeffers* vor dem endgültigen Aus schützen. Dieser Schutzschirm, welcher den Zugriff der Gläubiger verhindert und so die Handlungsfähigkeit und den Versuch der selbstständigen Sanierung gewährleisten soll, wird nur dann erteilt, wenn keine

**Ein Online-Shop ist notwendig um konkurrenzfähig zu bleiben und muss so schnell wie möglich umgesetzt werden.**

Nachteile für die Gläubiger entstehen, die durch ein reguläres Insolvenzverfahren verhindert werden könnten. Neben Umstrukturierungen in der Führungsebene wurde bereits beschlossen, dass vier Filialen geschlossen werden. Hiervon sind 146 Beschäftigte betroffen. Außerdem werden weitere Filialen in Süd- und Ostdeutschland beobachtet, deren Existenz von der weiteren wirtschaftlichen Lage abhängt. Geplant ist, dass einige Filialen modernisiert werden, um diese für den Kunden wieder attraktiver zu machen. Außerdem soll nach Olivier Wöhrl erreicht werden, dass das Unternehmen schneller und konsequenter auf die sich ändernden Kundenwünsche reagiert. In welcher Form dies stattfinden soll, ist bislang noch nicht bekannt.



**Das Haus auf dem LKW –  
Sind Fertighäuser die Zukunft oder gar  
keine „richtigen“ Häuser?**

Text: Josephin Eder, Victoria Catholy und Anastasia Pisak; 09.12.2016

*Ein Baumhaushotel, ein Glasiglu oder Eishotels. Der Urlaubsplanung sind heutzutage keine Grenzen mehr gesetzt. Aber wie wäre es mit seinem eigenen Haus hinzufahren, wohin man möchte? Fahrende Häuser, die zum Wohnen einladen, sind längst kein fremdes Bild mehr in der westlichen Welt. Dieser Trend erlebt jetzt auch in Deutschland und Europa einen Boom!*

„Downsizing“ heißt der neue Lifestyle, minimalistische Wohnräume auf Rädern, im englischen „Tiny Houses“ genannt. Es stellt den bewussten Verzicht auf die eigene Standortverankerung und den mobilen Fortschritt dar. Auf acht bis 15 Quadratmetern wird sich auf das Wesentliche beschränkt und auf überflüssige materielle Dinge bewusst verzichtet. Auf den ersten Blick klingt diese Art des Wohnens unvorstellbar und einengend. In so ein kleines Haus passt wohl nicht mehr als eine Matratze, möge man meinen, aber die Unternehmen *Tiny Heirloom* aus den USA, *Tiny Houses* und *QUBOMO* aus Deutschland, beweisen das Gegenteil. Der Kreativität sind bei steigenden Miet- und Immobilienpreisen keine Grenzen gesetzt.

*"Tiny Houses sprechen den Romantiker, den Freiheitsdrang und die Abenteuerlust in uns an. Man träumt davon, damit rumzufahren. Aber das ist in Deutschland nicht realistisch."* Isabella Bosler von Tiny Houses Consulting



Tumbleweed Tiny House Company, US ([www.tumbleweedhouses.com](http://www.tumbleweedhouses.com))

### **Worauf muss geachtet werden?\_\_\_\_\_**

Wenn man mit dem Tiny House in Deutschland unterwegs sein möchte, muss man weit mehr Regeln beachten als in den USA, was nicht überraschend sein dürfte. Die Umsetzung in den USA ist weitaus einfacher, so gibt es zum Beispiel keine strengen Zulassungsvorschriften und keinen deutschen TÜV und generell sind die Straßen und Parkplätze wesentlich breiter ausgebaut. Das bürokratische Deutschland dagegen setzt auf die Einhaltung von etwaigen Maßen und Gewichten. Christian Bock, Tischlermeister aus dem nordhessischen Bad Wildungen, ist auf seiner Suche nach einer kleinen fahrbaren Behausung auf den amerikanischen Trend der Tiny Houses gestoßen und hat diesen für europäische Straßen umgesetzt. Dabei gibt Bock folgenden Rat:

*„Den Aufbau als Ladung auf dem Anhänger zu sichern und ihn nicht mit dem Anhänger zu verschrauben. Ansonsten gehört der Aufbau nämlich zum Anhänger und muss extra abgenommen und geprüft werden.“*

Aber neben den Maßen stellt auch das Gewicht eine erhebliche Problematik dar.

Die Tiny Houses müssen kleiner und leichter gebaut werden als in den USA. Der Anhänger inklusive dessen Aufbaus darf nicht zu schwer und massiv sein, da sonst eine Zugwagengenehmigung mit einer entsprechend hohen Anhängerlast beantragt werden muss. Ganz anders dagegen in den USA, dort stellt die Frage des Gewichts keine große Problematik dar. Fahrzeuge werden für den amerikanischen Markt größer und mit mehr Zugleistung gebaut.

Neben den Maßen und Gewichten ist die nächste Frage die des Stellplatzes. Das zuständige Bauamt muss die Stellplätze in regelmäßigen Abständen neu prüfen und erneut genehmigen. Eine Alternative hierzu wäre ein Dauerstellplatz auf einem Campingplatz. Dieser Kompromiss würde jedoch nicht dem erhofften Freiheitsgefühl des Tiny Houses entsprechen. Somit wäre das Marketingkonzept aus den USA nicht auf den deutschen Markt übertragbar.

### **Alle Wege führen zur Baubehörde**

---

So klein diese Häuser auch sein mögen, sobald das Tiny House ein Fundament bekommt, ist es genehmigungspflichtig und unterliegt dem Bauordnungsrecht. Bevor das Minihaus gebaut werden kann, muss zunächst geprüft werden, ob ein Bebauungsplan für das jeweilige Gebiet vorhanden ist. Einfach drauf los bauen ist in diesem Fall nicht möglich. Mit einem vorlie-

genden Bebauungsplan geht ein akribisches Einhalten aller Vorschriften einher. Die bürokratischen Hürden lauern überall. So ist es ratsam vor dem Kauf des Grundstücks eine Bauvoranfrage zu stellen, diese kostet im Durchschnitt 20 – 30 Euro, ein Bauantragsverfahren dagegen das Zehnfache. Mit der Genehmigung muss zusätzlich ein Bauantrag durch einen berechtigten Ingenieur eingereicht werden. Zum Bauantrag müssen noch weitere wichtige Unterlagen wie Grundrisse, Zeichnungen, Lageplan und Wärmeschutznachweis vorgelegt werden. Es gleicht alles in einem dem Bauvorhaben eines normalen Einfamilienhauses.

Der einhergehende Vorteil an einem „Haus vom Lkw“ ist die Größe. Man könnte meinen, dass ein autarkes Haus niemanden stören würde und man der Standortwahl ebenso wenig Beachtung schenken bräuchte. Leider wird einem schnell ein Strich durch die Rechnung gemacht, denn so einfach ist es nicht.

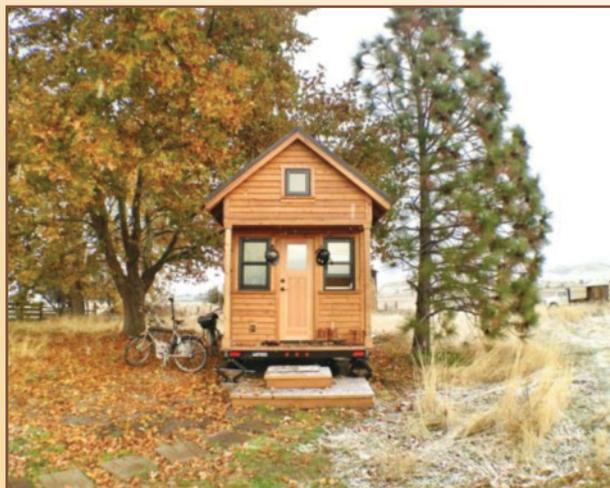
Ein verlockender Gedanke: das eigene Haus direkt am Stadtpark oder sogar in Strandnähe.

Ist es überhaupt möglich sein Haus einfach dort zu bauen, wo man möchte? Freizeitgrundstücke bieten aus wirtschaftlicher Sicht die beste Alternative im Vergleich zu Bauland. Der Unterschied liegt dabei im Preis. Dieser ist meist deutlich niedriger

und das Konzept des Tiny Houses soll neben einer Verwirklichung der eigenen Kreativität und Abenteuerlust auch kostensenkende Aspekte bieten. Wer mit seinem Haus im Wald leben möchte, muss sich zuallererst bei der zuständigen Baubehörde erkundigen, was zulässig ist und was nicht. Aber im bürokratischen Deutschland stellen sogar Wohnwagen auf Freizeitgrundstücken eine Problematik dar – die Chancen für ein Eigenheim im Wald sind somit eher gering.

## Sustainability

Schrebergartensiedlungen kennt man nicht nur von den eigenen Großeltern, die sich gerne über die Sommermonate in die Gärten „verziehen“, sondern auch unter jüngeren Leuten ist es in den letzten Jahren zu einem Trend geworden, im eigenen Garten Gemüse anzupflanzen und über das Wochenende zu entspannen. Meist sind in diesen Siedlungen auch viele Bungalows zu sehen. Warum also nicht stattdessen ein Tiny House bauen? In Kleingartensiedlungen gibt es eine geordnete Hierarchie, erst kommt die Sattung der Kleingartengemeinschaft, dann der Rest. Das Baurecht hat hier nicht viel zu sagen.



Wenn die Gemeinschaft der Kleingartensiedlung positiv über den Bau eines Tiny Houses entscheidet, ist ein Bauantrag überflüssig. Mit einer Einverständniserklärung der zukünftigen Nachbarn, ist die Kleingartensiedlung ein möglicher Ort für die Tiny Häuser.

## „LESS HOUSE - MORE HOME“

### - Ein Experteninterview -

Geschäftsführerin Isabella Bosner von der Beratungsfirma Tiny Houses Consulting (seit 2011) mit dem Sitz in München stand uns zur Seite und hat ihre Sicht der Tiny Houses geschildert. Auf die Frage, was ihrer Meinung nach das Besondere an dieser Art von Häusern ist, antwortet sie, dass sich die *„Tiny Houses auf eine romantische Vorstellung von Freiheit und autarkem, individuellem und auf das wesentliche reduzierten Leben beziehen.“* Weiterhin erwähnt sie, dass diese Art des Minimalismus nicht per se für Aussteiger gedacht sei, sondern vor allem die Mittelschicht anspricht, die sich ohne Verschuldungen

ein eigenes Dach über dem Kopf leisten wollen.

In der heutigen Zeit wird in allen Lebenslagen darauf geachtet, wie nachhaltig die benutzten Produkte sind.

Das beliebteste Design der deutsch- und europäischen Kunden ist das „Tumbleweed“-Modell, was aus nachhaltiger und wiederverwendbarer Fichte hergestellt wird. Aber auch die Dämmung kann wahlweise aus wiederverwendbaren Produkten gewählt werden, wie zum Beispiel Holzfaserplatten, Hanf oder Schafwolle.

Ist Deutschland also ein „großer“ Absatzmarkt? Ja, meint Isabella Bosner: *„Aufgrund des demografischen Wandels (Singularisierung, Flüchtlingszuzug besteht ein enormer Wohnraumbedarf für Singles und Paare. Die Mehrzahl der konventionellen Angebote frei stehender Immobilien ist zu groß dimensioniert. Realistischere Absatzchancen haben Anbieter von vorzugsweise stapelbaren Wohnmodulen. Dennoch wird die Tiny-House-Nische immer eine Mikronische bleiben. Zudem herrschen in Deutschland strengere Einschränkungen bei der Teilnahme am Straßenverkehr.“*

Der Markt hierzulande ist natürlich kleiner als in den USA oder Kanada, wo diese fahrbaren Wohnräume seit 2002 hergestellt, umgesetzt und kommerziell angepriesen werden (auch durch Fernsehshows).

Schätzungsweise gibt es gut ein Dutzend Anbieter in Europa. Jedoch spezialisieren sich auch immer mehr kleine Unternehmen

wie Tischlereien auf diese Art des Wohnens. Eine genaue Zahl ist in diesem Zusammenhang leider nicht möglich.



### „Made in Berlin“

Der Hersteller QUBOMO aus Berlin setzt auf den modernen Holzbau und auf neue Technologien, wie zum Beispiel der Solarenergie und einer Partnerschaft mit dem Marktführer im ökologischen Holzbau. Um zukunftsweisend energiesparend ein Vorreiter zu sein, besteht eine Zusammenarbeit mit TESLA.

Um Kundenzufriedenheit zu generieren, arbeitet der Hersteller mit Statikern und Ingenieuren aus dem Holzbau eng zusammen. Es werden dieselben Materialien, wie bereits oben genannt, verarbeitet, um ein optimales Wohngefühl zu vermitteln. Stefan Schuster-Paplewski betont, dass Substanzen wie *„Plastik oder Kunststoffe nicht zum Einsatz kommen.“*

Der Kerngedanke hinter der Tiny House Bewegung: bewusster Verzicht, Besinnung auf das Wesentliche und das Abwerfen von

unnötigem Ballast. Diese Aspekte verbunden mit dem malerischen Bild der kleinen Häuser, die abseits der grauen Städte im Nirgendwo stehen und eins mit der Natur werden. Da stellt man sich selbst die Frage: Einfach aussteigen, weg von materiellen Dingen und der Konsumgesellschaft? Der Bau eines Tiny Houses könnte, nach Expertenmeinungen, dabei die Lösung sein. Ab 20.000 Euro ist es möglich, sich ein eigenes individuelles Zuhause auf Rädern zu realisieren.

## Entwicklung des Tiny House Movements

Die „Bigger is better“ Bewegung der USA aufgrund der Zunahme des materiellen Wohlstandes ist vor allem in den Jahren 1978 bis 2007 am deutlichsten zu erkennen. Obwohl die Zahl der in einem Haushalt zusammenlebender Personen sank, stieg die Zahl der errichteten Einfamilienhäuser; ebenso ihre Größe von ca. 160 Quadratmeter auf 230 Quadratmeter im Jahr 2007.

Die Größe der Besitztümer war schon immer der ausschlaggebende Faktor für den persönlichen finanziellen Erfolg. Je größer und teurer, desto besser! Dieser Gedanke zieht sich bis heute durch die gesamte Gesellschaftsschicht.

Durch die Finanzkrise im Jahr 2007 rückten Sparsamkeit und Achtsamkeit mehr in

den Fokus. Was den Weg der Tiny Häuser ebnete. Der Gedanke, dass ein Haus eine gewisse Größe haben muss, um wohnlich zu sein wird in den Hintergrund verdrängt. Tiny Häuser sind im Vergleich zu einem Einfamilienhaus in der Anschaffung und im Unterhalt kostengünstiger. Durch die nachhaltige Bauweise sind diese weitaus umweltfreundlicher als andere Häuser. Sie bestehen aus hochwertigen biologisch wiederverwendbaren Substanzen und meist gibt es sie in verschiedenen Stilrichtungen und architektonisch durchdachten Designs.

*„In einem kleinen Haus zu leben, hilft einem dabei, herauszufinden, was man wirklich zum glücklich sein braucht und sich von allem Überflüssigen zu trennen“ - Jay Shafer (Mitbegründer der Small House Society)*



## Die Small House Society Bewegung

Die Small House Society Bewegung propagiert das Downsizing, die Reduzierung, das Schrumpfen auf ein Minimum. Das bringt nicht nur Vorteile für die finanzielle und nachhaltige Seite, sondern auch für ein umweltfreundliches und zufriedenes Leben.

Die Bewegung ist vor allem für Menschen interessant, die ihren ökologischen Fußabdruck verringern möchten und ihr überladenes Wohnen minimieren wollen.

Die Gegenbewegung zu „Bigger is better“ wird von vielen mit dem 1997 veröffentlichten Buch „The Not So Big House – A Blueprint For the Way We Really Live“ der in den USA lebenden Architektin Sarah Susanka zugeschrieben. Der Kerngedanke, in kleinen Häusern zu leben, breitet sich zunehmend auf andere Länder aus.

In Tokyo, einer von Platzmangel beherrschten Stadt, wurde die Idee der Tiny Houses mit Begeisterung empfangen. Der Architekt Takaharu Tezuka baute das „House to catch the sky“ (Das Haus, das den Himmel einfängt). Ein für vier Personen kleines 42,5 Quadratmeter Haus.

In Barcelona stellten die beiden spanischen Architekten Eva Prats und Ricardo Flores das 28 Quadratmeter kleine „Case en una Maleta“ (Haus im Koffer) vor. 2002 wurde die Vereinigung „Small House Society“ von Jay Shafer, Shay Salomon, Nigel Valdez und Gregory Johnson gegründet und versteht sich als das Sprachrohr der Small House Bewegung.

Die Hauptaufgaben der Vereinigung liegen in der Erforschung, Entwicklung und der Nutzung kleinerer Wohnflächen. Bis heute hat die Small House Society ca. 19000 Mitglieder bestehend aus Architekten und Designern.



## Umbruch der Energiewende

Durch ein intelligentes Wohnen ökologische sowie auch ökonomische Ressourcen schonen? Ja! Frau Bosler von „Tiny Houses“ bestätigt diese Aussage sofort.

*„Der ökologische Grundgedanke des Minihauses ist es, einen kleinen Fußabdruck zu hinterlassen, also eine gute CO<sub>2</sub>-Bilanz durch ökologische Baustoffe, geringen Energiebedarf und eine kleinere verbaute Fläche zu generieren.“*

Durch den Größenunterschied zu normalen Einfamilienhäusern dürfen sich die Tiny Häuser als umweltfreundlich bezeichnen lassen, da sie im Gegensatz zu anderen durch die geringe Nutzfläche auch weniger Energie verbrauchen.

In ökologischer Hinsicht ist die Nutzung von Solarenergie sinnvoll, wie sie auch QUBOMO bereits nutzt. Mittels Solarthermie lassen sich jegliche Geräte, Beleuchtungen und die Warmwasserzufuhr in Betrieb nehmen. Für diese Häuserbauart gibt es jedoch zwecks der Energieplanung zwei Betrachtungsweisen.

1. Für die Aufbewahrung von Warmwasser, benötigt das Minihaus einen großen Lagerplatz für den erforderlichen Wassertank. Hierbei stößt das Konzept „Tiny-House“ erstmalig an die eigenen

Grenzen und verwickelt sich somit in Widersprüche. Die Investitionen für zwei getrennte Energiesysteme sind enorm. Kostengünstiger und empfohlen wird von den Herstellern daher die Photovoltaik. Um Strom und Warmwasser zu gewährleisten, gilt diese Technik als die Zukunft der Solarenergie.

2. Diese Art von nachhaltiger Energie bringt natürlich auch Nachteile mit sich, nämlich das Wetter. Durch den Jahreswechsel ist eine durchgehend gleiche Produktion von Wärme und Strom unmöglich. Zum jetzigen Stand der Technik (der PV- Systeme) ist es nicht möglich, gewonnene Energie für einen späteren Zeitpunkt „aufzuheben“.

Ein Zurückgreifen auf ein öffentliches Energieversorgungssystem ist unabdingbar und die einzige Lösung in den dunklen Jahreszeiten.

## Die Zukunftsenergie des autarken Wohnraums

In Zeiten, wo vermehrt der Klimaschutz im Vordergrund steht und eine immer höhere Bedeutung trägt, ist der Satz „Die Zeit des Umbruchs“ prägender denn je. Viele Häuser werden saniert und zugleich modernisiert, sei es durch Sonnenkollektoren, Biotoiletten oder Beregnungsanlagen.

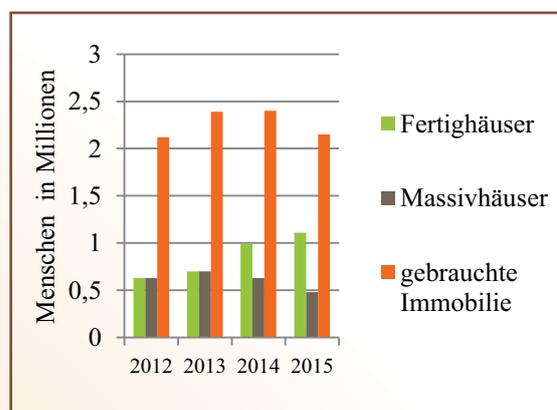
Die Wärmedämmung wird vermehrt aus nachhaltigen Materialien hergestellt, wie zum Beispiel aus Holz, Kork, Stroh und anderen Materialien. Die üblichen verwendeten Rohstoffe zur Isolierung und Dämmung sind Ziegel, Kalkstein oder auch Beton.

Deutschland ist Vorreiter der neuen Energien, um unter anderem die Lücke der Speicherung zu schließen. Hersteller und Entwickler sprechen vermehrt von einem Latentwärmespeicher. Diese Art der Speicherung ist jedem insgeheim bekannt. Die beliebten Taschenwärmer in Form eines Gelpads. Die Speicherung funktioniert nach demselben Prinzip (Phase Change Material).

Diese Latentwärmespeicher wandeln Strom in Wärme um und speichern diese über einen bestimmten Zeitraum, ohne jegliche Verluste zu generieren. Diese Art der Speicherung nimmt weitaus weniger Platz in Anspruch als ein Wasserspeicher. Diese Technik ist noch eine „Zukunftsentnergie“, dennoch gibt es vereinzelt Pilotprojekte, die diese erfolgreich testen. Es ist also abzuwarten, wann sich die ersten Latentwärmespeicher auf dem Markt etablieren. Es ist also möglich, in absehbarer Zeit ein durchgehendes autarkes Leben in einem Tiny House zu genießen.

## Was ist im Endeffekt besser? Ein Fertig- oder Massivhaus? —

Papphäuser, Baracken - das sind nur zwei von vielen Imagebezeichnungen für die Fertighäuser in den Anfängen. Diese Jahre der Bezeichnungen, dass ein Fertighaus gar kein richtiges Haus sei, gehören der Vergangenheit an. In der heutigen Zeit ist solch ein Haus ebenso qualitativ hochwertig wie ein Massivhaus.



**Quelle:** www.Statista.de (2016), Anzahl der Personen in Deutschland, die ein neues Haus kaufen oder bauen wollen

Die vorliegende Statistik zeigt, dass der Trend zum eigenen erschaffenen Massivhaus zurückgeht. Die Zahlen zeigen einen eher negativen Wert. Die Grafik lässt erkennen, dass es einen stetigen und positiven Aufstieg zum Kauf und Bau von Fertighäusern gibt. Nach Angaben des Bundesverbands Deutscher Fertigbau (BDF) ergibt sich, dass es in Deutschland rund 15,6 Millionen Einfamilienhäuser gibt, davon sind jedoch 17 Prozent bereits Fertighäuser (2,7 Millionen).

Es bleibt abzuwarten, wie sich der Immobilienmarkt in den nächsten Jahren verändert und weiterentwickelt. Man kann jedoch davon ausgehen, dass Fertig- wie auch Massivhäuser in Zukunft so gebaut werden, dass sie möglichst viel Energie einsparen. Da die Wenigsten dabei auf Individualität oder besondere Designs verzichten wollen, bleibt die Frage: Sind diese Häuser dann überhaupt noch bezahlbar?

Man kann hierbei von einer Architekturbewegung sprechen, denn durch neue Methoden im Design, neue Materialien und zukünftigen Techniken, können unspektakuläre Bauten zu wahren Schätzen werden. Ob bei Ein- oder Zweifamilienhäusern oder bei Tiny Häusern, die Kunst des Minimalismus erreicht neue Dimensionen. Man kann also behaupten, dass Häuser von Lkws definitiv „richtige Häuser“ sind und auch die Zukunft des Häuserbaus revolutionieren und nicht eine „Architektur-Not“ darstellen.

*„Vier von fünf Fertigbau-Unternehmen erwarten, dass die Marktsituation auch in den kommenden Monaten stabil bleiben wird.“ - Dirk-Uwe Klaas (BDF-Hauptgeschäftsführer)*



## Die Rückkehr zum Glück der Selbstbeschränkung

Amerika, das Land der Träume, das Land der Metropolen und der Extreme, aber auch ein Land, in dem viele zurück zum Nomadentum wollen. Damit ist nicht gemeint, in einem Zelt zu hausen, sondern sich von einem Maximum des gesellschaftlichen Lebensstandards zurück zu einem Minimum zu bewegen. Es ist also nicht verwunderlich, dass das Konzept des minimalistischen Wohnens im Sinne der Tiny Houses seit Jahren gefragt ist. Für Menschen, die trotzdem nicht auf ein wenig Luxus verzichten wollen, für die gibt es im Raum Amerika und Kanada weitaus genügend Anbieter. Das Urkonzept wird im Endeffekt je nach Größe des Geldbeutels modifiziert und personalisiert.

*"Ein Objekt auf seine Essenz zu reduzieren, aber seine Poesie zu bewahren." - Naoto Fukasawa, (Kreativchef der Kette Muji)*

In Ländern wie zum Beispiel Japan geht es nicht darum, einem neuen Trend zu folgen, sondern durch den extremen Platzmangel Wohnräume zu schaffen, die das Nötigste zum Leben bieten.

Es geht im Allgemeinen darum, komplizierte und neue Techniken in eine unkomplizierte und schöne Form zu integrieren. Sich den Gegensätzen Ruhe und Unruhe, die das Spannungsfeld eines Alltages bilden, zu widersetzen.

*„Je komplexer die Welt, desto größer die Sehnsucht nach Einfachheit.“* - Verena Richter

## Schlussbetrachtung

Nach gründlicher Recherche zur Erstellung dieses Artikels bleibt am Ende eine Frage offen. Ist ein Tiny House gleichzustellen mit einem Fertighaus? Mit den ursprünglichen, eintönigen und biedereren Fertighäusern ist eine Übereinstimmung nicht möglich. Beide Häuserarten können durchaus gleichplatziert werden, vor allem in den Bereichen von Design, Individualität und Zukunftsorientiertheit. Bei der Mobilität gewinnt das fahrende Tiny House. Festzustellen ist, dass beide Arten in der Zukunft nicht wegzudenken sind, aber jedes dieser Häuser hat seine Vor- und Nachteile. Sei es bei der Energiegewinnung, dem Wasserspeicher oder der Mobilität. Fakt ist aber, dass der Kreativität in den nächsten Jahren keine Grenzen gesetzt werden.

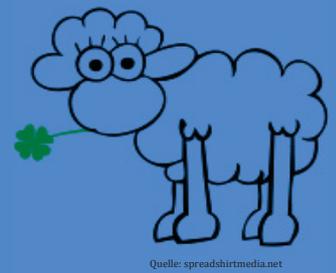
Weiterhin ist zu sagen, dass das Modell des Weglassens und der Verkleinerung nicht für jeden geeignet ist. Es wird

schwierig sein, Familien und ältere Menschen dafür zu begeistern. Die deutsche Durchschnittsfamilie mit zwei Kindern lebt im Schnitt auf 97 Quadratmetern, Hauseigentümer vergleichsweise auf 138 Quadratmetern. Vergleicht man diese Zahlen mit den Tiny Houses wird schnell klar, dass in dieser Art des Wohnens ein familiäres Platzproblem herrscht. Davon abgesehen ist es ebenso ungünstig für beeinträchtigte Menschen.

Eine Prognose für das Konzept Tiny House zu stellen, vor allem für den europäischen Markt, ist eher schwierig. In deutscher Hinsicht besteht die Schwierigkeit bei den Bauverordnungen und dem Straßenverkehrsrecht. Bei den Konsumenten ist an dieser Stelle viel Geduld bei den Behörden gefragt.

Abschließend lässt sich feststellen, dass es fragwürdig bleibt, ob dieser Tiny-Boom aus Amerika für Deutschland nicht einer dieser Trends wird, der in ein paar Jahren vergessen ist. Denkbar ist hingegen, dass eine positive Entwicklung für angrenzende Nachbarländer stattfinden kann. Eine mögliche Integrierung auf dem Immobilienmarkt bleibt ungewiss. Das Fertighaus im ursprünglichen Sinne wird den Markt weiterhin verändern und eventuell die Lebensweise der Nutzer positiv beeinflussen.





### Quo vadis, Mr. Draghi?

- Die Niedrigzinspolitik der EZB und ihre Folgen für Banken und Kunden -



Quelle: <http://www.voxeurop.eu/de/content/cartoon/4818413-rekordtief>

#### Weitere Themen im Heft:

- Alles nur geklaut? So entlarven Sie Ihren Anlageberater -
- Deutsche Bank-Chef im Interview: Ist der Patient noch zu retten, Herr Cryan?! -

Viele Verbraucher trifft beinahe der Schlag, wenn sie neuerdings auf Ihre Kontoauszüge schauen. Plötzlich treten da Gebühren auf, wie z.B. für die Kontoführung, für Überweisungen, für Kreditkarten oder Kontoauszüge, an die man vorher nicht einmal zu denken gewagt hätte. Doch was treibt die Banken dazu, neuerdings auf diesen Wegen Einnahmen zu generieren? Wie jeder aus Rundfunk, Fernsehen und Internet mitbekommen hat, macht den Banken die Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank schwer zu schaffen. Die Margen der Banken zwischen dem Einlagezins bei Geldanlagen durch Kunden und den von Kunden zu zahlenden Kreditzinsen werden durch die Niedrigzinspolitik immer geringer. Da Banken Wirtschaftsunternehmen sind, die Geld verdienen müssen, werden immer häufiger die oben genannten Wege zur Einnahmengenerierung beschritten.

### **Gebühren ersetzen Zinsmarge**

Gerade viele Sparkassen und Genossenschaftsbanken haben in den vergangenen neun Monaten ihre Gebühren erhöht. Aber auch größere Geldhäuser, wie die Hypo-Vereinsbank, die Commerzbank und die Postbank haben den Weg der Gebührenerhöhung beschritten. Ein Grund für diese Entwicklung ist, dass im September ein neues Gesetz in Deutschland in Kraft trat, das Banken zu einer erhöhten Transparenz verpflichtet. Dies beinhaltet als

einen Teil, dass der Wechsel des Girokontos einfacher ist. Zuvor haben viele Geldhäuser noch ihre Gebühren erhöht, da die Leute im Urlaub wenig Muße hatten, sich mit Gebührenerhöhungen bürokratisch herumzuschlagen.

### **Strafzinsen als Ultima Ratio**

Ein anderer Weg, den Banken gehen könnten, wäre die Einführung von Strafzinsen auf Guthaben. Da die Banken bei traditionellen Anlageprodukten wie Staatsanleihen kaum noch etwas verdienen, parken sie ihr Geld stattdessen bei der EZB. Dort ist aber für Einlagen ein Strafzins fällig, den die Banken einfach an ihre Kunden weitergeben könnten. Dies würde aber einen Tabubruch darstellen, vor dem sich die Geldhäuser scheuen. Dies wäre nach Medienangaben für die Kunden sogar günstiger. Bei einem jährlichen Strafzins von 0,2 Prozent käme man auf eine jährliche Belastung von 400 Millionen Euro (bei einem Gesamtguthaben auf Girokonten in Deutschland von rund 200 Milliarden Euro). Erhöhen die Institute ihre Gebühren um beispielsweise zwei Euro monatlich, so kommt man bei 100 Millionen Girokonten in Deutschland auf 200 Millionen im Monat und demnach 2,4 Milliarden Euro pro Jahr.

Fraglich wäre, ob man andere Produkte als das Girokonto, wie Tagesgeld, Festgeld und andere Sparkonten mit in die Betrachtung eines Negativzinses einbeziehen müsste.

Da es sich aber um Sparprodukte handelt, bei denen ein Zinsversprechen gerade mit zum Paket gehört, ist es äußerst unwahrscheinlich, dass die Banken den Weg des Negativzinses für diese Produkte beschreiten werden. Die Banken betrachten die Lage aus Kundensicht. Der Kunde duldet eher eine Gebührenerhöhung als einen Strafzins, da ihm dieser gefühlt teurer vorkommt, was er aber, wie oben genanntes Beispiel zeigt, tatsächlich nicht ist. Weiterhin kann der Kunde bei Produkten wie Tagesgeld oder Baufinanzierung sehr genau die Konditionen vergleichen und sich den günstigsten Anbieter raussuchen. Beim Girokonto hält die Mehrheit der Deutschen jedoch ihrer Hausbank die Treue. Eine Studie des Digitalverbandes Bitkom zeigt, dass drei Viertel der Deutschen ihr Girokonto immer noch bei der Bank haben, wo sie es schon immer hatten. Negativzinsen werden so eher bei Firmenkunden in Betracht gezogen.

### **Geschäftsmodell im Umbruch**

Generell haben Banken gleich ihr komplettes Gebührenmodell geändert. Typisch ist ein neues dreigliedriges Modell. Erstens gibt es ein Girokonto mit niedrigen Gebühren, das einem Onlinekonto nahekommt. Dabei kosten Leistungen per Formular, Kontoauszüge und Schecks extra. Beim zweiten Modell sind die Gebühren hoch, aber dafür einzelne Leistungen kostenlos. Das dritte Modell bewegt sich gebührentech-

nisch irgendwo dazwischen. Durch diese gesteigerte Unübersichtlichkeit wird es für die Kunden auch schwieriger, zu vergleichen. Im Vergleich hat sich gezeigt, dass die Kunden mit dem klassischen ersten Modell am schlechtesten fahren. Günstiger ist in den meisten Fällen das zweite Modell, in dem zwar eine pauschale Gebühr anfällt, aber einzelne Leistungen kostenlos sind.

### **Der Schuldige ist schnell gefunden**

Doch wie rechtfertigen sich die Entscheider zu den neuerdings erhobenen Gebühren? Laut dem Hauptgeschäftsführer des Bundesverbandes Deutscher Banken ist hierfür, wie bereits dargestellt, die Niedrigzinspolitik der EZB verantwortlich, die die Margen der Banken vernichtet. Um kostendeckend zu arbeiten, müssten die Banken an der Gebührenschaube drehen. Eine ausufernde Gebührenerhebung ist indes aufgrund der starken Konkurrenz der Banken untereinander auf dem deutschen Markt nicht zu erwarten. In Deutschland gibt es etwa 2000 Kreditinstitute und damit deutlich mehr als im europäischen Vergleich. Durch diesen harten Wettbewerb werden es sich Banken überlegen, an der Gebührenschaube zu drehen. Auch die Weitergabe des Strafzinses der EZB für Einlagen der Banken an die Privatkunden werde es nach derzeitiger Lage und der Konkurrenz im Markt vorerst nicht geben.

Auch die Aufseher von Bundesbank und die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) sind der Ansicht, dass die Banken ihre Geschäftsmodelle hin zu mehr Gebühreneinnahmen ändern müssen.

### Umstrukturierungen sind alternativlos

Eine andere Form der Kostensparnis ist die Schließung von Filialen und Umstrukturierungen, die die deutsche Bankenlandschaft in Zukunft prägen werden. Dies geschieht häufig auch aufgrund eines veränderten Kundenverhaltens (mehr Onlinebanking, weniger Filialbesuche). Auch Zusammenschlüsse und Übernahmen sind für die Zukunft nicht auszuschließen. Trotz alledem zeigen Kundenbefragungen, dass das Vertrauen in die eigene Bank noch übermäßig hoch ist, während das Vertrauen in die Branche insgesamt deutlich gelitten hat.

### Was sollten Sparer beachten?

An Ratschlägen für den Kunden gibt der Hauptgeschäftsführer des Bundesverbandes Deutscher Banken mit auf den Weg, dass Kunden sich über ihr Sparziel im Klaren sein sollten

und ggf. auch risikoreichere Produkte wie z.B. Aktien mit in ihre Anlageentscheidung einbeziehen sollten. Hans Werner Sinn als Ex-Chef des Münchner Ifo-Institutes für Wirtschaftsforschung übt scharfe Kritik an der Niedrigzinspolitik der EZB und deren Chef Mario Draghi. Sinn sagte, die Lage sei für Sparer fatal. Bei einem Leitzins nahe Null und einer Inflation von 0,8 % würden die Sparguthaben dahinschmelzen und die Sparer quasi enteignet werden. Besonders davon betroffen sei die Altersvorsorge. Der Chefanlagestratege der Deutschen Bank rät, verstärkt in Aktien zu investieren. Anlagen in Anleihen werden aufgrund der großen Nachfrage durch das Aufkaufprogramm der EZB auch keine ordentlichen Renditen mehr abwerfen.

### Pläne der EZB werden noch verfehlt

Insgesamt sollen durch die Niedrigzinspolitik und den Strafzins auf Einlagen bei der EZB die Kreditvergabe durch die Banken verstärkt werden. Aufgrund der Unsicherheit über die wirtschaftliche Lage nehmen in Deutschland die Unterneh-

## Umstrukturierung im Bankensektor: Commerzbank im Umbruch

### Das plant der Vorstand:

- ⇒ Zweigleisige Geschäftsstruktur: Privat-/ Unternehmerkunden u. Firmenkunden
- ⇒ 9.600 Stellen stehen vor Streichung – 2.300 neue Stellen geplant
- ⇒ Stärkung von Geschäftsfeldern mit Wachstumspotenzial
- ⇒ Dividendenausschüttungen werden bis auf Weiteres ausgesetzt
- ⇒ erwirtschaftete Gewinne sollen in die Kapitalrücklage eingestellt werden
- ⇒ Geschätzte Kosten: 1,1 Milliarden Euro



Quelle: messingdesign.com

Die Zustimmung des Aufsichtsrats steht noch aus. Geplanter Abschluss der Umstrukturierung: 2020

men nicht in dem Maße Kredite auf, in dem von der EZB billiges Geld oder Kundeneinlagen bereitgestellt werden. So parken die Volks- und Raiffeisenbanken über Nacht 100 Milliarden Euro bei der EZB weil sie für das Geld keine andere Verwendung haben. Auch die Sparkassen parken 100 Milliarden an Einlageüberhang bei der EZB.

### Stimmen aus dem Bankensektor

Doch wie äußern sich die betroffenen Geldhäuser zu den soeben beschriebenen Problemen und welche konkreten Maßnahmen ergreifen sie? Und wie sieht die Perspektive von Banken und Kunden aus?

Grundsätzlich zeigen sich bisher alle großen Geschäfts- und Genossenschaftsbanken sowie Sparkassen abgeneigt, den Strafzins für Einlagen bei der EZB an den einzelnen Privatkunden in Form von negativer Kontoverzinsung weiterzugeben. Ein „Bei uns nicht“ tönt folglich aus nahezu allen Vorstandsetagen in die traditionell sparfrequide deutsche Bundesrepublik. Auf dem Gebiet des Privatkundengeschäfts hat sich dabei ein nahezu ungebrochener Konsens eingestellt. So sprechen sowohl Vertreter von Geschäftsbanken, wie Postbank-Chef Frank Strauß, als auch die Entscheider von genossenschaftlichen Kreditinstituten, wie beispielsweise der Vorstandsvorsitzende der DZ Bank Wolfgang Kirsch, gegenüber dem Handelsblatt von „Scheu“ vor einer flächendeckenden

Einführung von Negativzinsen oder „ungewollten Konsequenzen“ für

*„Ein Bankkonto ist ein Service, der etwas kostet (...)“*

*- Christian Sewing -*

Bildquelle: <https://www.db.com/company/img/Christian-Sewing.jpg>



Kleinsparer, die man nicht verantworten wolle. Der Kunde soll folglich nicht das Gefühl vermittelt bekommen, dass die Verantwortung für die Entscheidungen des EZB-Rats und seines Präsidenten Mario Draghi sukzessive auf die Bevölkerung abgewälzt wird. Stattdessen wirbt man um Verständnis für eine schrittweise Änderung der Kosten- und Gebührenstruktur im gesamten Bankenumfeld: "Ein Bankkonto ist ein Service, der etwas kostet (...). Das verstehen inzwischen auch viele andere Banken und müssen sich entsprechend anpassen", erläuterte Christian Sewing, Privatkunden-Vorstand der Deutschen Bank, gegenüber der „Bild“.

### Der Tabubruch

Allerdings scheint das von Sewing beschworene „verstehen“ durch andere Banken unterschiedliche Interpretationen zu erfahren. So fordert, entgegen aller Versprechungen und warmen Worte der Vorstandsetagen, die kleine Raiffeisenbank Gmund am Tegernsee seit Anfang September von vermögenden Privatkunden einen Strafzins von 0,4%. Zwar entfällt diese Rege-

lung nur auf Giro- und Tagesgeldkonten weniger Kunden, da ausschließlich Einlagevolumen von mehr als 100.000 Euro betroffen sind. Dennoch wurde mit diesem Schritt genau der Tabubruch begangen, den die Vorstände der übrigen deutschen Banken mit ihren bisherigen Äußerungen stets im Keim ersticken wollten. Josef Paul, Vorstandsmitglied der vorangegangenen bayerischen Genossenschaftsbank, verteidigt das sogenannte „Verwahr-Entgelt“ einerseits mit einleuchtenden Phrasen wie „Wenn man keine Anreize schafft, etwas zu verändern, verändert sich auch nichts“. Andererseits verweist er auf eindeutige Warnsignale seitens der Bank gegenüber ihren vermögenden Kunden. „Wir haben alle Großanleger gezielt angeschrieben und ihnen empfohlen, sich Gedanken zu machen“, rechtfertigte sich Pauli auf Nachfrage der Frankfurter Allgemeinen Zeitung. Dabei könnte er den erfolgten Schritt durchaus einfacher begründen – mit einem Verweis in die Vergangenheit: Die genossenschaftliche Skatbank mit Sitz im thüringischen Altenburg hatte bereits im Jahr 2014 eine negative Verzinsung für Sparbeträge eingeführt, welche größer als eine halbe Million Euro waren. Allerdings geschah dieser Schritt auch noch unter anderen Vorzeichen als sie die Banken jetzt, zwei Jahre später, vor sich sehen.

### **Relativierung der Banken**

Doch entgegen der bisherigen Versprechungen könnte das Beispiel vom Tegernsee durchaus der kleine Stein gewesen sein, der einen größeren Erdbeben im Bankensektor auslöst. Denn trotz des Tabubruchs gibt es verständnisvolle Worte von Branchenkollegen. Wolfgang Kirsch, zuvor noch als Verfechter der Sparer dargestellt, stimmte im Handelsblatinterview in den süddeutschen Tenor ein: „Jemand, der 100.000 Euro und mehr auf dem Konto hat, der bewegt sich schon fast in sehr professionellen und institutionellen Welten“. Folgt man seiner kaufmännischen Expertise, so seien die Banken gut beraten, sich den einzelnen Kunden in seiner Gesamtheit anzusehen und die umfassende Geschäftsverbindung zu beurteilen. Er rät, dass wenn ein Kunde neben der Einlagenverwaltung auch andere Bankprodukte nutze, wie Depotführung oder Fonds, eine Belastung durch Strafzinsen unterbleiben solle. Das Institut hätte durch die Beanspruchung der anderen Angebote einen Kostenausgleich für die eingeleiteten Geldbeträge. Gleichzeitig verurteilt Kirsch jedoch auch diejenigen Kunden, welche ausschließlich unter der Maxime agieren, ihr Vermögen in einem möglichst sicheren Hafen zu parken. Dies sei unter kaufmännischen Gesichtspunkten für die Banken nicht hinnehmbar und auf Dauer geschäftsschädigend. Weitere Unterstützung erfährt die

Gmundner Raiffeisenbank von Postbank-Chef Strauß. Auch er schließt nicht aus, dass Negativzinsen für institutionelle Firmenkunden und vermögende Privatkunden „künftig eine Rolle spielen“ werden. Nicht zuletzt nach den Erfahrungen aus der Finanzkrise sollte ein Banker bei solchen Diskussionspunkte „niemals nie sagen“, schloss er.

### **Der kleine Sparer hat Angst**

Viele Verbraucher und Kleinsparer, aber auch Eigenheimbesitzer oder Depotkunden können aus solchen Äußerungen meist nicht mehr ableiten, als sie ohnehin schon zu wissen glauben. Letztlich ahnen sie bereits jetzt, dass die Auswirkungen der dargestellten Sachverhalte einmal mehr auf ihre Kosten ausgetragen werden. Während Großkonzerne und Unternehmen bereits Vorkehrungen treffen, um einen nahenden Vertrauensverlust in die Heimatwährung und somit schleichenden Untergang des Euros abzufedern, sind die Sparer als kleinste Marktteilnehmer in der denkbar schlechtesten Position. Sie haben weder die Mittel, noch zumeist das nötige Wissen, um sich selbst wirksam vor solchen Szenarien zu schützen. Umso wichtiger ist es daher, zu wissen, womit man im Bankenumfeld in der nahen Zukunft rechnen muss.

### **Was steht dem Bankensektor bevor**

Hans-Walter Peters, Präsident des Bundesverbands Deutscher Banken (BdB), sieht grundsätzlich die über-

geordnete Struktur des deutschen Bankenmarktes in Gefahr. Das sogenannte Drei-Säulen-Modell, bestehend aus privaten Geschäftsbanken, Genossenschaftsbanken und Sparkassen, werde man „so nicht halten können“, sagte er in einem Gespräch mit der Frankfurter Allgemeinen Zeitung. Das bisherige Modell zeichnet sich durch die gezielte und individuelle Behandlung von unterschiedlich großen Unternehmen und Privatkunden aus. Peters sieht weiterhin große Risiken aus dem aktuellen Niedrigzinsumfeld für die deutschen Banken hervorgehen, da das hiesige Geschäft in besonderem Maße vom Zins abhängig sei – stärker als in anderen (europäischen) Ländern. Es seien daher in nächster Zeit Zusammenschlüsse innerhalb der Säulen zu erwarten. Später, so Peters, liegen auch grenzüberschreitende Fusionen im Bereich des Möglichen. Das Ergebnis wären sogenannte Universalbanken, welche aufgrund ihres breit gestreuten Angebots gegenüber einzelnen Spezialbanken Wettbewerbsvorteile nutzen könnten.

### **Zusammenschlüsse sind möglich**

Es scheint momentan, als könnte er mit dieser Einschätzung recht behalten: Selbst vor den größten Vertretern der deutschen Branche scheinen Fusionspläne in großem Maßstab nicht Halt zu machen, wie es die Gerüchte um einen Zusammenschluss der angeschlagenen Geldhäuser Commerzbank und Deutsche

Bank belegen. Zwar wurden diese Andeutungen zuletzt stets demontiert, angesichts der aktuellen Marktlage, der internen Zustände in den Instituten und den nach wie vor hohen Größenunterschieden zwischen den Global Playern im Bankensektor erscheinen die angeblichen Pläne durchaus plausibel. Über die Probleme innerhalb des Bankensystems hinaus sieht Hans-Walter Peters jedoch auch Gefahren für die deutsche Konjunktur. Diese florieren im Gegensatz zur restlichen Welt zwar im Moment, doch sei eine nachteilige Auswirkung des Niedrigzinses auf die Banken letztlich auch problematisch für die Konjunktur. Peters nimmt die EZB dabei in die Pflicht und appelliert an das ursprüngliche Interesse der Notenbank nach einer starken Wirtschaft mit starken Banken. Hinsichtlich der Entwicklung für Strafzinsen gegenüber Privatkunden sieht er keine Gefahr für eine umfassende Einführung dieses Instruments seitens der Geldhäuser. Viel eher werde es zukünftig eine institutsindividuelle Entscheidung sein – so wie es bereits die Raiffeisenbank Gmund am Tegernsee praktiziert hat.

### **Die Hoffnung stirbt zuletzt**

Doch angesichts aller Unsicherheiten und wackligen Versprechen gibt es auch Hoffnung für alle, die sich neben dem Erhalt ihrer Sparanlagen auch eine bessere gesellschaftliche

Vorbildfunktion von ihrer Bank wünschen: So zeigte sich überraschenderweise John Cryan, Vorstandsvorsitzender der Deutschen Bank, in den aktuell unsicheren Zeiten erstaunlich volksthunlich.

Neben den diskutierten Maßnahmen zur Sicherung der Geschäftsgrundlage erwägt er, die Boni seiner eigenen Banker und Manager auf den Prüfstand zu stellen.

*„Banker verdienen zu viel“  
- John Cryan -*

Bildquelle: <http://www.diplomatmagazine.nl/wp-content/uploads/John-Cryan.jpg>



Nachdrücklich stellte er bereits im vergangenen Jahr auf einer Veranstaltung der Universität Frankfurt fest, dass „die Leute im Bankensektor zu viel Geld verdienen“. Die von Cryan gewählten Worte bezogen sich zwar wohl auf Verdiener im mittleren und gehobenen Management und sind darüber hinaus mit der ohnehin angeschlagenen Gesamtsituation des größten deutschen Geldhauses in Verbindung zu bringen. Dennoch könnte ein solcher Ansatz zur Abfederung der Niedrigzinsbelastung auch in anderen Vorstandsetagen des Bankensektors durchaus auf fruchtbaren Boden fallen.

Zumindest der kleine Sparer würde sich sicher darüber freuen.

## Zielkonflikte der EZB

Doch wo liegen die zentralen Hintergründe für die bisher diskutierte Sachlage? Inwieweit ist die Europäische Zentralbank zu kritisieren – bleibt sie sich und ihren Zielen treu? Die Zielkonflikte der EZB sind stark mit dem Bereich der Geldmarktoperationen verwurzelt. Durch die Analyse der Kausalität für das System der Geldmärkte sind die Zielkonflikte der EZB vorhersehbar. Es stellt sich beispielsweise dar, dass wenn Risiko für Preis und Stabilität der Geldmärkte vorhergesehen wird, die EZB die Zinsen aus diesem Grund erhöhen müsste. Aber diese Zinserhöhung könnte vielleicht zu einer noch schlechteren finanziellen Position eines sich bereits in Schwierigkeiten befindlichen Bankensektors führen. Eine aus geldpolitischer Sicht notwendige Zinserhöhung könnte dann aus oben sichtlichen Erwägungen unterbleiben.

Aus geldpolitischer Sicht gibt es drei Instrumente für die Analyse und Kontrolle der Geldmärkte: Die Kreditgeber der Letzten Instanz, die Bereitstellung von Liquidität die und Verhinderung der Adverse Selection und Rationalitätsfalle. Angesichts der fortgesetzten außergewöhnlichen Geldmarktoperationen stellt sich die Frage, ob sich angesichts der zuvor gesetzten Ziele der Endeffekt der Instrumente auf die Erhaltung der Preisniveaustabilität positiv auswirken kann.

## 1. EZB und Kreditgeber der letzten Instanz

Die Gegner einer aktiven Rolle der EZB als Kreditgeber der letzten Instanz würden auf die beiderseitige oder multilaterale Zusammenarbeit zwischen den nationalen Aufsichtsbehörden und dem Eurosystem verweisen. Im Eurosystem hat die EZB nur eine schwache Funktion als „Kreditgeber der letzten Instanz“, vielmehr wird diese von den nationalen Zentralbanken übernommen. Die nationalen Zentralbanken entscheiden autonom darüber, ob und wann sie die Maßnahmen der Geldpolitik im Krisenfall treffen. Die Maßnahmen im Krisenfall über die Gewährung von Überbrückungskrediten werden im Eurosystem ergriffen und haben keinen Einfluss auf die zwischen den nationalen Zentralbanken und nationalen Aufsichtsbehörden bestehenden Regelungen. Gleichzeitig gibt es auch das Risiko, dass Zusammenarbeiten grenzüberschreitender Bekämpfung (z.B. von Inflation) in der Zukunft wegen der Auswirkung der Maßnahmen nicht vorangetrieben werden können. Ein anderer Kritikpunkt für die nicht übernommene Funktion der EZB als Kreditgeber der letzten Instanz liegt darin, dass die Regierungen zu hohe Anreize zur Verschuldung bei der EZB haben könnten. Einerseits besteht die Chance zur Verbesserung der finanziellen Position durch die Geldmärkte, andererseits besteht das Problem der Begrenzung be-

stimmter Risikokennzahlen auch im Bankensektor. Angesichts dieser Situation müssen die von einer Aufsichtsbehörde durchgesetzten Planungen bezüglich der Verschuldung von Ländern gefordert werden. Die Europäische Zentralbank soll sich allein auf ihre Aufgabe als Kreditgeber der letzten Instanz in untergeordneter Funktion und auf die Liquiditätsversorgung konzentrieren. Das spielt eine sehr wichtige Rolle zur Vermeidung der zukünftigen finanziellen Krisen. Allerdings wäre es jetzt ein Fehler, wenn die EZB aufgrund der sehr komplizierten beiderseitigen oder multilateralen finanziellen Beziehungen keinen starken Einfluss auf die Geldmärkte nehmen würde. Entsprechend braucht das finanzielle System Stabilität und die EZB ist die einzige Institution, die eine starke Kontrolle über die Geldmärkte hat.

## 2. Die Bereitstellung von Liquidität

Kann das Ziel der Preisstabilität von der Bereitstellung der Liquidität gefährdet werden?

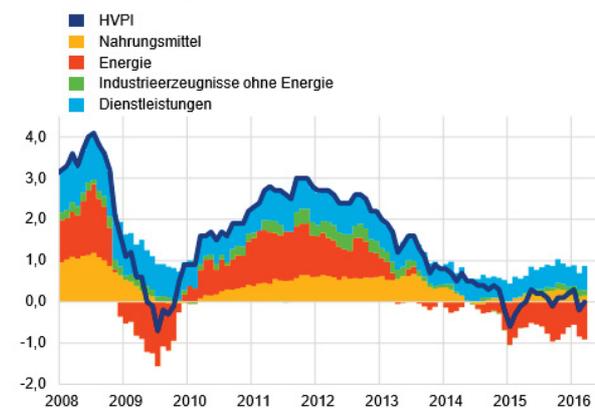
„Das vorrangige Ziel des Eurosystems ist nach dem EG-Vertrag ("Maastricht-Vertrag"), die Preisstabilität im Euroraum zu gewährleisten. Soweit es ohne Beeinträchtigung dieses Ziels möglich ist, hat das Eurosystem die allgemeine Wirtschaftspolitik in der Gemeinschaft zu unterstützen. Es ist damit vorrangig dem Ziel der Preisstabilität verpflichtet.“ (Deutsche Bundesbank: Aufgaben des Eurosystems).

Eine weitergehende Definition des EZB-Rats für Preisstabilität ist, dass der Anstieg des Harmonisierten Verbraucherpreisindex (HVPI) für das Euro-Währungsgebiet von unter, aber nahe 2% gegenüber dem Vorjahr ist.

Die Vorjahrsraten der HVPI-Inflation ohne Nahrungsmittel und Energie

### Beitrag der Komponenten zur HVPI-Gesamtinflation des Euro-Währungsgebiets

(Veränderung gegen Vorjahr in %; Beiträge in Prozentpunkten)



Quellen: Eurostat und EZB-Berechnungen.

Anmerkung: Die jüngsten Angaben beziehen sich auf März 2016.

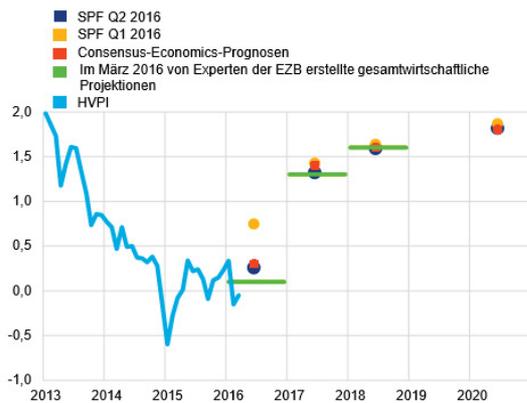
liegen nach wie vor bei 1,0 % oder knapp darunter. Es wird deutlich ersichtlich, dass sich die Inflation seit dem vergangenen Jahr nicht viel nach oben bewegt hat. Allerdings besteht das Risiko eines Verfalls des HVPIs immer, weil ein klar nachvollziehbarer Maßstab für die Zukunft nicht gegeben werden kann, um die Preisstabilität zu messen.

Im Vergleich zu den Ergebnissen des Beitrags der Komponenten zur HVPI-Gesamtinflation des Euro-Währungsgebiets haben sich die umfragebasierten Erwartungen der langfristigen Inflation in drei Jahren

gegenüber ihrem Allzeittief vom Februar zwar ein bisschen erholt, Allerdings weisen diese auch ein sehr normales Niveau auf. Aus den Daten geht auch hervor, dass immer

Umfragebasierte Messgrößen der Inflations-  
erwartungen

(Veränderung gegen Vorjahr in %)



Quellen: Survey of Professional Forecasters (SPF) der EZB, Consensus Economics und EZB-Berechnungen.

Anmerkung: Die Angaben zur tatsächlichen Teuerung nach dem HVPI beziehen sich auf die Zeit bis Ende März 2016. Die Angaben von Consensus Economics sind den Prognosen vom April 2016 entnommen.

die Unwahrscheinlichkeit der Inflation in der Zukunft besteht und die EZB ein Risiko hat, den HVPI für Preisstabilität unter 2% festzustellen.

3. Verhinderung der Adverse Selection und Rationalitätsfalle

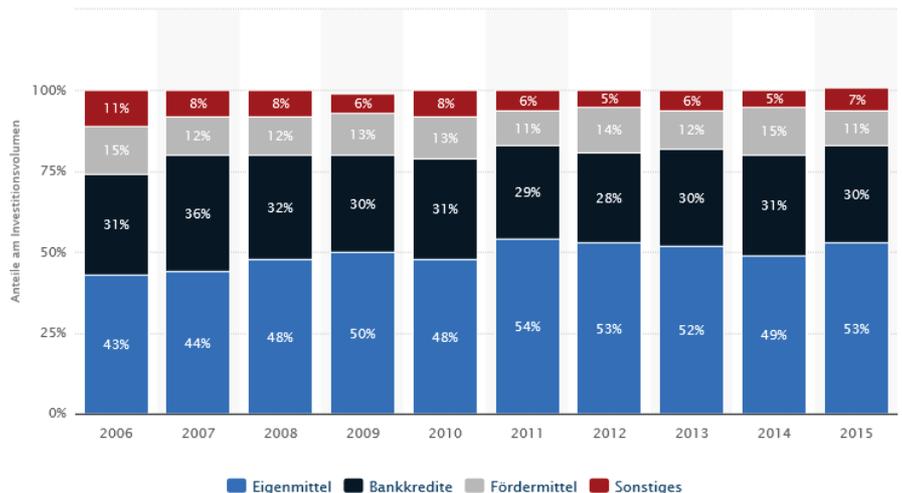
Der Finanzkanal hat die Funktion, die Adverse Selection und die Rationalitätsfalle auf Kapitalmärkten zu verhindern: Wenn die EZB eine expansive Geldpolitik ausgeführt hat, steigen nicht nur die Kurse der Aktien und sondern auch der Wert des Eigenkapitals. Danach sinken die Probleme aus der Adverse

Selektion und Rationalitätsfalle. Anschließend vergeben die Kreditgeber den Unternehmen weniger restriktiv Kredite. Am Ende erhalten die Unternehmen wegen des höheren Kreditangebotes eine steigende Investitionsnachfrage und aggregierte Nachfrage.

Die Probleme des Finanzkanals liegen darin, dass dieser Kanal jetzt in der Eurozone relativ schwach ist, da sich nach Angaben von Statista 2014 49% und 2015 53% der Unternehmen hauptsächlich über ihre Eigenmittel und weniger über die Kredite finanzieren. Deswegen reagieren die Aktienkurse auf die Maßnahmen der EZB eher schwach. Die Funktion der Verhinderung für Adverse Selection und Rationalitätsfalle wird schwächer und die Unternehmen können weniger Unterstützungen von den Kreditgebern bekommen.

Auswirkung für die Banken und ihre Geschäfte

Die Leitzinspolitik der EZB wird auch in der Fachsprache als „Hauptrefinanzierungssatz“ bezeichnet. Durch



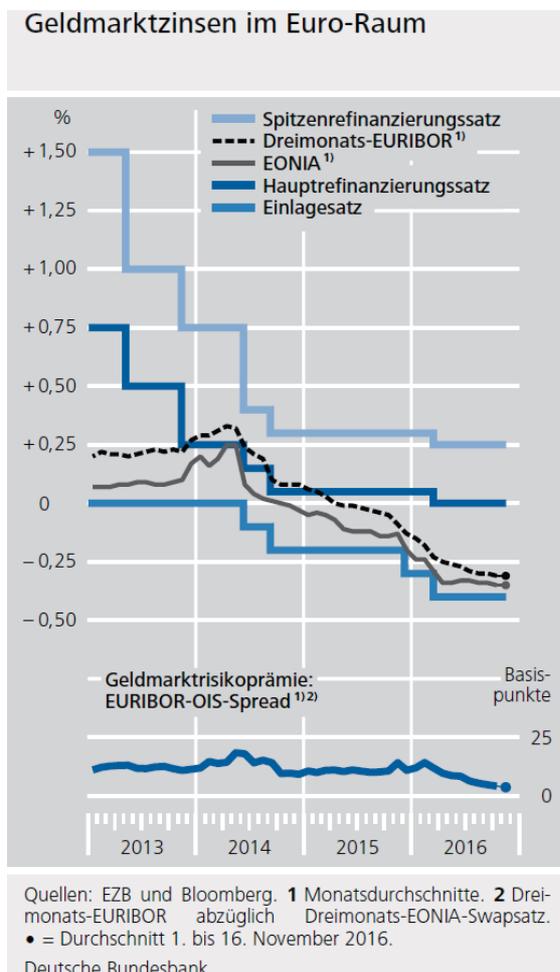
diesen Zinssatz kann die Europäische Zentralbank Geldmärkte kontrollieren und feststellen, zu welchen Konditionen die Banken bei der Zentralbank Geld leihen können. Die von der Zentralbank erhaltenen Kredite sind keine langfristig festgeschriebenen Kredite, weil die Konditionen der Geldmärkte in der Zukunft unsicher sind. Außerdem hat ein langfristiges Darlehen keinen positiven Einfluss zum Ausgleich der finanziellen Risiken innerhalb der gesamten Bilanz. In der Praxis werden die Banken die Kredite in den rollierenden Prozessen stets kurzfristig verlängern. Aber für andere bestimmte Kredite, z.B. für konkrete

Bauvorhaben oder andere Investments, spielt die EZB eine potenziell negative Rolle, da sie die Banken zu einem risikobewussten Verhalten anhält.

Zum Erhalten eines kurzfristigen Kredites bei der EZB müssen die Banken bei der Zentralbank Wertpapiere als Pfand hinterlegen. Dabei nutzen die Banken notenbankfähige Wertpapiere – hierzu zählen Schuldverschreibungen mit erstklassiger Bonität, zum Beispiel Bundeswertpapiere oder Staatsanleihen von EU-Staaten. Zu diesem Zweck werden die Finanzpositionen der Unternehmen in Deutschland von der Bundesbank als notenbankfähig oder nicht notenbankfähig festgelegt. Nur solche Unternehmen, die von der Zentralbank die Notenbankfähigkeit bestätigt bekommen haben, können den Banken die entsprechenden Schuldverschreibungen zur Verfügung stellen. Deswegen ist Leitzinspolitik der EZB in der Lage, das Geschäft besonders für kleine und mittlere Unternehmen in eine Sackgasse zu verengen.

### Schlussfolgerungen

Zur Entwicklung der Ökonomie ist eine vollständige Bankenunion (inklusive der Europäischen Zentralbank) mit einem einheitlichen Aufsichts- und Abwicklungsmechanismus von Nöten. In der Leitzinspolitik wurden jedoch herbe Rückschläge von der EZB hinsichtlich der Finanzmarktintegration erlitten. Als erstes Problem wird die rückläufige Renta-



bilität der Banken besonders im Bereich der Kreditausfälle und des schwachen konjunkturellen Umfeldes bei uns aufgeführt. Um das Problem zu lösen, müssen die Bankbilanzen zügig von faulen Krediten und Altlasten gesäubert werden. Ein weiteres Problem ist ein gestiegener Reformdruck. Ohne weitere Strukturereformen und Fortschritte der EZB, insbesondere bei der Haushaltskonsolidierung, können die potenziellen Risiken der Ökonomie an den Staatsanleihemärkten leicht gehandelt werden. Pausieren und Ausruhen seitens der EZB ist keine hilfreiche Maßnahme. Die schwierige derzeitige Position bietet aber auch Chancen für eine Weiterentwicklung. Wenn die zuvor genannten Konflikte besser verstanden werden und die Probleme konkret angegangen werden, könnte der Leitzins bald wieder steigen.

Dieser Beitrag ist skeptisch hinsichtlich der Leitzinspolitik der EZB und versucht, den Rahmen der Probleme zu systematisieren. Die Erfahrungen der Leitzinspolitik aus Dänemark zeigen, dass Leitzinsen als Einfluss auf Geldmärkte kontraproduktiv sein können. Als Reaktion auf die damalige Situation der Geldmärkte hat die dänische Zentralbank die Kosten auf die Kreditzinsen für Unternehmer aufgeschlagen. Anschließend verschwanden die negativen Effekte und die intendierte Erhöhung der Nachfrage setzte ein.

Deswegen können solche Änderungen der Leitzinspolitik auch ein Beispiel für die Eurozone und besonders für Deutschland sein.

*Löser, Jehring, Zhang*



# IMMOBILIE heute

## Wohnst du noch oder residierst du schon?



+++ Zwischen Aufwertung und Verdrängung+++



+++ Der Kampf um bezahlbaren Wohnraum+++



Quelle: [www.berlineur.de](http://www.berlineur.de)

## Keine Angst, es ist nur GENTRIFICATION!

Luxussanierung, Vertreibung, Protestkultur. Viele Missstände auf dem Wohnungsmarkt werden heute dem Phänomen der Gentrifizierung zugeschrieben. Aber was beinhaltet dieser neudeutsche Sammelbegriff für eine alte, eigentlich bekannte Thematik? Gerade in Großstädten sind die Widerstände gegen die Modernisierung und Veränderung der Viertel zu spüren. Frei nach dem Motto „Die Stadt gehört uns!“ oder „Sanierung statt Verwahrlosung!“ beanspruchen verschiedene Interessengruppen die Stadt für sich und verteufeln ihr Gegenüber als profitorientiert oder realitätsfern. Nur schwer sind die verhärteten Fronten der Parteien zu durchbrechen. Aber wo liegen deren Beweggründe und sind die sich vollziehenden Prozesse nicht natürliche Resultate einer sich immer wieder neu entwickelnden Stadt und wandelnden Gesellschaft?

### **++Gentrifizierung - ein Modewort?!++**

Der noch junge Begriff „Gentrifizierung“ (auch gentrification oder Gentrifikation), bezeichnet den Aufwertungsprozess innenstadtnaher Wohngebiete

durch einen Bevölkerungsaustausch und andere Maßnahmen, die das Viertel objektiv attraktiver machen (Modernisierung, Sanierung u. Ä.). Dabei werden zumeist finanzschwächere Schichten durch statushöhere Bewohner verdrängt.

Diese Entwicklungsabläufe selbst sind kein neuer Trend, sondern bereits seit vielen Jahren im Fokus der demografischen Forschung. Kurz: neue Bezeichnung, alte Prozedur. Der Ablauf der einzelnen Phasen kann sowohl zwischen

Städten aber auch innerhalb von Bezirken in Abhängigkeit vom Verhalten der involvierten Interessengruppen variieren.

### **++Charakteristik, Ursprung und Hintergründe++**

Die Merkmale, die einen gentrifizierten Stadtteil kennzeichnen, sind vielerorts offensichtlich. Typisch ist die Entwicklung einer neuen Urbanität in einem bisher als unattraktiv abgestempelten zentrumsnahen Viertel. Dieser nun „hippe“ Stadtteil weckt auch das Interesse der mittleren und oberen Bevölkerungsschichten. Die ursprünglichen Kreateure dieser neuen Lebensart werden letztlich durch Bedürfnisanpassungsprozesse für die potentiellen neuen und meist solventeren Bewohner vertrieben. Dies äußert sich u. a. in stark ansteigenden Mieten infolge aufwendiger Sanierungen oder der Eröffnung neuer Geschäfte. Zusätzlich lässt sich die vermehrte Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen beobachten. In der Folge zeichnet sich ein deutlicher Strukturwandel im jeweiligen Viertel ab. Als viel komplizierter erweist sich hingegen das frühzeitige Entdecken von gentrifikationsfördernden Strukturen. Es ist zunächst notwendig, die Faktoren zu kennen, welche das Entstehen von Gentrifizierungsprozessen positiv beeinflussen. Sind diese erst einmal identifi-

ziert, kann solchen Entwicklungen bereits im Ansatz entgegen gewirkt werden. Doch ist Gentrifikation per se überhaupt ein schlechter Prozess – muss oder sollte man ihr entgegenwirken? Um dieser Frage auf den Grund zu gehen, sind zunächst die Auslöser der Gentrifizierung zu beleuchten. Wo liegen also die Gründe, Voraussetzungen und Ursprünge hierfür? Pauschal lässt sich diese Frage nicht beantworten, denn es gibt eine Vielzahl potentiell begünstigender Faktoren im sozialen, kulturellen und politischen Bereich. Häufig bilden jedoch preiswerter Wohnraum und attraktive bauliche Substanz z. B. in Form unsanierter Altbauwohnungen in innenstadtnaher und guter infrastruktureller Lage den Ausgangspunkt.

Die tief mit den Voraussetzungen der Gentrifizierung verwurzelten negativen Quartierseffekte (siehe Infobox) resultieren aus der Konzentration benachteiligter Bevölkerungsschichten, die eine Folge der geringen Bodenpreise und niedriger Mietzinsen ist. Diese Auswirkungen führen letztlich zur Entwicklung von Problemvierteln mit unattraktivem Image und

dem Wegzug der bis dahin verbliebenen finanzkräftigen Bewohner. Vor allem die städtische Politik kann diese negativen Quartierseffekte verstärken, indem sie die Viertel weiter vernachlässigt.

Offen bleibt die Frage: Wer ist für Gentrifizierung verantwortlich und auf wen wirkt sie sich aus? Prinzipiell erhoffen sich verschiedene Interessengruppen Vorteile von diesem beschriebenen Bevölkerungsaustausch. Andererseits erleiden auch einige Beteiligte Schicksalsschläge. Parolen wie „Spekulationsgewinne“, „Imageaufwertung und Quartiersattraktivität“ oder „Luxussanierungen“ deuten darauf hin, dass vor allem die Politik, die ansässigen Stadtverwaltungen und Immobilienunternehmen/-eigentümer eine entscheidende Rolle in diesem Gefüge spielen. Doch auch die Mieter selbst sind nicht nur untätige Zuschauer – man denke nur an Ereignisse aus der jüngeren Vergangenheit wie beispielsweise die zahlreichen „Hausbesetzungen“ in deutschen Großstädten. Im Folgenden werden daher die Akteure im Gentrifizierungsprozess genauer unter die Lupe genommen.

### **++Negative Quartierseffekte++**

Entstehen durch die Konzentration benachteiligter Bevölkerungsschichten. Die Folgen sind soziale Abstiegs – und selektive Wanderungsprozesse, sinkende Wohnqualität durch Desinvestition, Armut und Kriminalität.

## ++Mieter++

Im Verlauf des Gentrifizierungsprozesses vollzieht sich neben der Aufwertung und Attraktivitätssteigerung eines Viertels auch ein qualitativer Austausch der Bewohner. Daran beteiligt sind die alteingesessenen Bewohner, die Pioniere sowie die Gentrifier. Welche Rolle diese Personengruppen dabei einnehmen, wird am Hamburger Schanzenviertel deutlich. Dieses versprüht mit vielen kleinen Boutiquen, Cafés, Restaurants und seiner Partymeile eine ganz eigene und anziehende Atmosphäre. Dass sowohl die in den letzten Jahren stattgefundenene Aufwertung und Attraktivitätssteigerung als auch die damit einhergehenden höheren Mietpreise zu einer nicht unumstrittenen Verdrängung der bis dato ansässigen Bewohnerschaft führten, wird durchaus auch öffentlich kritisch diskutiert. Wie sich dieser Prozess vollzog, soll anhand des 4-Phasenmodells von Friedrichs verdeutlicht werden.

### Phase 1: Sanierungsbedürftiger Wohnungsbestand und „linke“ Kultur

Ende der 70er, Anfang der 80er Jahre waren die Mietpreise im von nicht renovierten und modernisierten Altbauwohnungen geprägten Schanzenviertel trotz Universitätsnähe verhältnismäßig gering. Die teilweise nicht dem Standard entspre-



Opernhaus "Rote Flora" in Hamburg. Quelle: [www.taz.de](http://www.taz.de)

chenden Unterkünfte beheimateten hauptsächlich Personen mit niedrigem Einkommen und wenigen Ansprüchen an ihren Wohnraum. Aus der Verlagerung der Produktionsstandorte in den 60er und 70er Jahren resultierte der große Anteil leerstehender Wohnungen, die von ersten Hausbesetzern und linksalternativen Projekten eingenommen wurden.

### Phase 2: Pioniere bringen den Imagewandel

Vermehrt strömten Studenten, Künstler und Kreative in das Schanzenviertel. Sie sind meist unverheiratet, kinderlos und verfügen über hohes kulturelles Kapital in Form von Bildung und Geschmack, aber wenig ökonomisches Kapital aufgrund geringen Einkommens und Eigentums. Angesichts hoher Risikobereitschaft und niedriger Wohnansprüche besiedeln sie auch Quartiere, die als heruntergekommen gelten. Schlechte Bausubstanz und geringere Grundflächen nehmen sie dabei billigend in Kauf. Mit ihnen entstand im Viertel eine

neue Subkultur, geprägt von Offenheit und Toleranz gegenüber multikultureller Vielfalt. Neue Kneipen, Cafés und Geschäfte veränderten das Straßenbild und steigerten Bekanntheit und Attraktivität für andere Bevölkerungsgruppen. Der durch die höhere Wohnungsnachfrage resultierende Anstieg der Mietpreise zwang vor allem die verbliebenen, alteingesessenen Mieter, bei denen es sich meist um statusniedrigere Familien mit Kindern und geringen finanziellen Mitteln handelt, zum Wegzug. Die Pioniere gelten als Wegbereiter der Gentrifizierung, welche sie selbst jedoch ablehnen. Hauptsächlich sie leisteten Widerstand gegen die ersten aufkommenden Investitionen in Kultur und Wohnungsbau. Mit Protesten und Besetzungen des Opernhauses „Rote Flora“ brachten sie ihre Befürchtung, dass „ihr“ Schanzenviertel von Touristen und Besserverdienenden übernommen werde, zum Ausdruck und verhinderten den Bau eines Musicaltheaters.



„Ein H&M in der Schanze wäre wirklich der Anfang vom Ende.“

Paul Z., 28, Volontär



„Unsere speißigen Nachbarn sind jetzt auch endlich weg. Toll, wenn man einen Anwalt als Papa hat.“

Stefanie, 23, Modedesign-Studentin



„Wenn ich in die Schanze gehe um meinen Latte zu trinken, ist mein Stammeafe meist so überlaufen, dass ich angefangen habe zu Hause zu frühstücken.“

Ramona W., 27, Event-Managerin

### Phase 3: Vertreibung der Verdrängenden

Von den verhältnismäßig niedrigen Gewerbemieten kurz vor der Jahrtausendwende angezogen, siedelten sich viele Unternehmen der „New Economy“ wie Internetfirmen oder Multimediaagenturen im Viertel an. Die durch diesen Kapitalfluss ermöglichte Anpassung der Infrastruktur an die wohlhabendere Bewohnerschaft ließ nicht lange auf sich warten und verstärkte die aufkeimenden Konflikte zwischen Pionieren und der neuen Mietergruppe – den Gentrifiern. Für die meisten der alteingesessenen Bewohner und für viele Pioniere, die sich die gestiegenen Wohnkosten nicht leisten konnten, gab es jedoch keinen anderen Ausweg, als sich der drohenden Vertreibung zu beugen und ihr Zuhause zu verlassen.

### Phase 4: Fast völliger Austausch der Bewohner

Politische Maßnahmen zur Bekämpfung der in den 90er Jahren im Bezirk herrschenden Drogenproblematik und die Ausweisung als Sanierungsgebiet (1980 bis 2005), die den Neubau sowie die Aufbereitung von über 500 Wohnungen mit fast 30 Mio. € aus öffentlichen Mitteln ermöglichte, ebneten den Weg in die letzte Phase des Gentrifizierungsprozesses. Immer mehr Gentrifier, die über eine gute Schulausbildung und ein hohes gesichertes Einkommen verfügen, verla-

gerten ihren Wohnsitz in die „Schanze“. Da sie weniger risikofreudig sind, zogen sie erst zu, als von einer positiven Entwicklung des Viertels auszugehen war. Vorzugsweise bewohnen sie Ein- bis Zwei-Personenhaushalte in modernisierten Altbauwohnungen, Lofts oder postmodernen Neubauten, die sie oftmals nicht nur mieten, sondern ihr Eigentum nennen wollen. Als Träger der Gentrifizierung sind sie an den Aufwertungs- und Verdrängungseffekten beteiligt. Die gestiegene Wohnflächennachfrage der kapitalstarken und durchsetzungsfähigen Gentrifier haben die Wohnkosten weiter in die Höhe getrieben. Heute wird das Viertel fast ausschließlich von jungen und wohlhabenden Bevölkerungsschichten bewohnt.

Für die nächsten Jahre ist weiterhin von einer dynamischen Entwicklung des Hamburger Immobilienmarkts auszugehen. Die vermehrten Neubau- und Sanierungsaktivitäten tragen nicht ausreichend zur vollständigen Deckung des zunehmenden Bedarfs an Wohnraum durch die stetig wachsende Einwohnerzahl bei. Zukünftig werden wohl vor allem in den vom Zuzug betroffenen Großstädten wie Hamburg auch bisher unbeachtet gebliebene Stadtviertel in den Fokus des Aufwertungsrends rücken und einen ähnlichen Verlauf wie das Schanzenviertel nehmen.

**++Vermieter++**

Den Eigentümern und Vermietern werden vorrangig ihre Interessen an der Kapitalvermehrung ohne Berücksichtigung der Bewohner vor Ort vorgeworfen. Die sich im Verlauf der Gentrifizierung verändernde Wohnraumnachfrage lässt sich auf zwei ökonomische Erklärungsansätze zurückführen, die „rent gap“ und die „value gap“. Der Geograph Neil Smith (1979) führt die Aufwertung und daraus resultierende Verdrängung auf Kapitalverwertungsprozesse innerhalb des städtischen Bodenmarktes zurück. Er begründet die Entstehung der Gentrifizierung als Reinvestitionsprozess im innerstädtischen Grundstücksmarkt mit den Differenzen zwischen der aktuellen und der potentiellen Rendite, die mit der Nutzungsänderung eines Grundstücks oder einer Immobilie erreicht werden kann. Gebiete mit den höchsten „rent gaps“ werden zu den begehrtesten Investitionsobjekten. Vorwiegend sind dies vernachlässigte innerstädtische Randbezirke. Während die Theorie der „rent gap“ mit Bewegungen auf dem Grundstücksmarkt argumentiert, sieht der Ansatz der „value gap“ von Chris Hamnett und Bill Rudolph (1984) weniger die Preisdifferenz zwischen tatsächlichem und potentielltem Wert als bedeutend an. Diese Theorie stützt sich auf den

Wertunterschied zwischen der Kapitalrendite eines in Eigentumswohnungen umgewandelten Mietobjekts gegenüber dem jährlichen Einkommen durch Einnahmen aus Vermietung. Steigt die Nachfrage an Eigentumswohnungen oder bestehen politische Vorgaben, die eine Mieterhöhung beschränken, profitieren Eigentümer mehr von einer Umwandlung des Wohnraums. Untersuchungen belegen, dass die „value gap“ eine bedeutendere Rolle in den Aufwertungsprozessen spielt als die „rent gap“. Auch wenn die ökonomischen Interessen der Eigentümer und Vermieter nicht von der Hand zu weisen sind, führen „rent und value gap“ nicht automatisch zu Gentrifizierungsercheinungen. Andere, von den Eigentümern nicht beeinflussbare Faktoren müssen ebenso in die Ursachenfindung einbezogen werden. Darüber hinaus sind regelmäßige und angemessene Investitionen in den Immobilienbestand notwendig,

Modernisierungen vornehmen, wenn sich anschließend die Kosten über die Mietpreise amortisieren.

**++Kritische Stimmen++**

Bundesweit beteiligen sich auch zahlreiche Gegner der Gentrifizierung am öffentlichen Diskurs. Berlin und Hamburg sind dabei durch besonders engagierte Protestbewegungen gekennzeichnet. Ihre Anhänger sehen sich selbst als Stellvertreter und Vermittler für die Betroffenen der unteren sozialen Schichten, welche ihre Anliegen schlecht selbst artikulieren können. Demonstrationen, Infostände und künstlerische Aktionen sollen für die Thematik sensibilisieren und zur Entwicklung von Lösungsansätzen beitragen. Ihre Auseinandersetzung mit Gentrifizierung ist jedoch häufig durch ausgeprägten emotionalen Gehalt gekennzeichnet und auch gewalttätige Aktionen stellen keine Seltenheit dar.

## ■ ■ Nicht alle Eigentümer sind per se Spekulanten.

- Elisabeth Merk, Stadtbaurätin

um dem Werteverfall entgegenzuwirken und langfristig die Wohn- und Lebensqualität zu sichern. Allerdings werden Vermieter nur Sanierungen und

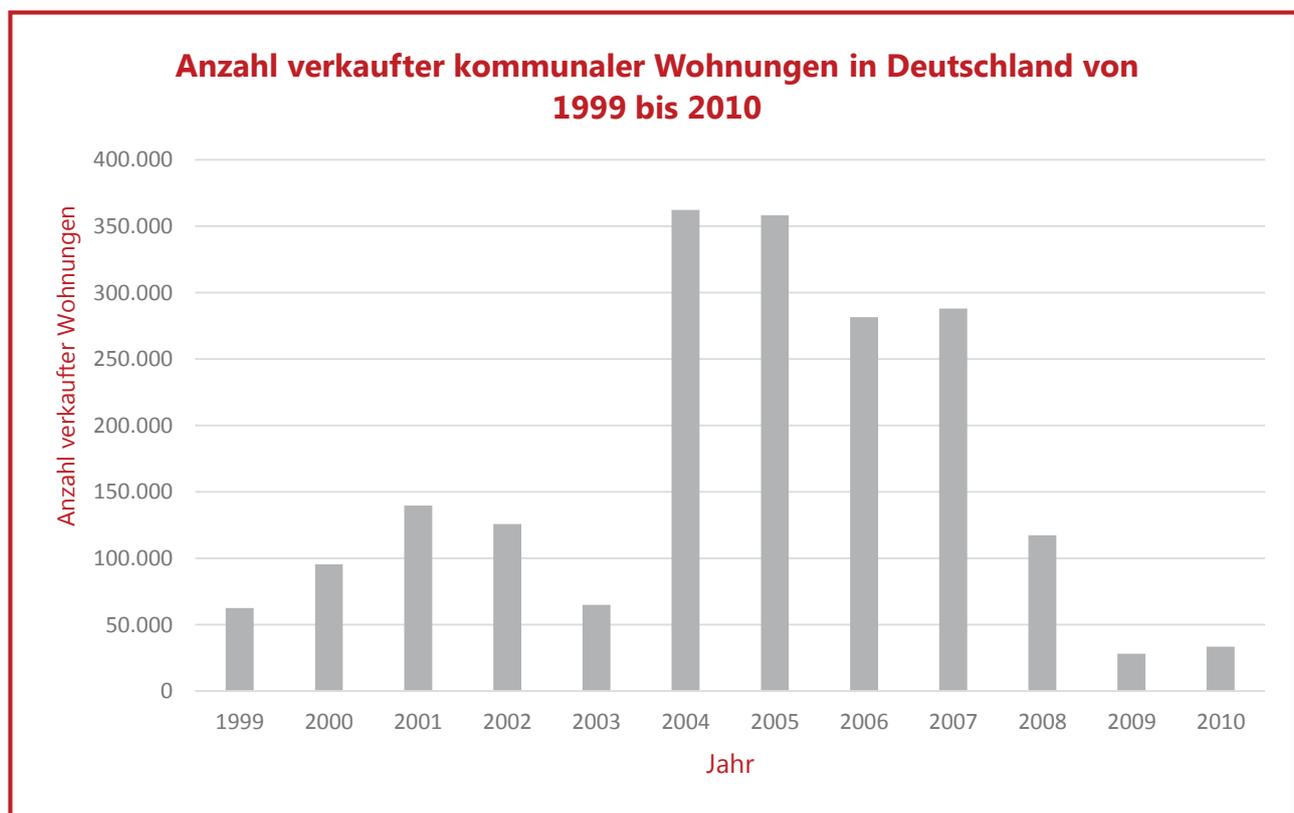
Mietervereine, welche sich selbst zwar als Teil der Protestbewegung verstehen, distanzieren sich hiervon und kritisieren neben der teils schlechten

Organisation der Veranstaltungen auch deren Unterhaltungscharakter, welcher den eigentlichen Zielen eher schade. Sie sehen Gentrifizierung nicht als etwas grundlegend Schlechtes, sondern vielmehr als normale Form der Stadtentwicklung. Aufwertung sei notwendig, um Häuser vor Verfall und Abbruch zu bewahren, jedoch darf diese nicht entgegen der Mieterinteressen vollzogen werden. Gefordert wird daher Aufwertung mit den Bewohnern, nicht gegen sie. Kritisch beurteilen die Verbände das steigende Mietpreinsniveau infolge von Modernisierungsinvestitionen und energetischer Gebäudesanierung, welche zu leicht auf die Mieter umgelegt werden können, sowie die unzureichende

Deckelung der Preise bei Neuvermietung. Die 2015 eingeführte Mietpreisbremse hat die Wohnungsknappheit in Ballungszentren weder beseitigt noch die Chancen von Geringverdienern gestärkt. Solventere Interessenten können freiwillig höhere Mieten entrichten oder überzogene Abschlagszahlungen leisten und sich so am Markt wie bisher durchsetzen. Dieser Auswahlmechanismus benachteiligt weiterhin einkommensschwächere Personengruppen bei der Suche nach bezahlbarem Wohnraum. Problematisch beurteilen die Mieterverbände in diesem Zusammenhang auch das rückläufige Angebot an Sozialwohnungen. Diese werden bei Besitzerwechsel häufig uner-

-schwinglich für die bisherigen Mieter. Viele Kritiker der Gentrifizierung sehen gerade in der Privatisierung öffentlicher Besitztümer einen entscheidenden Treiber wohnungspolitischer Missstände. Wenn Kommunen und Länder Baugrund oder Immobilien aus öffentlicher Hand an private Personen verkaufen, verlieren sie zunehmend die Möglichkeit, deren Verwendung zu bestimmen. Auf diese Weise werden bezahlbare Wohnungen vor allem für einkommensschwache Personengruppen immer knapper. Doch warum fördert die Politik diese negativen Effekte der Gentrifizierung?

Der Ursprung des privaten Wohnungsreichtums ist in der Vergangenheit zu suchen. Be-



Quelle: Vgl. [www.statista.com](http://www.statista.com)

reits zwischen 1919 und 1970 wurde der Bau von Sozialwohnungen für die breite Schicht der Bevölkerung vorangetrieben, um so die gesellschaftliche Ausgrenzung zu verhindern. Die rechtlichen Voraussetzungen für die Privatisierung der Besitztümer und der geringeren Investition in sozialen Wohnungsbau wurden auf kommunalpolitischer Entscheidungsebene geschaffen. Durch den Verkauf öffentlicher Wohnflächen an Privatpersonen versuchten die Gemeinden und Länder ihre Haushaltskassen zu füllen und ihre Schulden zu tilgen. Das breite Angebot an attraktiven Grundstücken und Immobilien sowie die günstige Zinslage lockten zahlreiche Investoren an. Viele der kapitalstarken Interessenten stammten zu großen Teilen auch aus dem Ausland. Damals wie heute gelten Immobilien als wertsteigernde Geldanlage. Wer investiert, verspricht sich Rendite u. a. in Form höherer realisierbarer Mieteinnahmen. Wenn Eigentümer diese Möglichkeit zur Ertragsmaximierung nutzen, wirkt sich das häufig negativ auf benachteiligte Gruppen aus und begünstigt wiederum negative Quartiereffekte. In diesem Zusammenhang stellt sich auch die Frage: Wer lenkt die Stadt? Wenn private Investoren sich ausschließlich aufgrund ihrer Finanzstärke durchsetzen können, driften kommunale Gestaltungsfreiheit



*Demonstration gegen hohe Mieten und Verdrängung., Quelle: www.qiez.de*

der Gemeinden und Interessenwahrung ihrer Einwohner oft stark auseinander. Grundsätzlich verfolgen die Vertreter der Stadt gute Absichten, denn durch den Verkauf der Flächen wird deren Modernisierung und Sanierung oft erst finanziell ermöglicht. Attraktivere Gegenden werden geschaffen, in denen die Bewohner komfortabler wohnen und sich nicht selten auch sicherer bewegen können. Daraus resultiert eine Imageverbesserung der Stadt, wodurch verstärkt Touristen angezogen werden. Auf diese Weise fließen den Kommunen wiederum finanzielle Mittel für Reinvestitionszwecke zu. Aufwertungsprozesse sollen in dieser Form der Allgemeinheit dienen. Konflikte entstehen jedoch dort, wo die einzelnen Akteure ihre Interessen verletzt sehen. Wenn Kapitalgeber ihr Gewinnmaximierungsziel zu ambitioniert verfolgen und Modernisierungskosten sich in Form überzogener Mieten nieder-

schlagen, gehen diejenigen als Verlierer hervor, die sich die Mehrkosten nicht leisten können und zum Umzug gezwungen werden.

### **++Politischer Handlungsbedarf?!++**

Die kritischen Beobachter der Gentrifizierung fordern die Politik auf, stärker regulierend in den Wohnungsmarkt einzugreifen und die vorhandenen wohnungspolitischen Instrumente zu nutzen, um Mieter besser zu schützen. Zusätzlich wollen sie mehr Transparenz als auch Mitspracherecht bei der Stadtentwicklung und -planung. In diesem Zusammenhang stellt sich immer wieder die Grundsatzfrage: Verstoßen staatliche Eingriffe nicht gegen das Eigentumsrecht der Vermieter?

Wohnen ist jedoch zu wichtig, um es allein dem freien Markt zu überlassen. Das hat auch die Politik erkannt und sieht den

Staat in der Pflicht, die Funktionsfähigkeit der Wohnungsmärkte sicherzustellen. Dabei liegt es in der Verantwortung des Bundes, geeignete Rahmenbedingungen für den Wohnungsmarkt zu schaffen sowie sich gemeinsam mit den Ländern und Gemeinden an der Finanzierung von Förderinstrumenten zu beteiligen. Durch günstige steuer- und mietrechtliche Bedingungen auf der Angebotsseite werden Anreize für Wohnungsbauinvestitionen gesetzt, Immobilienpreise als auch Mieten gesenkt und so auch die Haushalte bei der Finanzierung ihrer Wohnkosten unterstützt.

Bundesbauministerin Barbara Hendricks hat im November 2015 die „Wohnungsbau-Offensive“ vorgestellt. Dieses Maßnahmenpaket des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen beinhaltet Vorschläge zur raschen Realisierung benötigten Wohnraums. Vorgesehen waren u. a. die Bereitstellung von preiswertem Bauland für gute Konzepte, Wohnungsbauanreize in Form steuerlicher Vergünstigungen und Förderung über Investitionszulagen, die Überprüfung und Vereinfachung des Baurechts durch eine einheitliche Muster-Bauordnung der Länder sowie steigende Mittel für den sozialen Wohnungsbau. Vorgesehen war auch der Ausbau alternativer Umsetzungsmöglichkeiten für Bauvorhaben. Dazu gehören vor allem

das serielle Bauen sowie die Stärkung von Wohnungsbau-genossenschaften.

Im Oktober 2016 hat das „Verbändebündnis Wohnungsbau“, bestehend aus führenden Vertretern der Bau- und Immobilienbranche, Bilanz gezogen und festgestellt, dass knapp ein Jahr nach Verabschiedung des Maßnahmenpakets bisher wenig passiert ist. Überlegungen in die richtige Richtung sind erkennbar, wirksame Lösungsansätze und entsprechende Gesetzesentwürfe fehlen jedoch weitestgehend. An dieser Stelle besteht dringender Nachholbedarf, um das Potenzial der vorhandenen Möglichkeiten auch ausschöpfen zu können.

Nachfrage entgegenzukommen. Zwar dürfen sich hieraus keine Abstriche bei Sicherheit (Brandschutz), Gesundheit (Lärmschutz) oder Umweltintegrität (Klimaschutz und Energieeffizienz) ergeben, aber nicht jeder Mieter benötigt zwingend einen Stellplatz, Keller oder Aufzug. Dadurch ergeben sich Kosten- und Flächeneinsparungspotenziale für Neubauvorhaben, welche den Investoren auch günstigere Mieten ermöglichen. Zusätzlich könnten Personengruppen wie Studierende, Auszubildende, Rentner oder Flüchtlinge von den bislang wenig beachteten Chancen des seriellen Bauens profitieren, wenn durch modu-



## Wir brauchen nicht verkürzte Verfahren, sondern Verfahren, in denen Bürger beteiligt werden.

- Rüdiger Dressel

### ++Aussichtsreiche Maßnahmen++

Eine Umgestaltung des Normwesens gilt als wesentliche Voraussetzung für die Schaffung benötigten Wohnraums. Vor allem in Ballungszentren sind die Möglichkeiten höherer Bebauungsdichten und vereinfachter baulicher Standards zu prüfen, um der steigenden

laren Fertigelemente schnell bezahlbarer und ansprechender Wohnraum geschaffen würde. Damit solche Bauvorhaben auch erfolgreich umgesetzt werden können, ist es notwendig, in der Bevölkerung Akzeptanz dafür zu schaffen. Die von den Gentrifizierungsgegnern geforderte Transparenz der Stadtentwicklung würde dies vermutlich unterstützen. Auch

das genossenschaftliche Wohnen eröffnet den Mietern die Möglichkeit zur Mitbestimmung. Durch den Erwerb von Geschäftsanteilen sind sie zugleich Anteilseigner am genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen und sichern sich ein lebenslanges Nutzungsrecht an der Wohnung. Hierbei werden aber nicht nur wirtschaftliche Zwecke verfolgt, sondern i.d.R. auch kulturelle und soziale. Mit der Förderung dieser Idee entsteht im besten Fall zielführendes bürgerschaftliches Engagement. Neben Investitionen in den Neubau muss auch der vorhandene Wohnungsbestand aktiviert werden. Eine Reform der Grundsteuer soll helfen, der Spekulation mit Bauland und Immobilien entgegenzuwirken, denn durch eine Verteuerung des Bodens würde das Brachliegenlassen von Flächen verhindert und sanktioniert. Fraglich ist jedoch, ob die geplante aufkommensneutrale Reform letztlich nicht vielmehr zu flächendeckenden Steuererhöhungen führt, welche über die Nebenkosten auch wieder

die Mieter belasten. Während auf Bundesebene weiter nach Umsetzungsmöglichkeiten zur Wohnungsbauförderung gesucht wird, existieren in vielen Gemeinden Maßnahmen zur Eindämmung von übertriebenen Mietpreissteigerungen und Verdrängungseffekten.

In den betroffenen Gebieten wird diesen negativen Auswirkungen der Gentrifizierung mit verschiedenen Früherkennungs- und Steuerungsinstrumenten seitens der Verwaltung und Politik begegnet. Zweckentfremdungsverordnungen sollen die Umnutzung von Wohn- zu Gewerberaum verhindern. Vor allem im wohnungspolitisch angespannten Berlin werden zahlreiche Immobilien im Zentrum als Ferienunterkünfte angeboten, wodurch sie für dauerhafte Mietzwecke entfallen und die Wohnungsknappheit noch verschärfen. Seit Mai 2016 ist die Umnutzung zu Gewerbezwecken in der Hauptstadt daher genehmigungspflichtig. Ein weiteres Instrument stellen Umwandlungsverordnungen

dar. Diese beschränken die Möglichkeit, Miet- in Eigentumswohnungen zu ändern. Auch Milieuschutzsatzungen, Richtlinien für sozialgerechte Bodennutzung oder auch zur Unterstützung sozialer Durchmischung finden Anwendung, um Mieter und ganze Viertel vor Verdrängungseffekten infolge überzogener Preissteigerungen zu schützen.

### **++Kritische Gesamtbetrachtung++**

Wie ist das Phänomen als Ganzes zu bewerten? Unter Berücksichtigung aller Perspektiven ergeben sich sowohl positive als auch negative Aspekte. Fraglich ist jedoch, welche Implikationen sich für den zukünftigen Umgang mit Aufwertungs- und Verdrängungsprozessen in Städten ableiten lassen? Eine organisatorisch gezielt gesteuerte Aufwertung von Stadtteilen führt nicht zur Zwangsverdrängung von Bewohnern, sondern vielmehr zu verbesserter Lebensqualität. Ein Bevölkerungsaustausch ist



Per Beschluss ist in Berlin seit Mai 2016 die Vermietung einer Privatwohnung als Ferienunterkunft genehmigungspflichtig.  
Quelle: [www.tagesspiegel.de](http://www.tagesspiegel.de)

dabei unumgänglich und kann in einem gewissen Rahmen auch zu positiven Effekten führen. Neue Gewerbe können sich ansiedeln, bewirken eine ökonomische Vitalisierung des Viertels und beeinflussen die lokale Wirtschaft positiv. Jedoch besteht die Gefahr, dass das ursprüngliche Flair verloren geht, wenn traditionelle Geschäfte Konzernketten und Franchiseunternehmen weichen müssen. Dass notwendige Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen mit Mehrkosten verbunden sind, ist nicht von der Hand zu weisen. Oft sind diese jedoch gerechtfertigt, um den Werteverfall entgegenzuwirken und angemessene Lebensbedingungen zu schaffen. Eigentümer werden dieser Aufgabe nur bei Aussicht auf Refinanzierung in Form höherer realisierbarer Einnahmen nachkommen. Damit Bewohner in der Lage sind, sich dem verändernden Immobilienmarkt anzupassen, benötigen sie das erforderliche Kapital. Voraussetzung hierfür ist ein angemessenes Einkommen. Die Herausforderung für die Politik besteht demnach auch darin, Arbeitsplätze zu schaffen und gezielter in Ausbildung und Qualifizierung zu investieren. Zusätzlich ist es notwendig, den negativen Effekten durch geeignete wohnungspolitische Instrumente begegnen zu können. Beispielsweise sollen Milieuschutzsatzungen den gänzlichen Austausch der Bewohner

in einem Stadtgebiet verhindern. Darüber hinaus bietet der Mietspiegel einen wirksamen Schutz vor überzogenen Mietpreissteigerungen. Er muss jedoch den veränderten Marktbedingungen angepasst werden. Zwar sollten sich Immobilien- und Grundstückspreise sowie Mieten frei von staatlicher Überregulierung entwickeln können, allerdings sind politische Eingriffe notwendig, um die Funktionsfähigkeit des Wohnungsmarktes zu sichern. Städtebau muss beispielsweise einen Beitrag zum sozialen Zusammenhalt der Gesellschaft als Ganzes leisten. Im Leitbild der „Europäischen Stadt“ (u. a. in Leipzig-Charta) ist z. B. der soziale Ausgleich als Grundprinzip nachhaltiger Stadtent-

wicklung definiert. Der Fokus liegt darin, dass menschenwürdiger Wohnraum für Jedermann ein Recht und kein Privileg sein sollte. Fraglich ist, ob die vorhandenen Maßnahmen ausreichend sind, um im erforderlichen Umfang bezahlbaren Wohnraum zu gewährleisten. Erneuerung allein kann wohnungspolitische Missstände nicht lösen. Oft wird argumentiert, dass sich Problemviertel

im Zuge von Sanierung und Modernisierung häufig nur lokal verlagern. Besser wären in diesem Fall aktive Quartiersmanagement-Projekte vor Ort, die der Verdrängung gezielt entgegenwirken. Doch ist der Erklärungsansatz der Gentrifizierung als alleinige Begründung von Verdrängungserscheinungen überhaupt ausreichend? Wenn von einem dynamischen Prozess die Rede ist, kann diese Annahme kaum bejaht werden. Bisher gibt es keinen sachlichen, empirisch fundierten Theoriebezug. Es fehlen qualitativ gesicherte Daten, welche belegen, dass Verdrängung von einkommensschwachen Haushalten grundsätzlich auf Gentrifizierung zurückzuführen ist. Bei Betrachtung des demo-



## **Nicht überall, wo Gentrifizierung darauf steht, ist Gentrifizierung drin.**

**- Andreas Thiesen, Sozialwissenschaftler**

grafischen Wandels zeichnet sich ab, dass der Anteil der älteren Menschen in Deutschland stetig wächst, während die Geburtenrate weiter sinkt. Gleichzeitig verändern sich auch die Bedürfnisse und Anforderungen an den Wohnraum. Zum einen nimmt die pro Kopf in Anspruch genommene Fläche mit dem Alter zu. Andererseits steigt die Anzahl an Ein- bis Zwei-Personenhausenhalte.

grafischen Wandels zeichnet sich ab, dass der Anteil der älteren Menschen in Deutschland stetig wächst, während die Geburtenrate weiter sinkt. Gleichzeitig verändern sich auch die Bedürfnisse und Anforderungen an den Wohnraum. Zum einen nimmt die pro Kopf in Anspruch genommene Fläche mit dem Alter zu. Andererseits steigt die Anzahl an Ein- bis Zwei-Personenhausenhalte.

Darüber hinaus gewinnt die Nähe zum Stadttinneren nicht nur für Ältere an Bedeutung bei der Wahl ihres Wohnorts. Der Umzug von ländlichen in städtische Gebiete resultiert u. a. aus dem Angebot an Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung, kulturellen und sozialen Institutionen als auch der medizinischen Versorgung. Auch der Einzelhandel und Dienstleistungen des alltäglichen Lebens sowie die bessere Vereinbarkeit von Arbeit und Familie macht die Stadt für verschiedene Personengruppen attraktiv.

Ließe sich bei isolierter Betrachtung fast jede bevölkerungsstrukturelle Veränderung mit dem neudeutschen Begriff Gentrifizierung erklären, dürfen diese alternativen Entstehungsgründe jedoch nicht vernachlässigt werden. Aber ist Gentrifizierung wirklich ein Phänomen der Moderne? Wohl kaum!

Die steigende Nachfrage beliebter Stadtteile ist ein Kennzeichen sich lebendig verändernder Lebensräume und Teil wiederkehrender Prozesse. Ob diese Entwicklungen wünschenswert sind, ist unter Berücksichtigung aller Sichtweisen schlichtweg unmöglich zu beantworten. Die Lebensweise der Bewohner in den aufgewerteten Vierteln ist letztlich das Abbild ihrer realen Bedürfnisse. Ob die vermeintlichen „Widerständler“ nicht unter anderen (finanziellen) Umständen ge-

nau dieses Leben ebenfalls bevorzugen würden und der Aufwertung nur aus Protest Parole bieten, ist fraglich. Der Ansatz sollte lauten, alle Bewohner – unabhängig von ihren monetären Mitteln – dahingehend zu unterstützen, ihre Bedürfnisse bestmöglich befriedigen zu können. Nicht zu vergessen ist dabei, dass in einer Stadt immer unterschiedliche gesellschaftliche Milieus aufeinandertreffen. Aber wird Kultur nicht gerade dort interessant, wo Spannungen herrschen? Dazu muss jedoch nicht in jedem Quartier ein komplettes Bevölkerungsschichten-Spektrum abgebildet sein. Gerade eine Stadt benötigt eine gewisse soziale Heterogenität – durchaus auch von Stadtteil zu Stadtteil. In diesem Sinne... *Keine Angst, es ist nur GENTRIFIKATION!*

■ Grabengießer, Gruschwitz,  
Heinrich, Patzer



## IMMOBILIENBLASE: CRASH-Angst in Deutschland?



Foto: Bloomberg

## Themen in dieser Ausgabe:

- Wie entsteht eine Immobilienblase?
- Immobilienblasen der Vergangenheit
- Ist auch Deutschland betroffen?
- Welche Folgen erwarten uns?

09.12.2016

# Die Angst vor einer Immobilienblase nimmt zu! Trifft es jetzt auch Deutschland?

*Viele Länder hatte es bereits erwischt. Der Immobilienmarkt boomte und tausende von Wohnungen sind entstanden. Als dann die Immobilienblase platzte, traf es Investoren und Kapitalgeber folgeschwer. Die deutsche Bundesbank warnt. Steht Deutschland vor einem ähnlichen Szenario?*

**D**er deutsche Immobilienmarkt boomt und die Bundesbank warnt vor einer Überhitzung des Marktes. Die Mieten in deutschen Metropolen steigen immer weiter. Grund dafür sind die in diesem Jahr erneut gestiegenen Preise für Häuser und Baugrund sowie die stetig wachsende Urbanisierung in deutschen Großstädten. In Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern kosten Eigentumswohnungen fast zehn Prozent mehr als noch im Jahr 2015. Das wurde durch die neueste Studie der Postbank „Wohnatlas 2016“ deutlich. Le-

diglich in mittelgroßen Städten mit Einwohnerzahlen von circa 100.000 sind die Preisanstiege noch nicht ganz so hoch. Hier sind es vertretbare fünf Prozent Preissteigerung im Vergleich zum Vorjahr.

In den Zeiten, in denen Kredite zu sehr niedrigen Zinsen zu bekommen sind, werden Eigentumswohnungen und Häuser als rentable Geldanlage angesehen. Diese Optionen werden nicht nur von Privatpersonen, sondern vor allem von großen Investoren wie Versicherungen oder Pensionsfonds genutzt. Doch was passiert, wenn dieser Investitionsrausch im Desaster endet?

## Woran erkennt man Immobilienblasen?

In diesem Punkt sind sich die Branchenexperten einig. Immobilienblasen entstehen durch eine ungünstige Verknüpfung verschiedener Indikatoren: die Kreditvergabe der Banken, der Geld- und Fiskalpolitik eines Staates und dem daraus resultierenden Verhalten der Investoren. Darüber hinaus spielen Urbanisierung und Bevölkerungswachstum elementare Rollen.

„Solche Preisblasen gibt es bereits seit dem 14. Jahrhundert und wird es auch in Zukunft weiterhin geben“ warnen Spezialisten aus diesem Sektor.

Die jüngste Vergangenheit unterstreicht dieses Statement vollumfänglich, da Industriestaaten wie Spanien oder Irland Mitte der 2000er Jahre betroffen waren. Zieht man einen Quervergleich, lassen sich durchaus Parallelen erkennen. Oftmals entstehen Preisblasen in Zeiten eines wirtschaftlichen Aufschwungs.

Die Zentralbanken vergeben Kredite zu Niedrigzinsen, was Investoren und Privathaushalte motiviert, in Immobilien und sonstige Wirtschaftsgüter zu investieren.

Dazu ließ sich auch Reinhold D. aus der westfälischen Stadt Detmold hinreißen. Der 45 jährige Familienvater investierte all seine Ersparnisse in eine Eigentumswohnung am Stadtrand, die er in Zukunft an Kleinfamilien vermieten wollte. Dieser Umstand ist in vielen Regionen Deutschlands kein Einzelfall. Die Stadt Detmold gehört mit 73.000 Einwohnern zu den mittelgroßen Städten der Bundesrepublik. Problematisch ist nur, dass sie laut Prognose bis 2030 ungefähr zehn Prozent der Bevölkerung verlieren wird (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung).

„Von Urbanisierung und Bevölkerungswachstum ist hier schon lange nichts mehr zu spüren“ schimpften die Anwohner.

Im Vergleich dazu sind allerdings die Mietpreise seit 2010 bereits um acht Prozent gestiegen. Dieser Anstieg steht in keinem gesunden Verhältnis zu realen sozioöko-

nomischen Variablen, wie etwa Einkommen oder Bevölkerungswachstum. Die logische Schlussfolgerung sind Leerstände und ausbleibende Mieteinkünfte, was Investoren wie Reinhold D. zum Opfer werden lies. Durch den Rückgang der Bevölkerung in Detmold kann Reinhold D. seine Wohnungen nicht vermieten und dementsprechend seinen Kredit nicht tilgen.

Forscher des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung sprechen hierbei schon von ersten Anzeichen einer Immobilienblase.

Der klassische Verlauf lässt sich, unter Berücksichtigung der genannten Indikatoren, vereinfacht, wie folgt darstellen:



Quelle: In Anlehnung an Wealth Cap



Foto: puplico.es

Otra economía

Fernando Luengo, 2015

*„Man kann von einer gewaltigen Verstärkung, einem Zement-Tsunami sprechen, der die spanischen Küsten und Inseln überrollt“*

*Ramón Fernández Durán (ehemaliger Professor an der Universidad Don*

*Carlos III, Madrid, Mitglied von Ecologistas en Acción)*

## Immobilienblase in Spanien - Ein Überblick

In Europa entstanden solche Immobilienblasen Mitte der 2000er, die schlussendlich auch geplatzt sind. In Spanien kam es Anfang der 2000er zu einem Immobilienboom. Grund dafür war, dass hohe Kredite zu viel zu niedrigen Zinsen vergeben wurden. Viele Spanier, aber auch Investoren aus aller Welt, nutzten diesen Umstand und beteiligten sich am Immobiliengeschäft. Der spanische Immobilienmarkt wurde in kürzester Zeit zum lukrativen Spekulationsgeschäft. Eine Vielzahl von Bauprojekten überschatteten das ganze Land. Beispielsweise verwandelte sich die „Costa del Sol“ binnen kürzester Zeit vom Küstenstreifen in eine Ansammlung von Wohnanlagen, die zum Teil bis heute noch nicht

fertiggestellt worden sind. Es stellt sich die Frage, warum Banken Kredite zu Niedrigzinsen bereitstellen? Man wollte damals eine sogenannte Investitionskette in Gang bringen, von der die gesamte spanische Wirtschaft profitieren sollte. Bauunternehmen, die Immobilienbranche und sämtliche andere Bereiche versprachen sich von solchen Geldanlagen einen enormen Aufschwung. Die Immobilienblase entstand insofern, dass Anleger bei gleichbleibender Belastung immer mehr investieren konnten. Dadurch erhöhte sich die Nachfrage, was wiederum zu steigenden Preisen führte. Die Aufsichtsgremien griffen nicht ein und eine Gegenreaktion des Marktes blieb ebenso aus. Als

dann die Zentralbank den Leitzins wieder steigen lies, konnten die Investoren ihre Kredite nicht mehr bedienen. Somit ließen sich die Kosten und Kredite nicht mehr finanzieren und die Blase platzte. Dieser Umstand betraf die gesamte spanische Wirtschaft und hält in seiner Negativwirkung bis heute an. Hohe Arbeitslosenquoten und der Zusammenbruch der Bauwirtschaft sind nur die Spitze des Eisbergs. Ähnlich trug es sich in Irland und anderen Staaten zu, die ebenfalls von solchen Immobilienblasen betroffen waren. Jetzt stellt sich die Frage, ob auch Deutschland betroffen ist?



Küstenstreifen der Costa del Sol

Foto: García Morato

# Gefährlicher Boom: Kritiker warnen vor Überhitzung der Immobilienpreise

Sind 340.000 Euro für eine durchschnittliche Eigentumswohnung in München gerechtfertigt? Die deutsche Bundesbank ist anderer Meinung!

Laut einer Studie des Immobilienportals Immobilienscout 24 werden mittlerweile durchschnittlich 340.000 Euro pro Eigentumswohnung in München bezahlt. Auch in Berlin ist der Kauf einer Immobilie oft nicht unter 200.000 Euro möglich.

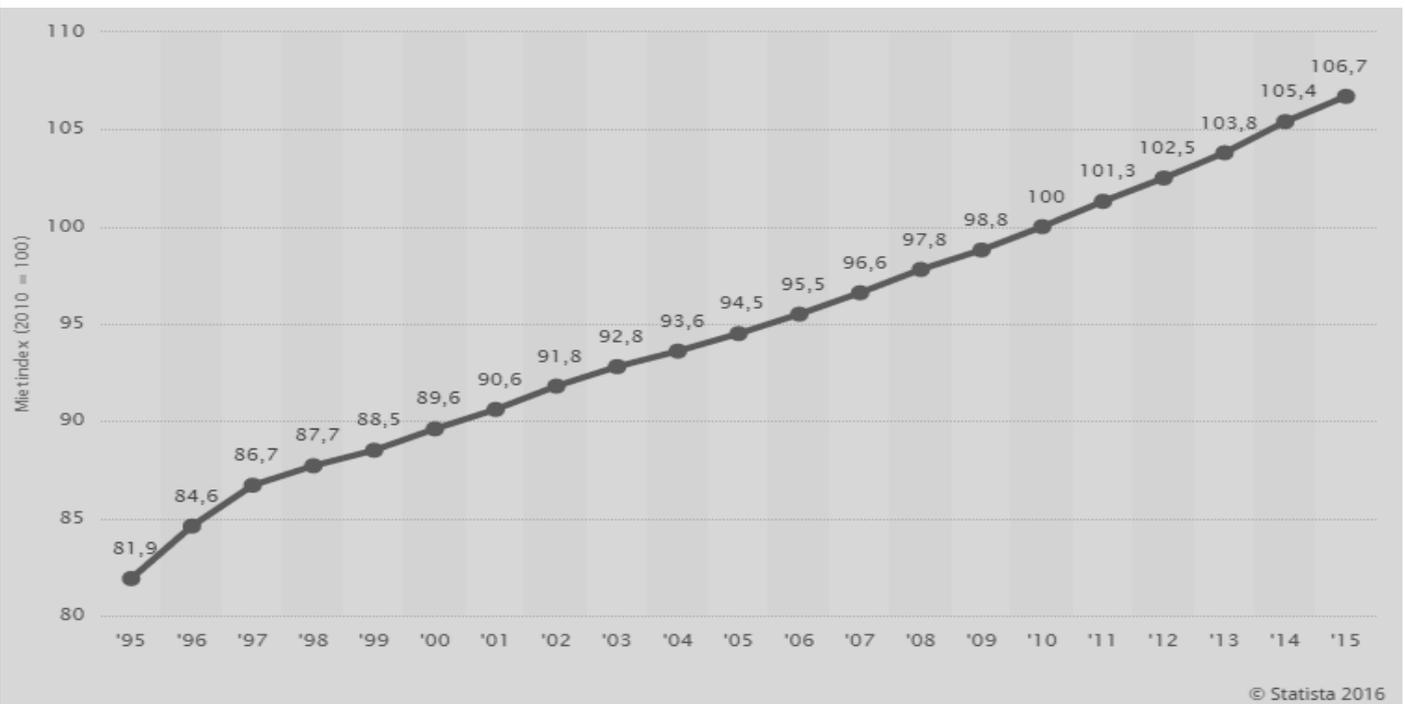
Die deutsche Bundesbank ist der Meinung, dass die jüngsten Preisanstiege auf dem deutschen Immobilienmarkt nicht mehr gerechtfertigt sind. Doch kann schon von einer Blasenbildung die Rede sein? Lange Zeit wurde der Begriff Immobilienblase in Verbindung mit Deutschland explizit nicht verwendet, doch jetzt haben Analysten der Commerzbank aufgrund rasant steigender Immobilienpreise und

dem sogenannten „Betonboom“ ihre Bedenken hinsichtlich einer existierenden Immobilienblase geäußert.

Indikatoren, wie der deutlich schnellere Anstieg der Immobilienpreise im Verhältnis zum Anstieg der Mietpreise, Verbraucherpreise und Einkommen, ist für die Commerzbank ein deutliches Indiz für die Existenz einer Blase. Diese Beobachtung gab es das letzte mal Ende der 1980er bis Anfang der 1990er Jahre während des Immobilienbooms. Für die Experten der Bank ist klar: Dieser Boom wird in erster Linie durch die derzeitige Niedrigzinspolitik ausgelöst.

**„Wir haben bereits eine Immobilienblase in Deutschland“**

**Prof. Dr. Max Otte**



Entwicklung des Mietpreisindex für Deutschland in den Jahren 1995-2015 (2010 = Index 100)

Mario Draghi, Präsident der Europäischen Zentralbank (EZB) FOTO: GC Gruppe

## ...auch andere teilen die Auffassung der Commerzbank AG

Die Bank für internationalen Zahlungsausgleich (kurz: BIZ) ist der gleichen Meinung wie die Commerzbank. Als 2016 erstmals die Preisentwicklung für Immobilien 10,6 Prozent über dem langfristigen Trend lag, war es für die BIZ klar: Deutschland befindet sich in einer Immobilienblase. Auch hier wird die expansive Geldpolitik der EZB als Ursache für die Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt

angesehen. Die EZB habe die Renditen der zehnjährigen Bundesanleihe ins Minus getrieben. Diese Renditen gelten für die BIZ als Indikator der deutschen Baugeldzinsen, die sich momentan in einem Rekordtief befinden. Ebenso wie die BIZ ist auch Ökonom und Prognostiker der Finanzkrise 2008 Prof. Dr. M. Otte von einer Immobilienblase in Deutschland überzeugt. Er stellt dar, dass insbesondere in Ballungs-

zentren wie München, Stuttgart oder anderen Großstädten eine Blase besteht. Und der Boom hört nicht auf, Chefvolkswirt der DZ-Bank Stefan Bielmeier stellt fest, dass die Immobilienpreise für Eigentumswohnungen innerhalb eines Jahres bereits um fast fünf Prozent gestiegen sind. Das bedeutet für ihn, dass der Wohnungsmarkt in eine „strukturelle Übertreibung“ läuft.



Neubauten in Berlin Foto: DPA

## Entwarnung vom EZB-Risikorat

Zwar gibt der EZB-Risikorat zu, dass der Wohnungsmarkt in einigen Ländern der EU zu überhitzen droht, jedoch besteht diese Gefahr nicht für Deutschland. Währungshüter der EZB und Leiter des Europäischen Ausschuss für Systemrisiken (ESRB) Mario Draghi teilte mit, dass die

Länder Dänemark, Österreich, Belgien, Finnland und Großbritannien aufgrund der steigenden Immobilienpreise mit einer starken Verschuldung der Haushalte rechnen müssen. Trotz der Ähnlichkeit zu den anderen Ländern unterscheidet sich Deutschland in diesem Fall erheblich. Deutsch-

land ist in der Kreditvergabe restriktiver. Deutsche nutzen die Niedrigzinspolitik eher um sich schneller zu verschulden, wodurch die Gefahr, dass durch eine Immobilienblase ein Ausfall der Kredite und ein Zusammenbruch von Banken droht, eher gering ist.

## Auch der Deutsche Mieterbund entschärft die Lage

MÜNCHEN/BERLIN. Nicht nur der EZB-Risikorat entwarnt trotz permanent steigender Immobilienpreise die aktuelle Lage. Noch besteht keine Immobilienblase.

Ähnlich wie der EZB Risikorat geht auch der Deutsche Mieterbund mit der derzeitigen Situation um. Lukas Siebenkotten, Direktor des Deutschen Mieterbundes entschärft die Situation ebenfalls. Eine akute Gefahr für eine Immobilienblase ist nicht gegeben.

„ Eine Blase zeichnet sich dadurch aus, dass das eine hoch geht, jedoch das andere nicht mitzieht“ so Siebenkotten.

Dennoch sollte nicht unterschätzt werden, dass der Ansturm auf Immobilien derzeit immer noch enorm ist. In Berlin werden etwa die Hälfte der Wohnungen von ausländi-

schen Investoren als Kapitalanlage erworben.

Auch wenn es aktuell darauf hinausläuft, dass noch nicht von einer Immobilienblase gesprochen werden kann, so muss man trotzdem festhalten, dass bezahlbarer Wohnraum immer seltener wird. Der derzeitige Wandel in der Bevölkerungsstruktur und die momentane Bevölkerungsentwicklung spiegeln sich auch in der Preisentwicklung von Immobilien wider. Die neueste Studie der Postbank Wohnatlas 2016 zeigt, dass der Bevölkerungsanstieg um ein Prozent, die Preise für Eigentumswohnungen um

3,5 Prozent steigen lässt.

Es ist zwar davon auszugehen, dass sich durch den demographischen Wandel die Anzahl der Stadtbewohner verringert, dennoch wird dies im Augenblick durch den Zuzug von Flüchtlingen kompensiert. Die Studie der Postbank AG ergab, dass Einwohner der Großstädte wie Berlin, Hamburg und München aufgrund der Flüchtlingskrise und dem dadurch verbundenen Bevölkerungsanstieg mit steigenden Preisen für Eigentumswohnungen um bis zu 14,5 Prozent bis zum Jahre 2030 rechnen müssen.

## Wie gehen Städte mit den neuen Herausforderungen für die Wohnungsmärkte um?

Durch die Zuwanderung von Flüchtlingen wird ein zusätzlicher Bedarf von 185.000 Wohngebäuden (Quelle: Statista 2016) benötigt, der insbesondere in Großstädten mit ohnehin schon begrenzten Wohnraum eine zusätzliche Herausforderung darstellt. Leerstand, günstige Mieten und bezahlbare Immobilien sind rar und werden durch die Flüchtlingswelle noch seltener. In Großstädten ist

die Schere zwischen Wohnungsbedarf und tatsächlichem Wohnungsneubau bedeutend größer. Als besonders erschwerend ist hierbei der Fakt, dass in Städten wie München oder Frankfurt schlicht die Bauflächen fehlen, um Neubauprojekte umzusetzen.

Dieser Wohnungsneubedarf stellt die Wohnungspolitik vor besonderen Herausforderungen, so Dr. André Scharmanski

von der Quantum Immobilien AG.

Allerdings birgt diese Herausforderung auch Potenziale, insbesondere in Sachen Kreativität und Stadtbildveränderung. Will man der immer größer werdenden Nachfrage gerecht werden, müssen die Gremien in Stadt- und Raumplanung umdenken, und zwar von der Vertikale in die Horizontale.

# Preissteigerungen durch Bevölkerungswachstum



Quelle: Postbank Studie  
Wohnatlas 2016

\*Annahmen: 2015–2030 migrieren 1 Million Flüchtlinge in die BRD (Bleiberecht inkl. Familienzug);

die Verteilung der Flüchtlinge auf die Bundesländer erfolgt nach dem Königssteiner Schlüssel.

\*\* Prognostizierte Preisentwicklung auf Basis der angenommenen Bevölkerungsentwicklung inkl. Flüchtlingszug;

Veränderungen des Verkaufspreises in Euro pro Quadratmeter

## Die Flucht in die Höhe



Frankfurter Grand Tower FOTO: Zabel Property

„Baut höher, dann bleibt die Stadt bezahlbar“, so äußerte sich erst kürzlich der Stararchitekt Daniel Libeskind in einem Interview mit dem Spiegel. Worum es ihm geht ist klar, er spricht

die Problematik der anhaltend steigenden Mieten in den deutschen Großstädten an. Doch

---

**„Baut höher, dann bleibt die Stadt bezahlbar“**

---

gender Fertigstellungszahlen der Wohnungsbau nicht den Bedarf in den Großstädten decken. Ausgehend von den schon hohen Fertigstellungen im Jahr 2014 müssten die Bauaktivitäten für Wohnungen von 2015 bis 2020 immens zunehmen. Um die Lücke zu schließen, erstreckt

sich der Bedarf an neuen Wohnungen von Düsseldorf um 16 Prozent bis hin zu Berlin um 125 Prozent. Diese Entwicklung deutet darauf hin, dass auch in Zukunft mit stark ansteigenden Kauf- und Mietpreisen in den Ballungszentren gerechnet

inwiefern könnte mit dem Bau von Hochhäusern eine weitere Preissteigerung in der Zukunft abgefangen werden? Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes wird trotz stei-

werden muss. In diesem Punkt beschwichtigt jedoch das statistische Bundesamt. Es sind klare Sättigungstendenzen zu erkennen, was den Anstieg der Mietpreise angeht. Die Preise werden zwar mit geschätzten drei Prozent weiter ansteigen aber ist dies kein Vergleich zum Jahr 2012,



Foto: Ilan Besor  
Architekt Daniel Libeskind

in dem ein Mietanstieg von sieben Prozent zu verzeichnen war. Grund für diese Entwicklung ist die Anpassungsfähigkeit der Verbraucher. Die steigenden Mietpreise führen auch dazu, dass die Mietmobilität abnimmt und die Menschen sich mit spürbar kleineren aber günstigeren Wohnungen arrangieren. Andere weichen in den Top-Standorten auf die in Um-

land liegenden günstigeren Wohnungen aus.

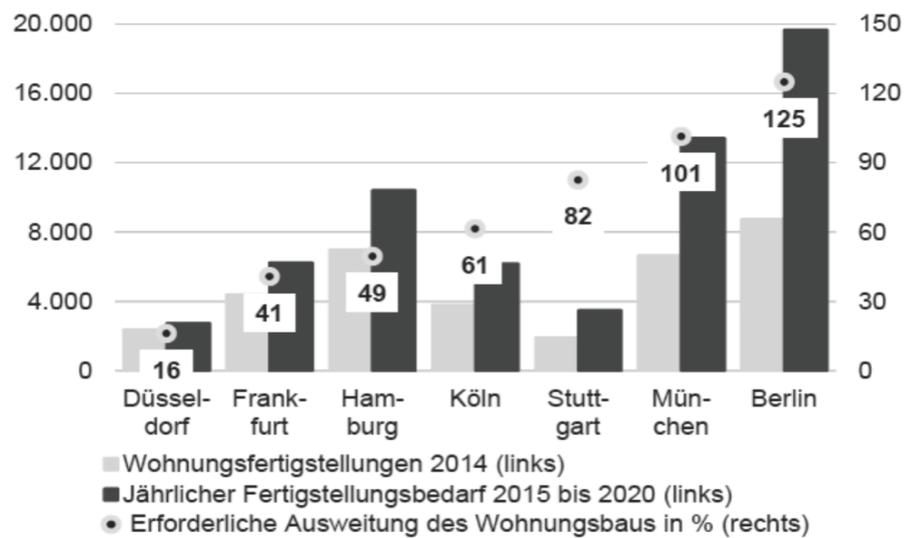
Libeskind nimmt die Politik in dieser Hinsicht in die Pflicht und fordert eine Lockerung der Baugesetze.

„Berlin soll nicht New York werden aber es sollte definitiv höher gebaut werden als die bisherigen 22 Meter in der Innenstadt“.

Die Bundesregierung reagierte in diesen Tagen mit

einem Paket von Änderungen und will diese Diskussion nicht als parteipolitische Geplänkel abtun. Die neue Baugebietskategorie „Urbane Gebiete“ gibt den Städten und Gemeinden die Erlaubnis dichter und höher zu bauen. Insgesamt sollen bis 2018 in Deutschland 79 Wohnhochhäuser entstehen, welche Platz für 9766 Wohnungen bieten.

#### DIE LÜCKE ZWISCHEN NEUBAU UND BEDARF SCHLIESST SICH NICHT



Quelle: Statistisches Bundesamt, IW Köln

Inwiefern hier von bezahlbaren Wohnungen gesprochen werden kann, ist zum Teil unklar. In Berlin und Frankfurt am Main entstehen in den kommenden Jahren zwei namenhafte Hochhausprojekte, mit insgesamt 750 Wohnungen.

Ob diese das Prädikat „günstig“ verdienen, könnte angezweifelt werden. Der Quadratmeter im 172 Meter hohen Frankfurter Grand Tower kostet bis zu 19.000 Euro. Preislich wird Berlin mit dem 150 Meter hohen Alexander A. Tower

am Alexanderplatz dem nichts nachstehen. Ausländische Investoren aus Hong Kong haben sich bereits zehn Etagen gesichert, um diese als möblierte Service-Apartments auszustatten. Natürlich gibt es auch Gegenbeispiele, wie den X-Berg-



X-Berg-Tower in Berlin-Kreuzberg FOTO: GC Gruppe

Tower in Kreuzberg. In diesen umgestalteten Bürokomplex entstehen 350 Wohnungen, die die Zielgruppe Studenten, Senioren und Jungunternehmer ansprechen sollen.

Doch so großspurig es klingen mag, den Fantasien der Bauherren sind oft Grenzen gesetzt. In München dürfen Neubauten die Frauenkirche nicht überragen. Ebenso darf in Köln die Sicht zum Dom nicht zugebaut werden. Alles in allem fasst Vorstandsmitglied Andreas Schulten vom Analysehaus Bulwiengesa die Lage wie folgt zusammen:

*„Die neugebauten Hochhäuser werden in Zukunft die Wohnungsnot in den Innenstädten und damit*

*verbunden die Preissteigerung der Mieten nicht lösen, aber sie verschärfen die Lage auch nicht.“*

Er fügt weiterhin an, dass das Potenzial der Wohnhochhäuser vorhanden ist, doch im gleichen Atemzug warnt er davor, dass die Nachfrage der globalen Vermögensebenen nicht überschätzt werden dürfe. Wenn die Projektentwickler nur auf sechs von hundert Wohnungen sitzen bleiben würden, könnten diese ihre Kosten nicht decken. Ähnlich sieht er Deutschland auch im Wettbewerb mit internationalen Standorten wie London oder New York. In New York wird ein Wohnhaus gebaut, welches dreimal so hoch ist wie der Grand Tower

in Frankfurt. Obwohl die Eigentumspreise mancherorts durch den Neubau von Hochhäusern schneller ansteigen als die Mieten, sehen auch die Teilnehmer an der diesjährigen „Frankfurter Immobilienrunde“ keine Blasenentwicklung. Es kann mancherorts lediglich von einigen Überhitzungen die Rede sein.

Allein der Aspekt der Überhitzung ruft die Experten, die in Deutschland eine Immobilienblase sehen, auf den Plan. Sie argumentieren mit einer möglichen negativen Reaktion des Immobilienmarktes durch einen Anstieg des Leitzinses.

## Der Leitzins steigt was nun?



Mario Draghi, Präsident der Europäischen Zentralbank (EZB) FOTO: DPA

Viele Immobilieninvestoren werden aufatmen, dass die EZB nicht von Ihrem umstrittenen Weg, der Nullzinspolitik, abweicht. Wie ein Sprecher von EZB-Präsident Mario Draghi kürzlich nach einer Ratssitzung in Frankfurt bestätigte, werde der Leitzins der Eurozone unverändert bei null Prozent bleiben. In diesem Zusammenhang dürfe man sich jedoch nicht der Illusion hingeben, dass diese historische Niedrigzinsphase langfristig anhält. Ein Umdenken Draghis in der Zinspolitik würde die Investoren auf dem Immobilienmarkt verunsichern,

da dies mit einer Korrektur der Preisentwicklung einhergehen könnte. Das Institut der deutschen Wirtschaft in Köln hat sich mit dem Szenario, steigende Zinsen, auseinandergesetzt und dabei überraschende Ergebnisse festgestellt. Kommt es in Deutschland zu einer plötzlichen Zinserhöhung von einem Prozentpunkt, so sind lediglich einzelne Kreise in Bayern von deutlich höheren Selbstnutzungskosten als die Mietkosten betroffen. Bei Selbstnutzungskosten handelt es sich um Kosten, die durch den Kauf einer

Wohnung entstehen, die vom Eigentümer eigens genutzt wird. Vielmehr überrascht, dass die in den Medien heiß diskutierte Großstädte, mit dem größten Preisanstieg der letzten Jahre, eine Zinserhöhung von vier Prozent verkraften würden. Erst nach überschreiten dieser Grenze müsste eine Fehlbewertung angenommen werden. Lediglich München bildet die krasse Ausnahme mit nur 3,2 Prozentpunkten.

Doch wie stellt sich die Lage aus Sicht des einzelnen Verbrauchers dar? Für den deutschen

Angaben für sieben deutsche Großstädte in Prozent

	Bei einem Zins von ... entsprechen die Mietkosten den Selbstnutzungskosten	Bei einem Zins von ... liegen die Selbstnutzerkosten um 10 Prozent über den Mietkosten
Berlin	4,3	4,4
München	3	3,2
Hamburg	3,8	4,1
Köln	4	4,3
Düsseldorf	3,8	3,9
Stuttgart	3,8	3,8
Frankfurt/Main	4	4,3

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Durchschnittsbürger der sich eine Immobilie als Wertanlage anschafft, bedeuten steigende Zinsen einen erheblichen finanziellen Mehraufwand. Probleme ergeben sich dabei jedoch meist erst in der Anschlussfinanzierung. Die Finanzexpertin Annabell Oelmann von der Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen rät

den Verbrauchern, Zinssteigerungen in Zusammenhang mit der Planung der Anschlussfinanzierung zu berücksichtigen. Vielmehr sollten Verbraucher, die in den kommenden zwei Jahren eine Anschlussfinanzierung benötigen, nach günstigen Angeboten Ausschau halten. Es gilt für den Kreditnehmer sich eine möglichst

lange und feste Zinsbindung zu sichern, umso in den kommenden Jahren von niedrigen Zinsen profitieren zu können und Schulden zu tilgen. Fraglich ist jedoch, was der Bundesrepublik Deutschland tatsächlich im Falle einer Eskalation droht?

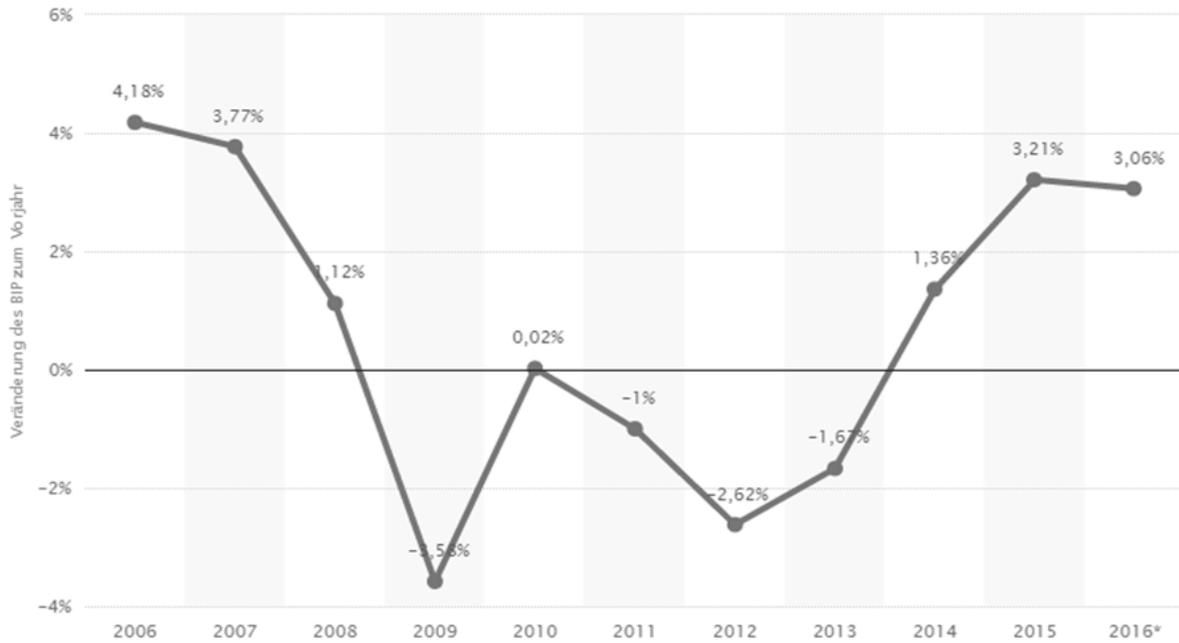
## Der Ernstfall ist eingetreten, was passiert mit Deutschland?

Offensichtlich wird das Platzen einer Immobilienblase mit einem starken Preisverfall beschrieben. Aus diesem Grund kann man annehmen, dass der Wert der Immobilien drastisch sinken wird. In Folge der Spanien-Krise bewegte sich laut Analyse der Ratingagentur Fitch der Wertverfall zwischen 37 und 57 Prozent. Doch sind das wirklich die einzigen Auswirkungen mit denen gerechnet werden muss?

Vergleiche mit Spanien ab 2006 ergeben eine Rezession der Gesamtwirtschaft, wonach solche Effekte auch in Deutschland nicht auszuschließen sind. Auch Banken und Versicherungen wären vom Verfall der Immobilienwerte betroffen. Banken bieten mit Investitionsfonds, welche Immobilien beinhalten, nicht nur für die Marktteilnehmer Anlagealternativen an, sondern sind auch die Hauptakteure bei der

Kreditvergabe. Im Zuge dessen befinden sich auch Banken und Versicherungen durch das Kreditausfallrisiko in einer ungünstigen Position. Nach der Lehman Brothers Pleite 2007 sind die Bankinstitute nicht mehr „to big too fall“. Der Zusammenbruch einer Bank trifft ihre Eigenkapitalgeber, aber auch deren Fremdkapitalgeber. In einer Bankbilanz sind das in aller Regel die Einlagen der Privat- und Ge-

## Spanien: Wachstum des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 2006 bis 2016 (gegenüber dem Vorjahr)



Quelle: IMF

schäftskunden. Die Deutsche Bank gibt in ihrer Bilanz vom 31.12.2015 an, Kundeneinlagen in Höhe von 567 Mio. Euro, und Verbindlichkeiten von insgesamt 1.562 Mio. Euro zu haben. Geht die Deutsche Bank insolvent, dann fallen diese Werte aus, was wiederum empfindliche Folgen für

Deutschland haben könnten und zu einem erneuten wirtschaftlichen Dämpfer nach der Kreditkrise von 2008 führen kann. Für Privatanleger könnte das der Verlust ihrer Ersparnisse bedeuten. Der Verlust auch ihres Geldes?

Parallel dazu ist die Entwicklung anderer Vermögensverwalter

(Versicherungen, Investitionsfonds) zu betrachten, deren Immobilienanteile ebenfalls an Wert verlieren. Die Vermögensverwalter können den Auszahlungen der Anleger/ Versicherten nicht mehr nachkommen und geraten selbst in Finanzierungsprobleme.

## Fazit

Abschließend ist der deutsche Wohnimmobilienmarkt im internationalen Vergleich als konservativ zu bewerten. Dieser Artikel hat Argumente für und gegen eine Blasenbildung in der Immobilienbranche aufgezeigt. Doch ist zurzeit in Deutschland nicht von

einer flächendeckenden Überbewertung der Branche zu sprechen. Einzelne Regionen können allerdings Überhitzungserscheinungen aufweisen. Darauf aufbauend ist eine gegensätzliche Entwicklung der Wohnimmobilienpreise zwischen den Ballungsge-

bieten und den ländlichen Regionen auffallend. In der Vergangenheit wurden diese Entwicklungen häufig zu spät oder meist erst nach dem Platzen einer Blase erkannt. Die aktuelle Entwicklung ist deswegen mit höchster Aufmerksamkeit zu verfolgen. ■ Päsler, Wanner, Koppe, Lorenz

# IMMOBILIEN HEFT



**ivg**

**Eine Entwicklung in die Insolvenz ?**

Dezember 2016



Finanzmärkte

**OFFICEFIRST nun doch verkauft! Das Büroimmobilien-Unternehmen OfficeFirst wird von der IVG Immobilien AG an den amerikanischen Investor Blackstone Real Estate Partners Europe IV („Blackstone“) verkauft. Laut Finanzkreisen soll Blackstone 1,3 Milliarden Euro plus die 1,9 Milliarden Euro Verbindlichkeiten, die auf den Immobilien lasten, im ersten Quartal 2017 zahlen. Was dann aus OFFICEFIRST wird, ist noch unklar. Der IVG Immobilien AG bringt der Verkauf Liquidität in die Kassen, die sie gut gebrauchen kann. Aus dem Erlös wollen sich die Aktionäre erstmalig eine satte Dividende von einer Milliarde Euro genehmigen. Doch warum sah sich die IVG Immobilien AG überhaupt dazu gezwungen OFFICEFIRST zu verkaufen?**

Bei der angesetzten außerordentlichen Hauptversammlung am 23. Dezember dieses Jahres wollen sich die Aktionäre des vor drei Jahren in die Pleite geratenen IVG Konzerns erstmalig eine Dividende genehmigen. Nach dem Verkauf der 97 Immobilien von OfficeFirst soll der Erlös im kommenden Jahr in die Kassen der IVG fließen. Davon wollen sich die Aktionäre direkt eine Prämie in Höhe von einer Milliarde Euro abzweigen. Doch mit dieser Ausschüttung hätten die Hedgefonds ihre Einsätze laut Finanzkreisen noch nicht wieder verdient, da die Höhe der „eingetauschten“ Verbindlichkeiten des Unternehmens im Insolvenzjahr 2013 diesen Betrag deutlich überstiegen...

Doch wie konnte dieser zuvor scheinbar gefestigte Konzern überhaupt so in die Schieflage geraten, dass ein Insolvenzverfahren als einzig möglicher und schier „bester“ Ausweg verblieb? Und wie ist es möglich, dass ein Unternehmen, welches drei Jahre zuvor noch an Überschuldung „erkrankt“ und nicht mehr selbst in der Lage war seine Verbindlichkeiten zu tilgen, innerhalb so

kurzer Zeit wieder derart hohe Dividendenerträge ausschütten will? Eine überaus erfolgreiche, gar wundersame Sanierung oder einfach berechnendes Kalkül der Unternehmensleitung? Um die Ereignisse vollumfänglich interpretieren zu können, muss zunächst die Entstehung der Gesellschaft von Beginn an betrachtet werden.

### Die Historie des IVG Konzerns

Die IVG Immobilien AG, einst eine der größten Immobilien- und Infrastrukturgesellschaften in Europa, durchlief im Jahre 2013/2014 ein Insolvenzverfahren und steht nun vor einem Neuanfang. Doch kann ein so gewaltiger Konzern, der zuvor an 19 Standorten Assets in Höhe von 21,1 Mrd. Euro verwaltete und über ein Niederlassungsnetzwerk in deutschen und europäischen Metropolen mit einem Marktwert von 3,2 Mrd. Euro verfügte, *einfach* so noch einmal von Neuem beginnen?

Die Wurzeln der Immobiliengesellschaft mit Sitz in Bonn reichen bis in das Jahr 1916 zurück, als man die

## IVG-Immobilien: Die Entwicklung eines Konzerns in die Insolvenz?

„Verwertungsgesellschaft für Montanindustrie GmbH“ gründete. Zur Zeit des Dritten Reichs diente die Gesellschaft vor allem als Deckmantel verschleierter staatlicher Interventionen in die deutsche Rüstungsindustrie. Erst 35 Jahre später, als die Weltkriege überstanden waren und die Wirtschaft sich mühselig wieder zu erholen begann, erhielt die GmbH das bekannte Kürzel IVG, abgeleitet aus „Industrieverwaltungsgesellschaft“. Mit der Änderung der Rechtsform begann im Jahre 1986 zunächst die Teilprivatisierung, bei der 45% der Anteile am Markt angeboten wurden. Schließlich ergab sich 1993 die Vollprivatisierung der nun als Aktiengesellschaft fungierenden IVG bei breiter



Streuung an der Börse. Doch damit nicht genug – bereits drei Jahre später führte die IVG ein Holding-Modell ein, bei dem die operativen und strategischen Bereiche getrennt wurden und firmierte in „IVG Holding AG“ – und 1997 in „IVG Immobilien AG“ um. In dieser Phase begann sich der Fokus des Konzerns mehr und mehr auf Büro- und Gewerbeimmobilien in ganz Europa zu legen.

Die Geschäftsfelder der IVG Immobilien AG teilen sich zum einen in den Bereich IVG Investment, darunter fallen die Bewirtschaftung sowie der Verkauf von Büroimmobilien und zum anderen in den IVG Fund, in welchem der Konzern eigene Fondsprodukte konzi-

piert, managt und verkauft. Zu diesem Zweck hält die Finanzholding als alleiniger Anteilseigner in ihrem Portfolio Beteiligungen an zwei operativen Gesellschaften, die voneinander unabhängig und unternehmerisch eigenständig tätig sind. Dies ist einerseits die TRIUVA Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (bis September 2015: IVG Institutional Funds GmbH), welche mit einem Vermögen von rund 9,7 Milliarden Euro einen der führenden Anbieter und Manager von strukturierten Immobilienprodukten für institutionelle Investoren in Deutschland darstellt. Und andererseits die STORAG ETZEL GmbH (bis Juli 2016: IVG Caverns GmbH), die in der Energielogistikbranche tätig

ist. Hauptgeschäftsfeld ist die Errichtung von Kavernen zur La-

agerung von Erdöl und Erdgas sowie deren Betrieb und Vermietung.

Mit einem eigenen Portfolio im Wert von mehr als drei Milliarden Euro war die IVG Immobilien AG eine der größten Bestandhalter von Büroimmobilien in Deutschland.

### Die bisherigen Geschäftsjahre der IVG Immobilien AG

Betrachtet man die Geschäftsberichte der letzten zehn Jahre der IVG Immobilien AG lässt sich ein positiver Trend bis zur Finanzkrise 2008 und wiederum ein deutlich negativer Trend bis zur Insolvenz 2013 feststellen. Analysiert man die Entwicklung des Bilanzgewinns über einen längeren Zeitraum bis zum Wendepunkt 2008, fällt auf, dass das Unternehmen einen stetig steigenden Bilanzgewinn verzeichnen konnte, der seinen Höhepunkt im selbigen Jahr bei einem Wert von rund 466 Mio. Euro erreichte. Mit der Finanzkrise folgte jedoch ein Abwärtstrend, der nicht mehr aufzuhalten war. Bei Eröffnung des Insolvenzverfahrens im Oktober 2013 bestand im Einzelabschluss der IVG Immobilien AG bereits ein Bilanzverlust von schätzungsweise -2.032 Mio. Euro.

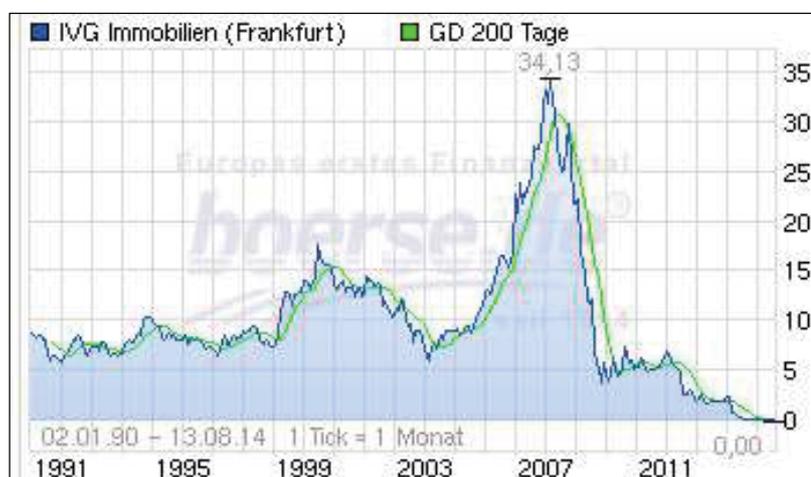
Ein Blick auf den Abschluss des Konzerns verrät ähnliche Tendenzen. Neben der Muttergesellschaft IVG Immobilien AG bezieht der Konzernabschluss Tochterunter-

nehmen wie die STORAG ETZEL GmbH (damals noch: IVG Caverns GmbH) und die IVG Malta Ltd in den Konsolidierungskreis ein. Diese verbesserten im betrachteten Zeitraum das Konzernergebnis durch ihr positives Jahresergebnis und lieferten der Muttergesellschaft ebenso

liquide Mittel. Die hohen

Verluste der IVG Immobilien AG konnten aber schließlich im Jahr 2013 nicht mehr ausgeglichen werden. Daher ergab sich auf Konzernebene für das Rumpfjahr 2013 ein negatives Ergebnis von -1.621 Mio. Euro. Die Anmeldung zur Insolvenz war dadurch unumgänglich.

Nicht verwunderlich erscheint es, dass sich mit der Entwicklung des Bilanzgewinns bzw. -verlusts auch die Aktienkurse veränderten. Bis zum Jahr 1999 schwankte der Aktienkurs zwischen fünf und zehn Euro. Doch im Geschäftsjahr 2000 stieg der Wert der Aktie auf über 15 Euro an. Die erhöhte Attraktivität der IVG-Aktie beruhte insbesondere auf der langfristigen Perspektive, die die IVG Immobilien AG den Aktionären bot – so der Vorstand laut Geschäftsbericht 2000. Der Rückgang im Jahr 2003 ist vor allem auf sinkende Mieten zurückzuführen. Die Aktie konnte danach jedoch bis 2007 wieder deutlich zulegen, korrelierend zum anwachsenden Bilanzgewinn. Seinen Höchstwert erreichte der Aktienkurs schließlich bei 34,13 Euro.



Aktienkursentwicklung der IVG AG seit 1990

Der drastische Aktiensturz bis 2009 war vor allem der Finanzkrise geschuldet. Begründet wurde der Einbruch im Geschäftsbericht 2009 mit fehlenden Investoren und Ausfällen bei der Immobilienfinanzierung aufgrund von fehlendem Vertrauen. Zum Jahresende 2009 konnte die Aktie nur noch mit einem Wert von 5,35 Euro abschließen.

Bis zur Insolvenzanmeldung sank der Kurs zunächst weiter auf 2,10 Euro zum Jahresende 2011 und auf 1,96 Euro 2012. Der Vorstand bezog sich bei dieser Entwicklung darauf, dass der hohe Verschuldungsgrad der IVG Immobilien AG Geldgeber von Investitionen abhielte. Zudem bestünden Restrisiken aus Projekten vergangener Jahre. 2013 besaß die Aktie schließlich so gut wie keinen Wert mehr. Die Unternehmensleitung sah sich gezwungen Insolvenz anzumelden.

### **Die Insolvenz – war sie vorhersehbar?**

Nun kann man sich die Frage stellen, ob die Insolvenz absehbar war. Häufig ist der Grund für eine Insolvenz die Zahlungsunfähigkeit (Illiquidität) einer Unternehmung. Es gibt eine Reihe von Liquiditätskennzahlen, die eine Insolvenz ankündigen können. Durch die Liquidität 1. Grades beispielsweise sollten die kurzfristigen Verbindlichkeiten zu 10 bis 30 Prozent durch flüssige Mittel abgedeckt werden können. Bei der Berechnung dieser Kennzahl, sowohl für den Konzern als Ganzes als auch für die IVG Immobilien AG als

Mutterunternehmen, ergaben sich jedoch keine kritischen Werte in den Jahren vor der Insolvenzanmeldung. Selbst 2012 bestand für die Muttergesellschaft noch eine Liquidität 1. Grades von 13,78 Prozent (ausgehend von flüssigen Mitteln i. H. v. 98,07 Mio. Euro und kurzfristigen Verbindlichkeiten bis ein Jahr i. H. v. 711,58 Mio. Euro). Erst mit dem besonders hohen Anstieg der kurzfristigen Verbindlichkeiten im Jahr 2013 (4041,46 Mio. Euro) sank die Liquidität 1. Grades auf 0,96 %. Zu diesem Zeitpunkt reichten die flüssigen Mittel bei weitem nicht mehr aus, um die kurzfristigen Verbindlichkeiten zu decken. Die Liquidität 2. Grades kann für die Konzernmutter nur geschätzt werden, da im Jahresabschluss 2012 der IVG Immobilien AG jegliche Angaben zur Aufgliederung in kurz- und langfristige Forderungen fehlen.

Gleichzeitig bewegte sich die Liquidität 1. Grades im Konzernabschluss 2007 bei 5,05 Prozent und halbierte sich ein Jahr später sogar auf 2,39 Prozent. Die Wahrscheinlichkeit einer Liquiditätslücke stieg somit erheblich. Bis zur Insolvenz stiegen die Zahlen jedoch wieder deutlich, zuletzt auf 65,41 Prozent in 2013. Auch bei der Berechnung der Liquidität 2. und 3. Grades ergaben sich im Konzern keine Auffälligkeiten. Anhand dieser Kennzahlen war die Insolvenz daher nicht zu erahnen.

Das Working Capital könnte ebenfalls Auskunft über die Liquidität eines Unternehmens geben. Berechnet aus der Differenz zwischen Umlaufvermögen und kurzfristigen Verbindlichkeiten,

sollte das Working Capital stets positiv sein. Nur dann ist das kurzfristige Vermögen auch wirklich kurzfristig finanziert. Andernfalls wird bei einem negativen Working Capital ein Teil des Anlagevermögens (das langfristige Vermögen) nicht langfristig finanziert. Dadurch könnten sich jedoch einige Zahlungsschwierigkeiten ergeben.

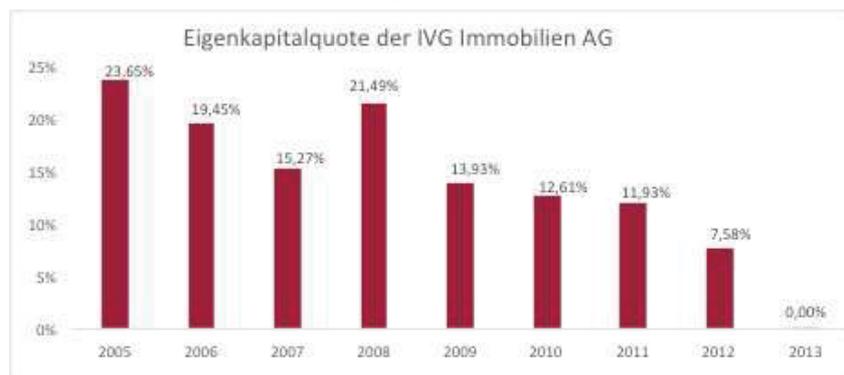
Zurück zum IVG Konzern: Bei der Berechnung des Working Capitals des Konzerns ergaben sich seit 2003 sehr unterschiedliche Werte. Für die Jahre, in denen der Aktienwert abschwächte (zum einen im Jahr 2003 und zum anderen zu Beginn der Finanzkrise im Jahr 2008) ließ sich ein negatives Working Capital ermitteln. 2003 beispielsweise in Höhe von – 1.560 Mio. Euro, aufgrund der sehr hohen kurzfristigen Verbindlichkeiten von 2.209,7 Mio. Euro. Auch im Jahr 2008 war das Working Capital negativ (- 447,4 Mio. Euro). Schaut man sich den Geschäftsbericht an, liegt das einerseits an einem Umlaufvermögen von 1.404,2 Mio. Euro und andererseits an kurzfristigen Verbindlichkeiten von 1.851,6 Mio. Euro.

In den letzten drei Jahren vor der Insolvenz waren die Zahlen jedoch durchgehend positiv. Das Working Capital liefert demnach auch keine Hinweise auf Zahlungsschwierigkeiten vor der Insolvenz.

Bei einem Vergleich der Geschäftsberichte der Muttergesellschaft seit 2005

fällt aber das Verhältnis von Eigen- zu Fremdkapital auf. Immobilienunternehmen haben häufig eine niedrige Eigenkapitalquote, da die Immobilien meist durch Fremdkapital finanziert werden. Im Einzelabschluss der IVG Immobilien AG sank die Eigenkapitalquote ab 2008 aber deutlich auf 11,93 Prozent im Jahr 2011 und auf 7,58 Prozent im Jahr 2012. Dabei gilt: je geringer der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital, desto geringer ist auch die finanzielle Stabilität, da die Fremdkapitalzinsen immer gezahlt werden müssen – auch bei Verlusten. Durch den hohen Jahresfehlbetrag und den Verlustvorträgen wurde das Eigenkapital im Jahr 2013 sogar vollständig aufgebraucht, sodass eine Eigenkapitalquote von null Prozent bestand.

Bei Betrachtung des gesamten Konzerns lag die Eigenkapitalquote seit 2005 jedoch nie unter 17 Prozent



*Eigenkapitalquoten der IVG von 2005 bis 2013, eigene Darstellung*

(niedrigster Wert im Jahr 2009 mit 17,11 Prozent). Ausnahme: Im Rumpfjahr 2013 wurde eine negative Eigenkapitalquote von - 6,8 Prozent erreicht. Diese entstand aus dem negativen Eigenkapital von - 0,3 Mrd. Euro, verursacht durch ein negatives

Konzernergebnis in Höhe von - 1,6 Mrd. Euro und dem Eigenkapitalwert von 1,3 Mrd. im Vorjahr.

Zudem ergab sich ein höherer Verschuldungsgrad (das Verhältnis aus Fremdkapital und Eigenkapital) bei dem IVG Immobilien Konzern als bei anderen konkurrierenden Immobiliengesellschaften der Branche. Während der Verschuldungsgrad der IVG bei satten 3,8 lag, konnte die Deutsche Euroshop mit einem deutlich niedrigerem Verschuldungsgrad von nur 1,2 glänzen.

War die Insolvenz also vorhersehbar? Anhand der Liquiditätskennzahlen war zunächst nichts erkennbar, da die Liquidität 1., 2. und 3. Grades zumindest bis 2012 sowohl bei der Muttergesellschaft als auch im Konzern, mit Ausnahme der Jahre 2007 und 2008, im Bereich des Normalen lagen. Tatsächlich entstand die Liquiditätslücke erst im Jahre 2013. Absehbar war die Insolvenz lediglich anhand des steigenden Verschuldungsgrades sowie der sinkenden Eigenkapitalquote des Unternehmens. Möglicherweise hat aber auch die Konkurrenzsituation Einfluss auf die Entwicklung des IVG Konzerns gehabt.

### **Die Konkurrenz**

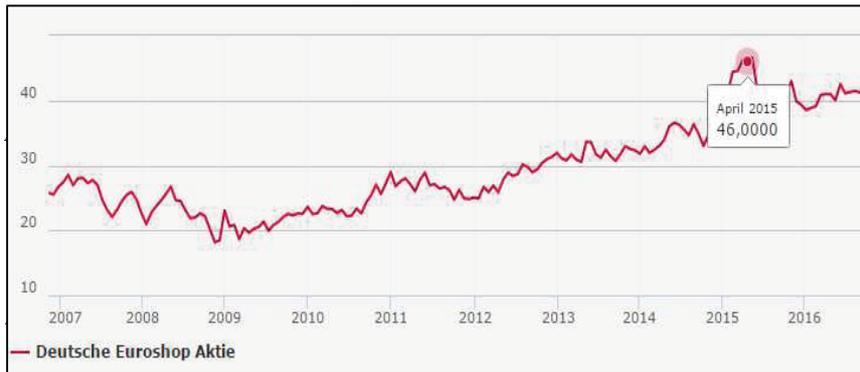
Im Gegensatz zum Wohnungsimmobiliemarkt steht im Gewerbeimmobiliemarkt dem Überangebot an Immobilien eine geringere Nachfrage gegenüber, da es einerseits eine hohe Leerstandsrate gibt und andererseits viele Gewerbeneubauten entstehen. Neben der IVG Immobilien AG gibt es

eine Reihe von weiteren Immobilienunternehmen, die aber nicht alle in direkter Konkurrenz zur IVG stehen. Die Vonovia SE (ehemals Deutsche Annington SE) gehört zwar zu den größten Immobiliengesellschaften, ist jedoch im Bereich der Wohnungsimmobiliien tätig. Gleiches gilt für die Deutsche Wohnen AG und die LEG Immobilien AG.

Zu den Hauptkonkurrenten im Büro- und Gewerbeimmobilienbereich zählen daher nur die Deutsche Euroshop AG, Alstriaoffice REIT, DIC Asset und Hamborner. Besonders interessant dabei ist die Entwicklung der Aktienwerte der Hauptkonkurrenten im Vergleich zur IVG AG. Die Aktien von DIC Asset und Hamborner konnten die Werte vor der Finanzkrise bei weitem nicht mehr erreichen und sind seit 2009 nur leicht angestiegen. Die Aktie der Alstriaoffice REIT hat hingegen seit 2009 bei einem Aktienwert von 2,64 Euro deutlich zulegen können. Der aktuelle Aktienkurs der Alstriaoffice beträgt 11,29 Euro (Stand: 02.12.2016).

Die Deutsche Euroshop AG hat im Vergleich zu den anderen Immobiliengesellschaften des Gewerbe- und Bürobereichs am wenigsten unter der Finanzkrise gelitten. Die Aktie sank zwar zwischen 2008 und 2009 um etwa zehn Euro, hat den Aktienwert vor der Finanzkrise aber schnell wieder erreicht und auch darüber hinaus deutlich an Wert gewonnen. Den Höchstwert erzielte die Aktie der Euroshop AG im April 2015 mit 46 Euro. Derzeit steht der Kurs bei 35,88 Euro (Stand: 02.12.2016).

Dass die Konkurrenzsituation aber Schuld an der Entwicklung des IVG Immobilien Konzerns war, kann so nicht bestätigt werden. Die Deutsche Euroshop AG spezialisiert sich ausschließlich auf Shopping Center. Als größter Konkurrent der IVG und als nun „letzte reinrassige Gewerbe-



Entwicklung des Aktienkurses der IVG AG 2007-2016

immobilienfirma im MDAX“ konnte die Deutsche Euroshop AG aber am meisten von dem Abstieg und der Insolvenz der IVG Immobilien AG profitieren.

### Das Insolvenzverfahren

Nachdem eine lange Phase der Verhandlungen, Machtkämpfe und des Feilschens zwischen Gläubigern und Geschäftsführung letztlich scheiterte, musste im August 2013 schließlich der Insolvenzantrag für die IVG Immobilien AG gestellt werden. Der vorrangige Wunsch nach einer außergerichtlichen Einigung über die Restrukturierung des Konzerns konnte nicht verwirklicht werden. Vielmehr wurde sogleich die Sanierung des Unternehmens über ein sogenanntes Schutzschirmverfahren mit anschließendem Insolvenzverfahren in Eigenverwaltung eingeleitet. Dieses, noch relativ neue Verfahren, ist erst im Jahre 2012 durch das Gesetz zur weiteren Erleichterung der Sanierung von Unternehmen (ESUG)

in Deutschland eingeführt worden. Es ermöglicht der Unternehmensleitung, unter Beibehalt der Kontrolle über das operative Geschäft, den Insolvenzplan eigens zu entwickeln. Hieraus soll folglich der Weg zur Entschuldung und Restrukturierung des Unternehmens ersichtlich werden. Ziel ist es, das Unternehmen unter einem „Schutzschirm“ wieder vollständig zu rehabilitieren.

Der Gesetzgeber beabsichtigte durch die Einführung des ESUG vor allem in die Krise geratene Unterneh-

men frühzeitig zur Stellung eines Insolvenzantrags zu bewegen. Denn auch für ESUG-Verfahren gilt, spätestens 21 Tage nach Eintritt der Zahlungsunfähigkeit/Überschuldung muss zwingend das Insolvenzverfahren eingeleitet werden – andernfalls machen sich die Beteiligten der Insolvenzverschleppung schuldig. Im Falle der IVG Immobilien AG wurde diese Sanierung durch den Sachwalter Horst Piepenburg fachmännisch begleitet.

Am 20. März 2014 war es soweit – der von der Unternehmensleitung ausgearbeitete Insolvenzplan wurde den Gläubigern und Aktionären vorgestellt und bestätigt. Während unter Ersteren eine Zustimmung in Höhe von insgesamt 99,47 Prozent vorlag, befürworteten demgegenüber *nur* 56,93 Prozent der Aktionäre den Plan. Vorgesehen war eine Entschuldung um rund 2,2 Milliarden Euro sowie die Aufspaltung des Konzerns. Zudem sah der Insol-

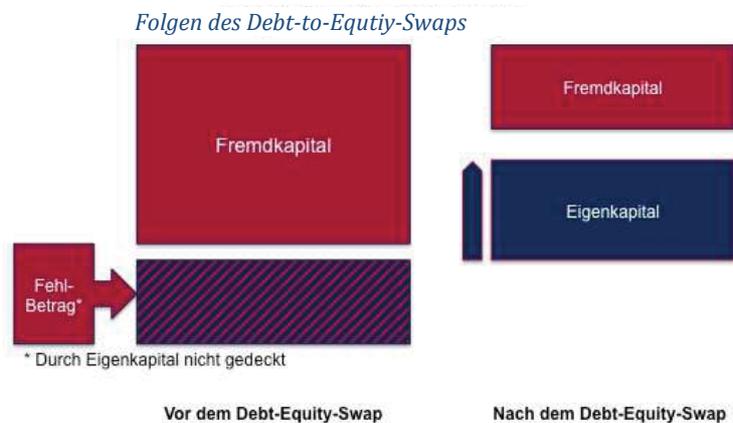
venzplan die Zahlung einer Insolvenzquote von mindestens 60 Prozent an nachrangige unbesicherte Gläubiger vor und schloss ein Bezugsrecht der Altaktionäre für zukünftig vorgesehene Kapitalerhöhungen aus.

### Neustrukturierung

Der ursprünglichen „Konzernmutter“ sollte nur noch das Geschäftsfeld Real Estate (Bestandimmobilien) verbleiben, während die vorherigen Tochterunternehmen TRIUVA (ehemals IVG Institutional Funds GmbH) und die STORAG ETZEL GmbH (ehemals IVG Caverns GmbH) als operativ eigenständige Unternehmen ausgegliedert wurden. Somit ergab sich letztlich eine Aufteilung der Geschäftsfelder in: Immobilien im Eigenbestand und Immobilienfonds sowie Gas-Kavernen als jeweils selbstständig und operativ unabhängig agierende Unternehmen. Über diesen Gesellschaften gründete man daraufhin eine neue Beteiligungsholding, deren Gesellschafter den vorherigen Gläubigern der IVG Immobilien AG entsprachen.

Ermöglicht wurde dies durch einen sogenannten Debt-to-Equity-Swap, welcher die Gelegenheit einräumt, Forderungen gegen neu auszugebende Anteile an Unternehmen einzutauschen. Durch diesen Tausch von Schulden gegen Eigenkapital erhoben sich die bisherigen Gläubiger schließlich zu den neuen Eigentümern der Holding. Zuerst wurde dabei das Grundkapital der Gesellschaft auf Null herabgesetzt. Anschließend erhielten die Gläubiger

des syndizierten Kreditvertrags über 1.350 Mio. Euro vom (SynLoan I), des bilateralen Kreditvertrags über 100 Mio. Euro (LBBW-Kredit) sowie der Wandelanleihe (ISIN: DE000A0LNA87) im Rahmen einer Kapitalerhöhung – unter Ausschluss des Bezugsrechts der Altaktionäre – die Möglichkeit 100 % der neu auszugebenden Aktien an der Gesellschaft zu erwerben. Das



Zeichnungsrecht der vorgenannten Gläubigergruppen bzw. deren Recht zum Erwerb von Finanzinstrumenten an den neu zu gründenden, mittelbaren Holdinggesellschaften verteilte sich zu ca. 80 % auf Gläubiger des SynLoan I und des LBBW-Kredits und zu ca. 20 % auf die Gläubiger der Wandelanleihe.

### Finanzierungsstruktur

Nach der Eröffnung des Planinsolvenzverfahrens in Eigenverwaltung konnte der Geschäftsbetrieb durch ein Massendarlehen bis zum voraussichtlichen Ende des Insolvenzverfahrens zunächst weitestgehend sichergestellt werden. Am 20.08.2014 unterzeichnete der Vorstand der Gesellschaft Verträge zur Refinanzierung diverser Kredite der IVG Immobilien AG (insbeson-

dere des syndizierten Kredits aus 2009) sowie der Tochtergesellschaft IVG Core 0173 AG (ehemals IVG Immobilien Management REIT-AG) mit einem Volumen von insgesamt rund 1,5 Mrd. Euro.

Für diese refinanzierten Kredite auf Ebene der Gesellschaft lagen im Rahmen des Insolvenzverfahrens Stillhalte- und Stundungsvereinbarungen mit einer Laufzeit bis mindestens 30.09.2014 vor. Die neue Finanzierung betrifft mit 805 Mio. Euro ein syndiziertes Darlehen bei der IVG Immobilien AG und verschiedenen Tochtergesellschaften sowie ein weiteres syndiziertes Darlehen bei der IVG Core 0173 AG und verschiedenen Tochtergesellschaften in Höhe von 680 Mio. Euro.

Das Darlehen bei der IVG Immobilien AG und Tochtergesellschaften ist variabel verzinslich mit einer Verpflichtung, 90 % des Nominalvolumens gegen Zinsrisiken abzusichern. Dabei beträgt die Laufzeit bis zu 18 Monate nach erster Ziehung mit jeweils zwei Verlängerungsoptionen über sechs Monate, die ausgeübt werden können, wenn nach den tilgungsfreien ersten 18 Monaten bestimmte Mindestbeträge getilgt worden sind. Das Darlehen der IVG Core 0173 AG und Tochtergesellschaften hat dahingegen eine Laufzeit von etwas über fünf Jahren. Der variable Zins muss zu 95 % zinsgesichert werden. Über die Laufzeit müssen über 5 % des Ursprungsbetrags getilgt werden.

Von der Refinanzierung ausgeschlossen sind die Finanzierungen für die Bauobjekte *Squire* und *the Squire-*

*Parking*. Für diese sind die mit den finanzierenden Banken bis zum 30.09.2014 vereinbarten Stillhalte-Vereinbarungen zur Überbrückung der parallel verlaufenden Refinanzierungsprozesse zunächst bis zum 31.12.2014 verlängert worden. Die Finanzierung für *the Squire-Parking* wurde am 30.09.2014 zurückgeführt. Für das Objekt *Squire* konnte schließlich am 23.12.2014 ein neuer Finanzierungsvertrag über insgesamt 470 Mio. Euro mit einer Laufzeit von fünf Jahren abgeschlossen werden.

### Der Neuanfang

Am 15.09.2014 wurde das Insolvenzverfahren über das Vermögen der IVG Immobilien AG durch Beschluss des Amtsgerichts Bonn rechtskräftig aufgehoben. Mit diesem Stichtag endete auch das Rumpfgeschäftsjahr 2013/2014. Die Verlierer des Insolvenzverfahrens blieben letztlich die Altaktionäre, welche praktisch leer ausgingen.

Als neuer CEO der IVG Immobilien AG und bis März 2015 auch Aufsichtsratsmitglied wurde Dietmar Binkowska eingesetzt, der zuvor bereits als Chef der nordrhein-westfälischen Förderbank NRW-Bank fungierte. Hans-Joachim Ziems, der als „Sanierer“ in den Vorstand des Konzerns einzog, erklärte, dass es nun zehn Anteilseigner gäbe, die jeweils fünf bis sechs Prozent der Aktien hielten. Weil es sich bei diesen aber größtenteils um Hedgefonds handele, sei damit zu rechnen, dass sie ihre Anteile verkaufen werden, sobald damit Gewinn zu erzielen sei und sich die Beteiligungs-

verhältnisse dadurch nochmals verändern würden.

Möglicherweise sei sogar damit zu rechnen, dass die IVG Immobilien AG, die nur noch die Immobilien im Bestand des Konzerns verwaltet, wieder an die Börse gebracht oder sogar fusioniert werden soll, teilte Ziems in einem Interview der Börsen-Zeitung mit. Desweiteren machte Ziems deutlich, wie der Konzern zuvor aufgestellt war: "In der bisherigen Aufstellung der IVG hat das Kavernengeschäft letztlich die Defizite des Immobiliengeschäfts der IVG ausgeglichen und den Konzern letztlich mit Liquidität versorgt". (Zitat: boerse-online.de/nachrichten).

### Millionenprojekte

Dass dieses Modell nicht dauerhaft tragfähig war, zeigen die zuvor vorgestellten Bilanzkennzahlen des Konzerns sowie der Muttergesellschaft. Doch was war schlussendlich ausschlaggebend für das Scheitern des Immobiliengeschäfts der IVG? Hierbei zusätzlich zu erwähnen ist vor allem die Anschaffung einiger spektakulärer Prestigeobjekte, die der Konzern vor

und während der Finanzkrise tätigte. Am teuersten kam dabei wohl der Bau des futuristischen *Squaire* über dem ICE-Bahnhof am Frankfurter Flughafen zum Tragen. Dieses riesige Bauvorhaben, welches sich durch ein Äußeres, ähnlich dem eines Raumschiffes, auszeichnet, wurde von massiven Problemen und unplanmäßigen Änderungen begleitet. Zunächst musste der Generalauftragnehmer des Projektes ausgetauscht werden, anschließend waren minderwertiger Stahl und fehlerhafte Rolltreppen aus China notwendigerweise auszubessern. Infolgedessen konnte der Bau nicht planmäßig fertiggestellt werden, sondern verzögerte sich um beinahe zwei weitere Jahre. Noch viel gravierender entwickelten sich jedoch die Gesamtkosten des Projekts von ursprünglichen 660 Mio. Euro in ein schier endlos großes schwarzes Loch von über einer Milliarde Euro. Dennoch wurde an dem Bau des Gebäudes festgehalten und vielmehr versucht die bilanziellen Auswirkungen bestmöglich zu korrigieren. Nach mehreren fehlgeschlagenen Verkaufsversuchen sah die IVG zunächst von einem Verkauf des *Squaire* ab. Die An-

Bauobjekt  
„The  
Squaire“  
am Frank-  
furter  
Flughafen



gebote der finalen Interessenten seien nicht dem eigens dem Objekt zugemessenen Wert entsprechend. Fraglich bleibt allerdings, in welcher Größenordnung dieser Wert seitens der Unternehmensleitung zu sehen war. Faktisch steht immer noch fast ein Fünftel des Gebäudekomplexes leer, während die utopischen Baukosten von über einer Milliarde den Buchwert des Gebäudes (2013 807 Mio. Euro und zuletzt schätzungsweise 700 Mio.



Euro) nicht ansatzweise widerspiegeln.

Wesentlich erfolgreicher gestalteten sich dahingegen die Verkaufsanstrengungen der IVG hinsichtlich des Frankfurter Büro-Hochhauses "Pollux". Das Gebäude, welches ehemals der Sparte Fonds des IVG Konzerns angehörte, konnte indes im Jah-

re 2014 für schätzungsweise 100 Millionen Euro an den US-Finanzinvestor Blackstone verkauft werden. Der Bau des 1997 fertiggestellten Hochhauses sowie des Schwester-Hochhauses "Kastor" hatte insgesamt 430 Millionen Euro gekostet. Große Teile der rund 35.000 Quadratmeter auf 33 Stockwerken standen jedoch geraume Zeit leer. Auch nach dem Eigentümerwechsel soll das Hochhaus Pollux nach Angaben des Geschäftsführers von Blackstone erst einmal dem Markt fern bleiben.

Doch auch durch den Verkaufserlös von ca. 100 Millionen Euro und der damit verbundenen Geldspritze für die IVG-Holding sind nicht automatisch alle Probleme gelöst. Durch den in 2017 anstehenden Verkauf des Büroimmobilien-Unternehmens OfficeFirst, dem auch der Gebäudekomplex *Squire* angehört, sollen ebenfalls notwendige liquide Mittel in den Konzern gebracht werden.

Es bleibt spannend zu beobachten, wie sich der neue IVG Immobilien Konzern zukünftig weiter entwickeln wird und welche Chancen und Risiken sich dabei ergeben.

## Quo Vadis IVG?

Die Kapitalherabsetzung auf Null im Rahmen des Debt-to-Equity-Swaps hatte zur Folge, dass die Börsennotierung der Gesellschaft am 13.08.2014 endete. Nur einen Monat später wurden für das Unternehmen auf Vorschlag des Vorstands durch Beschluss des Amtsgerichts Bonn vier neue Mitglieder des Aufsichtsrats bestellt, nachdem verschiedene bisherige Mitglieder zum 31.08.2014 ihre Mandate niedergelegt hatten. Die finanziellen Restrukturierungserfolge als Ergebnis des Insolvenzverfahrens gliederten sich wie folgt auf:

-  Die Entschuldung des Unternehmens um rund 2,3 Mrd. Euro.
-  Eine sich daraus ergebende Eigenkapitalquote nach IFRS von rund 29 % und die Reduktion der Verschuldungsquote gegenüber Kreditinstituten auf ca. 53 %.
-  Die Schaffung einer nachhaltigen und wettbewerbsfähigen Kapitalstruktur und Vereinbarungen marktgerechter Finanzierungskonditionen.

## Das Jahr 2015 – SHAPE

SHAPE ist ein Projekt zur Refinanzierung und strategischen Neuausrichtung der IVG Immobilien AG und der IVG Gruppe (legal separation of the strategic real estate). Mit SHAPE wird insbesondere der Geschäftsbereich Real Estate der IVG-Gruppe grundlegend umgestaltet. Die Neuorganisation betrifft die wirtschaftliche Ausrichtung, die Finanzierung und die rechtliche Struktur dieses Geschäftsbereichs.

Im Mittelpunkt stehen insoweit die rechtliche wie organisatorische Ver-

selbständigung strategisch bedeutender Immobilien aus dem Immobilienbestand der IVG-Gruppe (im Folgenden auch das "Strategische Immobilienportfolio"). Es handelt sich hierbei um ein ausschließlich in Deutschland disloziertes Portfolio von kommerziell genutzten Immobilien. Das strategische Immobilienportfolio ist zum jetzigen Zeitpunkt größtenteils bereits unter einer neuen Obergesellschaft und direkten Tochtergesellschaft der IVG, der bereits bekannten OFFICEFIRST Immobilien AG gebündelt, inklusive des *Squire* und des Immobilienprojekts *Grifols*, das sich noch in der Fertigstellung befindet.

Im Zuge der Neuorganisation werden die Geschäfts- und Konzernbereiche der IVG-Gruppe klarer voneinander getrennt. Insbesondere soll das Risiko minimiert werden, dass potentielle Haftungen von einem Geschäfts- oder Konzernbereich auf einen anderen Bereich übergreifen könnten. Forderungsverhältnisse, die zwischen einzelnen Geschäftsbereichen der IVG-Gruppe bestanden, wurden bereits weitestgehend beendet ("Intercompany Elimination"). SHAPE ermöglicht damit eine Refinanzierung von Teilen der IVG-Gruppe und sichert so die Fortführung der Geschäftstätigkeit.

Weiterhin eröffnet SHAPE dem Geschäftsbereich Real Estate und damit auch der IVG-Gruppe insgesamt neue strategische Perspektiven. Im Besonderen bieten sich mit der Verselbständigung des strategischen Immobilienportfolios neue Handlungsspielräume für die IVG. Der neue Teilkonzern

OFFICEFIRST Immobilien AG soll sich unabhängig von der Entwicklungsgeschwindigkeit der sonstigen Konzerngeschäftsfelder entfalten können und durch eine Platzierung der Anteile an der Börse oder über einen M&A-Prozess ganz oder teilweise veräußert werden. Die im Zuge von SHAPE verwirklichte rechtliche Verselbständigung des strategischen Immobilienportfolios unter der OFFICEFIRST Immobilien AG erleichtert damit die Aufnahme von Eigenkapital. Dies ist erforderlich, um das Immobiliengeschäft auch in Zukunft konsequent weiterzuentwickeln.

Der Vorstand ist deshalb davon überzeugt, dass SHAPE das Unternehmen insgesamt stärkt und daher im Interesse aller Aktionäre liegt.

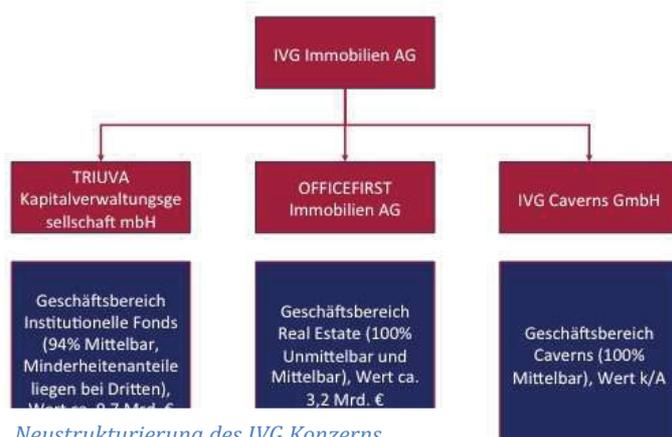
### Ende gut, alles gut

Nach dem abgeblasenen Börsengang im Oktober 2016 verkauft die IVG ihre Bestandsimmobilien nun doch – wie eingangs bereits erwähnt – an den amerikanischen Investor Blackstone. Im Rahmen des Börsengangs war auf eine Bewertung zwischen 1,4 Mrd. und 1,8 Mrd. Euro abgezielt worden. Darin enthalten war jedoch auch eine Kapi-

talerhöhung im Volumen von 450 Mio. Euro. Sowohl Blackstone als auch die IVG zeigten sich erfreut über den doch noch gelungenen Deal, hatten einige der hinter der IVG stehenden zahlreichen Hedgefonds doch auf den Börsengang gepocht. Mit dem Verkauf von Office First schließt die IVG vorerst eines ihrer schwierigsten Kapitel.

Insgesamt betrachtet lässt sich ein durchaus positives Ergebnis aus dem Verlauf des Insolvenzverfahrens und den ersten beiden sich daran anschließenden Geschäftsjahren schlussfolgern. Der IVG Konzern verfügt nun über eine geordnetere Finanzierungsstruktur während die Konzerntöchter derweil selbständig und unabhängiger innerhalb ihrer Geschäftsfelder agieren können. Der Abrutsch der Gesellschaft in die Insolvenz war, zumindest langfristig betrachtet, auch nicht absehbar. Hohe Abschreibungen und unplanmäßig steigende Kosten für Millionenprojekte wie das Squire sorgten letztlich mittelbar und zugleich kurzfristig für einen anwachsenden Verschuldungsgrad bei gleichzeitig sinkender Eigenkapitalquote. Doch der entscheidende Coup gelang durch die

Auswahl des Debt-to-equity-swaps als Instrument zur Neustrukturierung der IVG Immobilien AG. Dieses beiderseitig vorteilhafte und beliebte Mittel brachte den Investoren preisgünstig die Kontrolle über das Unternehmen während die IVG Immobilien AG vor dem drohenden Unter-



Neustrukturierung des IVG Konzerns

**IVG-Immobilien: Die Entwicklung eines Konzerns in die Insolvenz?**

gang bewahrt und mit frischem Kapital ausgestattet wurde. Nur die ausgeschiedenen Altaktionäre dürften über diese Entwicklung weniger erfreut ge-

wesen sein, da sie als Verlierer und einzige Beteiligte ohne Vorteile aus dem Insolvenzverfahren verbleiben...





(10) ABC123 (21) 0001

6,90 Euro

# Das Immobilienmagazin

Band 1, Ausgabe 12

09.Dezember 2016



Die bisherige Bilanz der Mietpreisbremse –  
Sinn oder Unsinn einer regulatorischen Maßnahme

# DIE BISHERIGE BILANZ DER MIETPREISBREMSE – SINN ODER UNSINN EINER REGULATORISCHEN MAßNAHME

09. DEZEMBER 2016

AUTOREN: KATHLEEN SCHIE, KATJA LEUSCHNER, LISA LAUE

## Jeder Mensch hat das Recht, eine Wohnung zu haben.

Wir Deutschen sind eine Miernation. Statistisch gesehen wohnt rund die Hälfte der Bevölkerung in Deutschland zur Miete - mehr als in den meisten europäischen Ländern. Wohnraum ist daher ein Gut mit hoher sozialer Dimension und ein gesichertes Dach über den Kopf eine bedeutende Voraussetzung für ein menschenwürdiges Leben. Doch wer auf Wohnungssuche ist, braucht zum Teil starke Nerven. Insbesondere in den Ballungsräumen sowie Universitätsstädten gibt es derzeit wenig bezahlbaren Wohnraum und nicht zuletzt jede Menge Interessenten. Innerhalb der letzten Jahre sind zudem die Mieten für Neuvermietungen in einigen deutschen Städten und Gemeinden sprunghaft um bis zu einem Drittel gestiegen. Es stellt sich die Frage, wie kann man diesem Phänomen entgegenwirken?

Seit dem 1. Juni 2015 gilt in einigen deutschen Städten und Gemeinden die Mietpreisbremse, während in anderen die Einführung erst noch geplant ist. Dieses neue Gesetz soll dafür sorgen, dass die Mieten nicht mehr so stark steigen, wie dies in der Vergangenheit teilweise der Fall war. Durch das Gesetz soll es den einzelnen Bundeslän-

dern ermöglicht werden, bestimmte Gebiete zu angespannten Wohnungsmärkten zu erklären und somit die Mieten zu deckeln - diese Regelung soll zunächst für fünf Jahre gelten. Auf diese Weise soll verhindert werden, dass die Mieten zu rasant steigen und Gering- sowie Normalverdiener aus beliebten Wohnlagen verdrängt werden.

*»Die Mietpreisbremse wird dazu beitragen, dass Mieten auch für Normalverdiener bezahlbar bleiben.«*

Heiko Maas

Bundesminister der Justiz und für Verbraucherschutz

## DEUTSCHLANDWEITE UMSETZUNG

Die Mietpreisbremse gilt nicht zwangsläufig bundesweit. Bis zum Jahr 2020 haben die einzelnen Bundesländer noch

mit angespannten Wohnungsmärkten festzulegen. Hintergrund dieser eigenständigen Festlegungen der jeweiligen Landesregierungen ist,

dass die einzelnen Länder die Entwicklungen gut einschätzen sowie flexibel auf Veränderungen auf dem Immobilienmarkt reagieren können.

### DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE:

#### • Was?

Durch die Mietpreisbremse wird geregelt, dass Mieten für Bestandswohnungen auch bei Wiedervermietung, insbesondere in begehrten Wohnlagen, nur um maximal 10 Prozent über die ortsübliche Vergleichsmiete steigen dürfen.

#### • Warum?

Mit Hilfe der Mietpreisbremse soll künftig dafür gesorgt werden, dass bislang festgestellte Mietpreissprünge von 20, 30 oder mehr Prozent in angesagten Wohngebieten und Großstädten verhindert werden.

#### • Wo?

Im Geltungsbereich der Mietpreisbremse liegen Städte und Gemeinden mit einem „angespannten Wohnungsmarkt“.

#### • Wann?

Am 01. Juni 2015 ist das Gesetz zur Mietpreisbremse rechtmäßig in Kraft getreten.

### Ein Wohnungsmarkt gilt als angespannt, wenn eines (!) der folgenden Kriterien erfüllt ist:

1) Mieten im Anwendungsbereich der Mietpreisbremse steigen höher als der bundesweite Durchschnitt

2) Der Mittelwert der Mietbelastung aller Haushalte im Anwendungsbereich der Mietpreisbremse übersteigt den Bundesdurchschnitt deutlich

3) Wachstum der Wohnbevölkerung ohne ausreichende Schaffung neuen Wohnraums

4) Geringer Leerstand und große Nachfrage



Grafik: Immowelt AG, Mietpreisbremse, 2016

Die Entwicklung der Mieten verläuft in den einzelnen Bundesländern zum Teil sehr unterschiedlich. Es existieren mitunter Großstädte mit einem relativ entspannten Wohnungsmarkt, während wiederum kleine und mittlere Zentren Wiedervermietungsmieten aufweisen, welche drastisch steigen. In Gebieten, in denen Mieten wirklich ein Problem darstellen soll die Mietpreisbremse gelten. Gegenwärtig\* haben bereits zwölf der 16 Bundesländer für insgesamt 313 Städte und Gemeinden die Mietpreisbremse eingeführt. Die Begrenzung der Miethöhe gilt bis auf Berlin und Hamburg nur in bestimmten Städten, Stadtteilen und/oder Gemeinden.

In diesen Bundesländern gilt die Mietpreisbremse bereits:

- Bayern
- Baden-Württemberg
- Berlin
- Brandenburg
- Bremen
- Hamburg
- Hessen
- Niedersachsen
- Nordrhein-Westfalen
- Rheinland-Pfalz
- Schleswig-Holstein
- Thüringen

Lediglich Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen-Anhalt, Sachsen und das Saarland sehen derzeit keinen Bedarf die Mietpreisbremse einzuführen.

Das Gesetz zur Mietpreisbremse bestimmt die jeweiligen Voraussetzungen für die Festlegung eines angespannten Wohnungsmarktes. Jedes Bundesland kann dabei mehrere Rechtsverordnungen erlassen bzw. zu einer Rechtsverordnung mehrere Gebiete mit jeweils unterschiedlichen Zeiträumen bestimmen. Hierbei muss die jeweilige Landesregierung jedoch darlegen, aufgrund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelnen vorliegt sowie Maßnahmen zur Beseitigung der Knappheit benennen.

\*Stand: Dezember 2016

## STAND IN THÜRINGEN

Im Freistaat Thüringen gilt die Mietpreisbremse seit dem 31. März 2016 bislang nur in den Städten Jena und Erfurt. Zwar beantragte die Stadt Weimar ebenso die Einführung der Mietpreisbremse, jedoch wurde dies trotz Forderungen des Mieterbundes abgelehnt. Grund dafür sei, dass das Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft in Weimar, wie im restlichen Bundesland auch, keinen angespannten Wohnungsmarkt feststellen konnte. Im Gegenzug dazu steht Jena, eine Stadt, die durch stetigen Zuzug, eine geografisch begrenzte Lage, knappes Bauland und die hohen Mietpreise gekennzeichnet ist und somit alle Voraussetzungen für die Einführung der Mietpreisbremse erfüllt. Nach Gespräch mit dem

*»Bezahlbare Mieten sind für viele Menschen ein wichtiges, für einige sogar ein existenzielles Anliegen. (...) Letztlich bringt aber nur der Neubau von Wohnungen die notwendige Entlastung auf angespannten Wohnungsmärkten.«*

Birgit Keller

Thüringer Ministerin für Infrastruktur und Landwirtschaft

Personalratsvorsitzenden der Thüringer Staatskanzlei stellte sich jedoch heraus, dass die Mietpreisbremse in Thüringens Metropolen Erfurt und Jena bislang

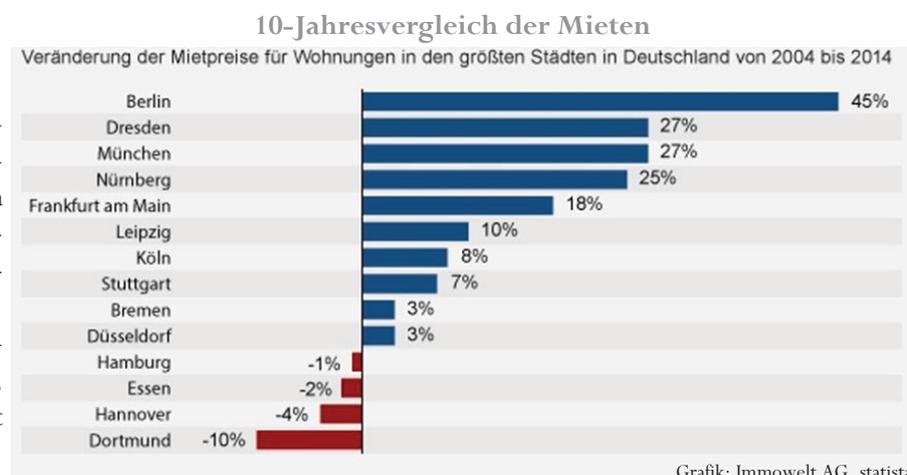
kaum funktioniert. Die Ursache dafür sei systembedingt, da diese nur auf Angebotsseite ihre Wirkung entfaltet. Bei den neuen Mietverträgen soll nach wie vor der solventeste Mieter zum Zug kommen. Außerdem werden in Kommunen mit weniger Wohnraumnachfrage weiterhin Immobilien vom Markt genommen. Dagegen fehlen insbesondere in Jena und Erfurt ausgewiesene Baugebiete in ausreichendem Maße, was laut unserem Interviewpartner bei fortdauernder Kreisfreiheit von Jena dort auch so bleibe. Anders sieht es wohl bei der Kappungsgrenze für die Miethöhen aus: Diese greifen zwar, es besteht jedoch die Gefahr, dass die beschnittenen Mieterhöhungen bei den Vermietern zu einer Einschränkung der Sanierungsaktivitäten führt - also zu einer Stagnation im Instandhaltungssektor. Hier würden DDR-Verhältnisse drohen, ein Vorwurf, dem sich die Rot-Rot-Grüne Regierung ungern stellen möchte.

### Mietpreisbremse ohne Mietspiegel?

Die Thüringer Rechtsanwaltskammer stellte die Gretchenfrage. Kann die Mietpreisbremse überhaupt ohne einen qualifizierten Mietspiegel funktionieren? Laut Sabine Möhler, Rechtsanwältin aus Meiningen, ist dieser vor allem dann notwendig, wenn Vermieter klagen möchten: „Da ein einfacher Mietspiegel nicht nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wird, kommt diesem nicht die Beweiskraft zu wie einem qualifizierten“. Der Bürgermeister von Weimar, Peter Kleine berichtet, dass sich die Kosten für einen qualifizierten Mietpreisspiegel in Weimar auf ca. 50.000,00 Euro belaufen. Weiterhin gibt der Bürgermeister zum Vermerk, dass ein einfacher Mietspiegel, wenn dieser von allen Beteiligten anerkannt werden würde, ausreichen sollte. Dieser würde nicht nur geringere Kosten verursachen, sondern auch weniger aufwendig sein, da der qualifizierte Mietspiegel zudem nach zwei Jahren angepasst und nach zwei weiteren Jahren neu erstellt werden müsse.

## WARUM SACHSEN DIE MIETPREISBREMSE ABLEHNT

Die sächsische Landesregierung sah bisher keinen Anlass die Mietpreisbremse auch in Sachsen einzuführen. Innenminister Markus Ullbig sieht die Kriterien für die Mietpreisbremse in keiner Stadt des Bundeslandes erfüllt. Doch auch in Leipzig und Dresden sind Mietsteigerungen stark im Gange, wie die nebenstehende Grafik verdeutlicht. Bei dieser Dynamik sollten entsprechende Reaktionen nicht ausbleiben. Dieser Meinung ist auch Wolfram Günther (Bündnis 90/Die Grünen): „Man müsste quartalsweise gucken, wie sich das entwickelt, so dynamisch ist der Markt mittlerweile.“



## BEDEUTUNG DER MIETPREISBREMSE

### Intentionen der Regierung

Mieten müssen auch für Gering- sowie Normalverdiener bezahlbar sein und vor allem bleiben. Die Mietpreisbremse, welche am 5. März 2015 vom Deutschen Bundestag als Gesetz beschlossen wurde, soll dazu einen Beitrag leisten. Sie stellt einen wesentlichen Ansatzpunkt einer umfassenden Bau- und Wohnungspolitik der Bundesregierung dar. Mit der

Mietpreisbremse hat die Regierung nach eigenen Angaben die Verdrängung einkommensschwächerer Haushalte bewirkt und somit den Zusammenhalt von sozialen Wohnungen ein Ende gesetzt. Auf lange Sicht hätten und Gemeinden bedroht, die enormen Preisanstiege so Heiko Maas.

**BEISPIEL FÜR DIE FUNKTIONSWEISE DER MIETPREISBREMSE:**

Die bisherige Miete für eine Wohnung x in einem Gebiet y, welches sich innerhalb der letzten Jahre zu einem beliebten Wohnviertel entwickelt hat, betrug 6,50 Euro pro Quadratmeter. Für eine vergleichbare Wohnung würden bei Neuvermietung allerdings Mieten in Höhe von bis zu 11,00 Euro pro Quadratmeter erzielt. Die ortsübliche Vergleichsmiete, nach dem Mietspiegel, liegt jedoch bei 7,50 Euro pro Quadratmeter. Sofern die Wohnung nun wieder neu vermietet werden soll (nach Inkrafttreten der Mietpreisbremse), kann der Vermieter höchstens 8,25 Euro pro Quadratmeter verlangen. Auf diese Weise wird ein zu starker Anstieg der Mieten durch das Gesetz gedämpft.

Mittels der Mietpreisbremse soll ein gerechter Ausgleich zwischen den Interessen des Vermieters aber auch des Mieters geschaffen werden.

Im Rahmen des Gesetzes zur Mietpreisbremse wurden von Regierungsseite einige Ausnahmen erlassen:

- **Neubau:** Für mehr bezahlbaren Wohnraum sollen nicht nur die Mieten begrenzt werden, sondern auch Investitionen in den Neubau gefördert werden. Hohe Investitionen in diesem Sektor sind folglich von der Mietpreisbremse ausgenommen. Auf diese Weise kann ein Eigentümer bzw. Vermieter seine neu errichtete Wohnung auch in Zukunft ohne Beschränkungen der Miethöhe vermieten. Als Neubau gelten Wohnungen, welche erstmals nach dem 1. Oktober 2014 genutzt sowie vermietet wurden.

• **umfassende Modernisierung:** Von der Mietpreisbremse sind außerdem erste Vermietungen nach einer umfassenden Modernisierung ausgenommen. Hierbei zählt der Tatbestand, dass die Gleichstellung mit einem Neubau als gerechtfertigt erscheint (sofern die Kosten etwa einem Drittel der Kosten eines Neubaus entsprechen).

• **Bestandsschutz:** Zudem darf eine einmal erreichte Miethöhe erhalten bleiben, wodurch der Vermieter nicht gezwungen werden kann, eine frei gewordene Wohnung unterhalb der bisherigen Miete weiterzuvermieten.

Trifft keine dieser definierten Ausnahmen auf eine Wohnung zu, muss sich die Miethöhe bei Neuvermietung an der ortsüblichen Vergleichsmiete orientieren, insofern in diesem Bundesland sowie dem jeweiligen Gebiet die Mietpreisbremse gilt.

**Mieter müssen selbst handeln**

Bislang gibt es keine Kontrolle der Vermieter zur Einhaltung der Mietgrenzen. Die Mieter müssen selbst handeln, wenn die Forderungen des Vermieters zu hoch sind. Wenn ein Mieter feststellt, dass seine Miete überteuert ist (siehe Checkliste), kann er den über der Kappungsgrenze liegenden Betrag einbehalten. Der Mieter ist jedoch verpflichtet den Vermieter auf die überzogene Miete und die dementsprechend zugrunde liegenden Kriterien aufmerksam zu machen.

*»Kein Vermieter muss bei einer Behörde seine Mietverträge vorlegen. Der Mieter muss - immer im Einzelfall vor Gericht klagen, wenn er sich übervorteilt sieht.«*

Daniel Kronenberg

Pressesprecher des damaligen Thüringer Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Verkehr

**Warum klagen Mieter nicht?**

Gegen überzogene Forderungen des Vermieters können sich die Mieter zur Wehr setzen. Doch nur sehr wenige nehmen diese Möglichkeit in Anspruch. Als Ursache gaben Umfragen zufolge im Jahr 2016 rund 15 Prozent der Befragten an, dass sie die Auseinandersetzung mit dem Vermieter vermeiden wollen. Für 13 Prozent der Befragungsteilnehmer überwiegen zudem die Unsicherheit und die geringe Erfahrung mit der Justiz. Dennoch haben einige Mieter den Schritt gewagt und Recht bekommen: In Berlin beispielsweise, wo seit Juni

**CHECKLISTE:**

Entspricht Ihre Miete den gesetzlichen Anforderungen?

✓ **Neuvermietung?**

- i. d. R. nur neu abgeschlossene Mieterträge betroffen

✓ **Lage der Wohnung?**

- Gebiet „angespannter Wohnungsmarkt“ (Kennzeichnung durch Regierung notwendig)

✓ **Zustand der Wohnung?**

- nicht neu erbaute und nicht umfassend modernisierte Wohnung

✓ **Ortsübliche Vergleichsmiete**

- Vergleichswert nach Mietspiegel

✓ **Überschreitung der 10 Prozentgrenze?**

- Miete liegt über 10 Prozent der örtlichen Vergleichsmiete

2015 eine Mietpreisbegrenzungsverordnung gilt, haben neu eingezogene Mieter die Vergleichsmiete nach dem Berliner Mietspiegel berechnet und stellten eine überhöhte Miete fest. Die Vermieterin lehnte nach Kontaktaufnahme eine entsprechende Minderung jedoch ab und die Mieter zogen vor Gericht. Das Amtsgericht Lichtenberg gab den Mietern mit Verweis auf die Mietpreisbremse Recht und die Vermieterin musste die Rückzahlung der überhöhten Mieten tätigen.

In München ging seit Einführung der Mietpreisbremse im August 2015 nur ein einziger Fall vor Gericht. Ursprünglich sollte dieses Instrument gerade für Städte wie München mit einem angespannten Wohnungsmarkt zur Anwendung kommen. Die Preise bleiben jedoch weiterhin hoch (z. B. 740, 00 Euro kalt für 35 Quadrat-

meter nördlich des Olympiaparks oder 725,00 Euro für 25 Quadratmeter in Thalkirchen). Zwar gibt es zahlreiche Fälle, in denen gegen den Vermieter vorgegangen werden könnte, doch die meisten Menschen sind froh, überhaupt eine Wohnung in der Großstadt gefunden zu haben. Der Mieterverein führt inzwischen wöchentliche Beratungsgespräche durch und die Nachfrage steigt weiter. Viele Mieter wollen jedoch den Konflikt mit dem Vermieter meiden und reichen keine Klage ein.

#### GERICHTSURTEIL MÜNCHEN:

Bei dem ersten und bisher einzigen Urteil in München ging nicht die Mieterin, sondern der Eigentümer und Vermieter vor Gericht. Die neu eingezogene Mieterin stellte fest, dass die Grenze der Erhöhung überschritten wurde und beschwerte sich beim Vermieter. Daraufhin versuchte dieser den Mietvertrag wegen arglistiger Täuschung anzufechten. Die Mieterin hätte ihn glauben lassen, mit der vereinbarten Miete einverstanden zu sein. Das Amtsgericht München gab der Mieterin Recht. Ein Mieter darf mit der Beschwerde warten, bis der Vertrag unterschrieben wurde.

#### Blickwinkel der Vermieter

Nicht nur Mieter sind von den Regelungen zur Mietpreisbremse betroffen, sondern auch auf Wohnungseigentümer und Vermieter hat diese eine Wirkung. Im Gespräch mit dem Leiter einer Berliner Bauträgerfirma, welche sowohl im Wohnungsbau als auch in der Vermietung von Wohnraum tätig ist, kommt heraus, dass es bereits an den Anreizen mangelt neuen Wohnraum zu schaffen. Einen Anreiz neuen Wohnraum zu schaffen stellt die erwartete Rendite dar. Er gibt zu bedenken, dass die Regierung neben der Mietpreisbremse weitere Vorschriften



erlässt, welche die Schaffung von neuem Wohnraum und somit die Investitionen für Vermieter teurer macht. Wenn diese Ausgaben nicht über die Miete wieder ausgeglichen werden können, so fehle es an den entsprechenden Anstößen für Investitionen. Er betont, dass die Mietpreisbremse nur für Bestandswohnungen gilt: Diese werden dann kaum saniert (Verfall), der Wohnungsbestand nimmt ab oder die Qualität der Wohnungen verringert sich, weil sich die Investitionsbedingungen verschlechtern. Für den Leiter der Berliner Bauträgerfirma bleibt die Mietpreisbremse wirkungslos bis gar entgegengesetzt der von der Regierung gewollten Richtung. Er geht sogar noch weiter und wirft die Frage in den Raum, ob die Mietpreisbremse nicht ein Eingriff in die Preisbildung der freien Marktwirtschaft ist und beschreibt einen Kreislauf, indem durch die Kostenersparnis für die Mieter der Anreiz für Investitionen verloren geht sowie ein Rückgang der Wirtschaft folgt. Dieser muss wiederum durch den Staatshaushalt ausgeglichen werden, was abermals zu Lasten der Steuerzahler geht.

## Zusammenfassende Betrachtung der verschiedenen Parteien

Bundesregierung	Mieter	Vermieter
Seitens der Bundesregierung soll die Mietpreisbremse der sprunghaften Preiserhöhung von Mieten entgegenwirken. Laut Heiko Maas soll sie zudem bei Umzügen helfen, auch in Ballungsgebieten und Universitätsstädten Wohnungen zu erschwinglichen Preisen zu erhalten: „In Zukunft wird nicht mehr die Zwangslage von Wohnungssuchenden ausgenutzt.“	Die Mietpreisbremse soll in erster Hinsicht den Mieter schützen. Für Neumieter sollen enorme Preissteigerungen verhindert und die Mieten so für Normalverbraucher bezahlbar bleiben. Zudem können die Mieter nun Auskunft verlangen, wie ihre Miete zustande kommt.	Mit der Mietpreisbremse sind die Erhöhungen der Miete bei Wiedervermietung auf bis zu 10 Prozent beschränkt. Ausnahmen dazu wurden von der Bundesregierung erlassen. Für die Vermieter erfolgt keine Kontrolle der Einhaltung der Mietpreisbremse, sie sind jedoch verpflichtet den Mietern bei Aufforderung Einsicht in die Bestandteile der Miete zu geben.

### FAZIT: DIE MIETPREISBREMSE ZIEHT BISHER NICHT

Die im Juni 2015 von der großen Koalition eingeführte Mietpreisbremse sollte den enormen Anstieg der Mieten in Deutschland eindämmen. Über ihre Wirkung wird kontrovers diskutiert. In einer Studie des DIW (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung) Berlin und der Universität Erlangen-Nürnberg wurde untersucht, ob die Mietpreisbremse kurzfristig ihr Ziel erreicht. Dabei wurde überprüft, ob es wie gewünscht zu einer Verlangsamung des Mietpreisanstiegs kam und ob Investoren die Rentabilität ihrer Mietobjekte in der Zukunft beeinträchtigt sehen. Die Ergebnisse zeigen: Weder hat die

Mietpreisbremse einen wesentlichen Einfluss auf die Ertragsersparnis von Investoren, noch wurde der Mietpreisanstieg gedämpft. Im Gegenteil: Laut der Untersuchung wurden durch die Gesetzesnovellierung Mieterhöhungen sogar teilweise begünstigt. Das liegt offenbar daran, dass zahlreiche Vermieter die Monate kurz vor der Einführung der Regulierung genutzt haben, um die Wohnungsmieten noch einmal kräftig zu erhöhen, denn die vorher vereinbarten Mieten müssen laut dem Gesetz nicht wieder gesenkt werden. Fraglich ist, ob das Gesetz damit nicht die falschen Anreizstrukturen schafft.

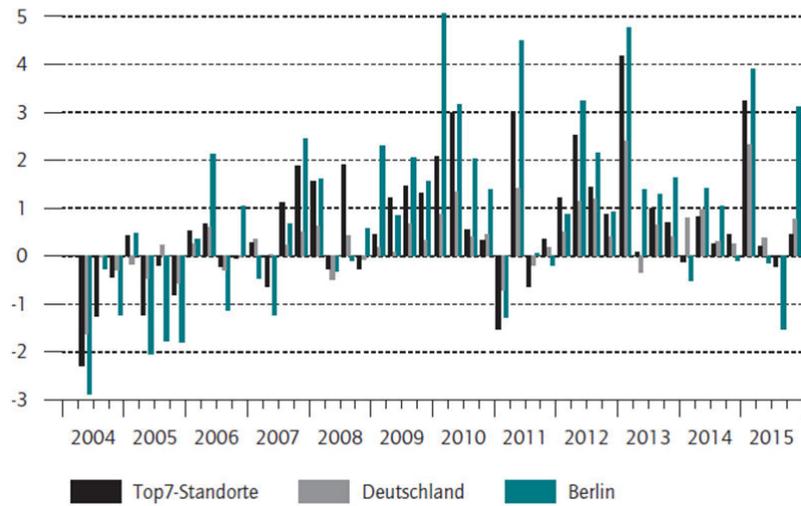
### MIETENTWICKLUNGEN DURCH DIE MIETPREISBREMSE UNBEEINFLUSST

Studien belegen, dass die Mietpreisbremse bisher keinen Einfluss auf die Entwicklung der Mieten in regulierten Märkten hat. Dem DIW Berlin zufolge sind die Angebotsmieten in den nicht regulierten Regionen monatlich um circa 0,24 Prozent gestiegen. In Regionen mit Mietpreisbremse war dieser Trend mit monatlich rund 0,26 Prozent etwas stärker. Im Zuge der Debatte um die Einführung der Mietpreisbremse gab es lediglich eine temporäre Änderung dieses allgemeinen Trends: So stiegen die Mieten im Nachgang des Bundestagsbeschlusses in allen Regionen weniger schnell (monatlich um 0,22 Prozent), einen Monat vor Inkrafttreten des Gesetzes verstärkte sich das

Wachstum auf 0,25 Prozent und fiel mit Inkrafttreten wieder auf den ursprünglichen Anstieg zurück.

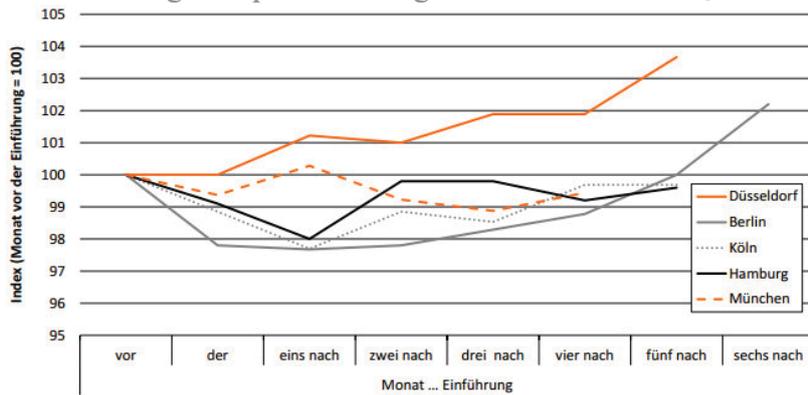
Auch in den Top 7-Standorten (Berlin, Hamburg, München, Frankfurt, Köln, Düsseldorf und Stuttgart) kletterten die Angebotsmieten seit 2008 um durchschnittlich rund 20 Prozent in die Höhe. Zum Vergleich: Im selben Zeitraum stiegen sie in Gesamtdeutschland um 10 Prozent. Dieser Anstieg hat sich seit der Einführung der Mietpreisbremse nicht verringert. Auch dem Forschungsinstitut Empirica zufolge stiegen die Mietpreise nach Einführung der Mietpreisbremse weiter stark an, wie dies beispielsweise in Berlin (um etwa 4,8 Prozent) oder Düsseldorf (um circa 4,1 Prozent) der Fall ist.

### Veränderungsraten gegenüber dem Vorjahresquartal in Prozent



Grafik: empirica ag; Berechnungen des DIW Berlin

### Entwicklung Mietpreise in ausgewählten Städten im Jahr 2015

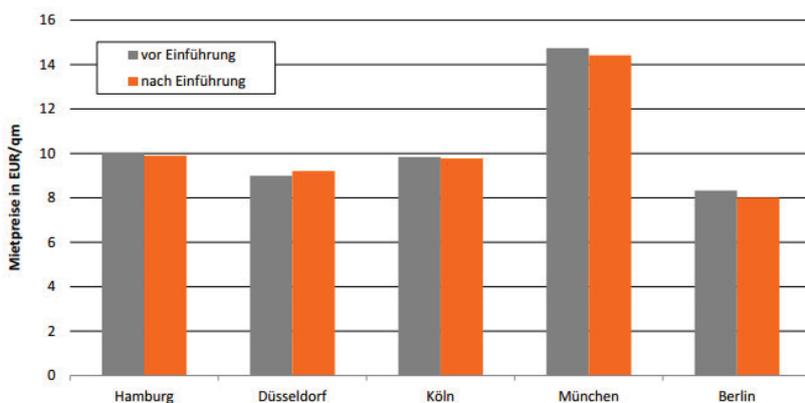


**Anmerkung:** Dargestellt ist die Median-Entwicklung von Neuvertragsmieten, die von der Mietpreisbremse betroffen sind. Ausgenommen sind neugebaute oder umfassend saniert Wohnungen.  
Quelle: empirica-systeme.de

empirica

Grafik: empirica-system.de, 2016

### Entwicklung Mietpreise in ausgewählten Städten im Jahr 2015



**Anmerkung:** Dargestellt ist die Median-Entwicklung von Neuvertragsmieten, die von der Mietpreisbremse betroffen sind. Ausgenommen sind neugebaute oder umfassend saniert Wohnungen. Die Zahl der im Jahr 2015 berücksichtigten Monate vor und nach der Einführung hängt vom Zeitpunkt der Einführung ab und ist jeweils identisch.  
Quelle: empirica-systeme.de

empirica

Grafik: empirica-system.de, 2016

Die Neuvertragsmieten sind direkt nach der Einführung der Mietpreisbremse tatsächlich leicht gesunken, allerdings war dieser Effekt nur von kurzer Dauer. In nahezu allen Metropolen Deutschlands sind die Mietpreise inzwischen wieder auf dem Weg nach oben und die anfänglich zu beobachtenden Rückgänge der neuinserierten Mietpreise scheinbar verfliegen. In Köln, Hamburg und München sind die Mieten vier Monate nach Einführung der Mietpreisbremse beinahe wieder auf demselben Niveau angelangt, welches sie im Monat vor der Einführung schon hatten. Noch markanter sind die Entwicklungen in Düsseldorf und Berlin: Hier liegen die Mietpreise sechs Monate nach der Einführung sogar über ihrem ursprünglichen Niveau. Sicherlich ist nicht gesagt, dass sich durch diese gesamtstädtische, rein deskriptive Auswertung der Mietpreise auch zwangsläufig Schlüsse auf das regulatorische Wirken der Mietpreisbremse ziehen lassen. Dennoch weisen die Entwicklungen der Mieten in betroffenen Gebieten deutscher Metropolen eher auf ein „Bremsversagen“ hin. Auch ein Gesamtvergleich der jeweils selben Zeiträume vor und nach Einführung der Preisbremse zeigt keine bemerkenswerte Änderung der Mietpreise. Unter Berücksichtigung des zu betrachtenden Aufwärtstrends dürften diese sowieso schon geringen Rückgänge auf Dauer ohnehin wieder verfliegen.

## GRÜNDE FÜR DIE UNWIRKSAMKEIT

### Ausnahmen werden zur Regel

Schon vor der Einführung der Mietpreisbremse hatte die Partei die LINKE vor den im Gesetz stehenden Ausnahmeregelungen gewarnt. Die Partei betonte, dass so nur ein geringer Teil in das Anwendungsgebiet der Mietpreisbremse fallen würde. So findet das Gesetz beispielsweise keine Anwendung bei Neubauten. Diese Ausnahmeregelung ist durchaus sinnvoll, denn sie beinhaltet die Überlegung, dass Wohnungsneubau die beste Option ist, wenn es darum geht die gestiegene Nachfrage zu decken und weitere Preiserhöhungen zu verhindern. Ebenso zu den Ausnahmen zählen Wohnungen, die vom Vermieter vor einer Neuvermietung umfassend modernisiert wurden. Dies

stellt jedoch ein großes Problem dar, denn so werden Vermieter regelrecht dazu verleitet „Luxusmodernisierungen“ vorzunehmen, um den Geltungsbereich der Mietpreisbremse zu umgehen. Dies hat zur Folge, dass Wohnungen, die vorher preiswert vermietet wurden durch die Modernisierung nun viel teurer neuvermietet werden können. Für die Vermieter ist dies natürlich lohnenswert. Das Ziel der Mietpreisbremse wird hier-

durch jedoch gerade nicht erreicht. Weiterhin haben Vermieter das Recht, die tatsächlichen Modernisierungskosten auf den neuen Mietpreis umzulegen. Dies gilt selbst dann, wenn dadurch die Grenze von 10 Prozent über dem Mietspiegel überschritten wird und die gesamten Modernisierungskosten nicht ein Drittel der Kosten eines Neubaus erreichen.

### BEISPIEL FÜR EINE AUSNAHMEREGLUNG DER MIETPREISBREMSE:

Ein Vermieter x lässt Modernisierungen für eine Wohnung y im Wert von 70.000,00 Euro vornehmen. Von einem neuen Mieter z verlangt dieser dann 14,00 Euro Miete pro Quadratmeter. Ortsüblich sind allerdings nur 12,02 Euro, mit Mietpreisbremse maximal 13,22 Euro. Da der Mieter jedoch ein Drittel der Modernisierungskosten für einen vergleichbaren Neubau investiert hat, greift in diesem Fall die Mietpreisbremse nicht. Der Vermieter x darf folglich 14,00 Euro Miete pro Quadratmeter verlangen.

Grafik: Wohnungsboerse, Mietspiegel-Hamburg

Hamburg	Miete/qm
Modernisierungskosten einmalig	70.000,00
Vergleichbarer Neubau	180.000,00
Miete bisher	15,50
Miete ortsüblich	12,02
Max. zulässige Miete	13,22
<i>Miete neu</i>	<i>14,00</i>

Miete in Euro, Ø Kaltmiete für 100-Quadratmeter-Wohnung

### Unsicherheit und Verwirrung

Die Regelungen der Mietpreisbremse sehen u. a. vor, dass der Wohnungseigentümer bei einer Neuvermietung zumindest die Miete verlangen kann, die der Vormieter bezahlt hat, selbst wenn diese mehr als 10 Prozent über dem Mietspiegel liegt. In der Praxis wird das allerdings problematisch, denn die Miete des Vormieters steht in keiner Wohnungsanzeige. Das bedeutet, die neuen Mieter haben meist keine Kenntnis über die

zuvor gezahlte Miete. Zwar haben sie einen Auskunftsanspruch gegenüber dem Vermieter, weigert dieser sich allerdings die Auskunft zu erteilen, muss dieser Anspruch zunächst gerichtlich geltend gemacht werden. Die in der Rechtsprechung etablierten Hürden dafür sind hoch. Zudem können die Mieter die Erfolgswahrscheinlichkeit eines Prozesses meist nur schwer einschätzen, da ihnen häufig das nötige Hintergrundwissen fehlt, um die Rechtmäßigkeit

der Miete beurteilen zu können.

Die Bezugnahme auf den Mietspiegel bei der Bestimmung der zulässigen Miete kann als ebenso heikel angesehen werden, denn dieser ist häufig ungenau und veraltet. Einfache Mietspiegel beinhalten meist nur Experteneinschätzungen zum Niveau der örtlichen Vergleichsmiete, wohingegen qualifizierte Mietspiegel mit wissenschaftlichen Standards auf Grundlage statistischer Verfahren erstellt werden sollen. Allerdings sind diese nur in wenigen Gebieten überhaupt vorhanden und werden teilweise nicht einmal von den Gerichten anerkannt. Dies führt zu Unsicherheit und Verwirrung. Genauso werden mangelnde Transparenz und problematische Abgrenzungskriterien von Lage und Qualität kritisiert. So kann zum Beispiel für eine Wohnung mit Blick auf die schöne Landschaft der Elbe dieselbe Vergleichsmiete gelten, wie für eine Wohnung auf der anderen Straßenseite, die aber direkt an einer viel befahrenen Kreuzung liegt. Dass diese zwei komplett unterschiedlichen Wohnungen aber nicht dasselbe kosten können, dürfte wohl jedem klar sein. Der Mietspiegel als Bezugsgröße für die Mietpreisbremse wird demnach als wenig sinnvoll und als eine der größten Schwachstellen dieses Gesetzes angesehen.

### Keine Sanktionen bei Verstößen

Problematisch ist ebenso: Für den Fall eines Verstoßes gegen die Regelungen der Mietpreisbremse sind, momentan jedenfalls, keine Sanktionen vorgesehen. Ist die verlangte Miete zu hoch, so könnte der Mieter sie „reklamieren“ und künftig nur noch den zulässigen Preis zahlen, so Bundesjustizminister Heiko Maas. Das heißt im Umkehrschluss aber auch, dass der Vermieter bis zum Zeitpunkt der Reklamation die zu hohen Mieteinnahmen einnehmen kann. Eine Strafe hat er nicht zu befürchten. Im schlimmsten Fall droht lediglich die Rückzahlung der überhöhten Miete an den Mieter. Da liegt es nahe das zahlreiche Vermieter ohne Beachtung der rechtlichen Vorschriften, zunächst versuchen ihre Wohnungen teuer weiterzuvermieten, denn es drohen ja ohnehin keine Folgen. Dies ist ein ganz wesentlicher

Knackpunkt. Das Gesetz nungsmarkt nicht funktionierender kann. Auf die Mieter verlangt werden ge, ob in Zukunft Strafen darf, doch wer überprüft für Eigentümer, welche eigentlich, ob sich Vermie überhöhte Mieten verlangen auch daran halten? Dies gen, denkbar sind, antläge dann wohl im Aufga wortete Maas: „Jetzt warbengebiet der Mieter. So ten wir erst einmal ab, wird aus dem aktiven poli wie sich die Mietpreis tischen Vorgehen gegen bremse entwickelt. Sie ist unbezahlbaren Wohnraum wie gesagt noch ein ziem nur ein Gesetz, um dessen lich neues Instrument.“ Einhaltung sich die Bürger Eine bessere Überprüfung auch noch selbst kümmern der Gesetzeseinhaltung müssen. Dabei dürfte klar haben Mieter in naher sein, dass dies auf einem Zukunft also wohl erst sog. angespannten Woh einmal nicht zu erwarten.

### Wo kein Kläger, da kein Richter

Auch der Deutsche Mieterbund kritisiert die fehlenden Sanktionen und die Rügepflicht. Zwar würden sich kommunale Wohnungsunternehmen und Genossenschaften an die gesetzlichen Vorschriften halten, viele private Vermieter aber versuchen erst einmal die Mieten durchzusetzen, die der Markt hergibt. Ulrich Ropertz, Geschäftsführer des Deutschen Mieterbundes, meint, dass Hauptproblem dabei sei, dass die Mieter nicht an der Mietpreisbremse ziehen, obwohl sie eigentlich genau das tun müssten. Sie könnten zwar gegen unzulässige Angebote und Vertragsabschlüsse klagen, tun das aber nur selten bis gar nicht. Doch woran liegt das? In einem Interview mit der Süddeutschen Zeitung sagt Heiko Maas: „Wie bei allen Paradigmenwechseln wird es

eine gewisse Zeit brauchen, bis Rechte auch in der Praxis wahrgenommen werden. Die Mietpreisbremse gilt nur in angespannten Wohnungsmärkten. Dort hat der Eigentümer in der Regel die Auswahl, wem er seine Wohnung gibt. Aus Angst, die begehrte Wohnung nicht zu bekommen, scheinen noch nicht alle Mieter von ihren neuen Rechten Gebrauch zu machen.“

In der Tat haben viele Mieter Angst davor bei der Suche nach einer Wohnung leer auszugehen, wenn sie nicht nach den Regeln des Vermieters spielen. Aufgrund zahlreicher Interessenten sind die meisten Menschen doch froh, wenn sie in den begehrten Städten überhaupt eine Wohnung bekommen. Schon allein deshalb scheut man die Konfrontation und bringt etwaige überhöhte Mieten gar nicht erst zur Anzeige.

Dabei ist die Mietpreisbremsenregelung extra so angelegt, dass Mieter die überhöhte Miete auch noch nach erfolgreichem Vertragsabschluss rügen können, also dann wenn ihnen die Wohnung (eigentlich) schon sicher ist. Problem dabei ist, dass die wenigsten Mieter bereit sind das Verhältnis zu ihrem Vermieter aufs Spiel zu setzen. Außerdem fehlen den Mietern oft notwendige Informationen und sie glauben die einmal geschlossenen Verträge müssen eingehalten werden. Auch die Angst in Folge eines Mietstreites wieder aus der gerade ergatterten Wohnung verdrängt und vom Vermieter gekündigt zu werden, spielt dabei eine große Rolle. Einen weiteren Kritikpunkt sieht der deutsche Mieterbund in der Rügepflicht: Denn rügt der Mieter die zu hohe Miete nicht direkt nach Vertragsabschluss, so bekommt er die zu viel gezahlte Miete nicht mehr zurück. Hier können die Mieter wirklich viel Geld verlieren, so Ulrich Ropertz. Laut Justizminister Maas ist das Gesetz zur Mietpreisbremse aber klar und deutlich formuliert. Er ist der Meinung die positiven Effekte der Mietpreisbremse werden sich noch einstellen. Und dennoch: Die derzeitige Bilanz sagt, die Mietpreisbremse kann nur dann funktionieren, wenn die Mieter auch daran ziehen. Dies ist bei der aktuellen Situation und dem Kampf auf dem Wohnungsmarkt allerdings eher unwahrscheinlich und wird wohl eine Seltenheit bleiben.

*»Ich kann die Mieter nur dazu ermutigen ihre Rechte wahrzunehmen.«*

Heiko Maas

Bundesminister der Justiz und für Verbraucherschutz

### In begehrten Lagen setzt sich der Markt durch

Durch die gute Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung sowie die vermehrte Zuwanderung erfuh der deutsche Wohnungsmarkt in den letzten Jahren einen kräftigen Aufschwung. Nicht zuletzt auch, weil hier die Beschäftigungschancen am höchsten sind, strömen immer mehr Menschen in die Städte. Die Wohnungspreise gehen flächendeckend nach oben und auch die Mieten stiegen seit 2010, vor allem in den großen Ballungsräumen und Universitätsstandorten, erheblich an. Kein Wunder, denn mit erhöhter Nachfrage steigt auch der Preis. Dies gilt in der freien Wirtschaft für alle Güter, auch für Wohnraum. Wenn alle Menschen in die Metropolen drängen, dann wird der Wohnraum irgendwann knapp und die Lage spannt sich an. Zwar hat auch die Bautätigkeit zuletzt etwas zugenommen, allerdings reicht dies nicht aus, um die gestiegene Nachfrage zu decken. Vor allem Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen haben es da schwer überhaupt noch erschwinglichen Wohnraum zu finden.

Rainer Hank, Wirtschaftschef der Frankfurter Allgemeinen Sonntagszeitung, meint: Es gibt nun einmal Menschen, die sich die teureren Wohnungen in den begehrten Lagen leisten können und andere eben nicht, so sei es auch bei allen anderen verfügbaren Gütern. Und genau hier hat der Staat versucht mit Hilfe der Mietpreisbremse zu intervenieren, denn gerade Geringverdiener bleiben bei der Wohnungssuche oft auf der Strecke. Dabei soll Wohnraum, auch in begehrten Lagen, für alle Gesellschaftsschichten bezahlbar bleiben. „Exorbitant steigende Mieten führen dazu, dass sich einige Bevölkerungsgruppen ganze Stadtteile nicht mehr leisten können und in Randgebiete verdrängt werden. Unser aller Leben würde deutlich ärmer werden, wenn die Menschen in Stadtvierteln nach Einkommen getrennt würden. Das zerstört Vielfalt und Krea-

tivität. Da müssen wir gegensteuern“, so Bundesminister Heiko Maas.

Doch ist es wirklich sinnvoll den Wohnungsmarkt durch die Mietpreisbremse staatlich zu regulieren? Rainer Hank jedenfalls hält das für keine gute Idee.

»Nicht jedes Gesetz ist ein gutes Gesetz und das ist ein Quatsch-Gesetz.«

Rainer Hank

Wirtschaftschef der Frankfurter Allgemeinen Sonntagszeitung

Die Mietpreisbremse wäre lediglich ein Versuch gewesen durch staatliche Intervention den Markt außer Kraft zu setzen, aber nun würde sich zeigen, dass das ökonomische Gesetz siegt, so Rainer Hank. Ganz unrecht hat er damit jedenfalls nicht.

In einigen Artikeln ist sogar die Rede davon, dass die Mietpreisbremse ein „Noch-mehr-Netto-Projekt“ für die obere Schicht der Gesellschaft sei. Damit ist gemeint, dass begehrte Wohnlagen durch die Preisbremse nun nicht mehr nur für Top-Verdiener besonders attraktiv sind, sondern auch für die gehobene Mittelschicht. Diese sparen dank der gedeckelten Preise im Vergleich zu vorher eine Menge Geld, womit sie sich vielleicht noch den einen oder anderen Urlaub mehr gönnen können.

Ulrike Herrmann, Wirtschaftskorrespondentin der Tageszeitung TAZ, sieht das Vorhaben der Politik jedenfalls als gescheitert an, denn der Druck auf die Märkte vor allem in Großstädten sei zu groß geworden. Auch andere Experten kommen zu dem Schluss, dass der Staat mit der Mietpreisbremse vielleicht am falschen Punkt ansetzt, denn das eigentliche Übel, nämlich die Wohnungsknappheit, würde dadurch nicht beseitigt.

#### Beispielhafte Darstellung der Problematik - Mietersicht:

Eine Wohnung x, welche bisher 1.200,00 Euro monatlich gekostet hat, soll nun durch die Regulierung der Preisbremse nur noch 700,00 Euro kosten. Doch steigen dadurch die Chancen eines Rentners, einer alleinerziehenden Mutter mit zwei Kindern oder einer Verkaufangestellten des Discounters darauf die Wohnung zu bekommen? Wohl kaum. Vielmehr wird die Wohnung, da sie ja nun weniger kosten soll, für das kinderlose Ehepaar mit überdurchschnittlichem Einkommen noch attraktiver. Die Anzahl der Interessenten nimmt weiter zu und solange die Nachfrage größer ist als das Angebot, können sich Eigentümer aussuchen an wen sie vermieten. Dabei werden die Schwächeren auf dem Wohnungsmarkt immer das Nachsehen haben und das sind in dem Fall Menschen mit wenig Einkommen und vielen Kindern. Ihre Chancen schrumpfen durch die Mietpreisbremsenregelung also noch weiter.

#### Beispielhafte Darstellung der Problematik - Vermietersicht:

Ein Vermieter, welcher bisher 1.200,00 Euro Mietnahmen pro Monat hatte und sich in Zukunft mit 700,00 Euro „zufrieden geben soll“, wird schnell versuchen wenigstens einen Teil seines Verlustes auf anderem Wege wieder in die Kasse zu treiben. Dabei reichen die Möglichkeiten von künstlich hohen Abstandszahlungen an die Vormieter über Abschläge für beispielsweise Einbauküchen bis hin zu unechten Untermietverhältnissen. Die Gefahr, dass dadurch ein grauer Markt entsteht ist hoch. Ob die Mietpreisbremse damit in die richtige Richtung wirkt, sei dahingestellt.

## WAS KANN GETAN WERDEN, DAMIT DIE BREMSE BESSER FUNKTIONIERT?

Über den Nutzen und das Wirken der Mietpreisbremse gehen die Meinungen weit auseinander. Wenngleich die Mehrheit zu dem Ergebnis kommt, dass diese gesetzliche Regelung nicht zur Entspannung auf dem Wohnungsmarkt beiträgt, kann sie aus sozialpolitischen Gesichtspunkten dennoch temporär sinnvoll sein. Warum? Zu den Grundbedürfnissen des Menschen zählt auch ein angemessener Wohnraum. Mit Hilfe der Mietpreisbremse können die negativen Folgen eines kurzfristig zu geringen und rigiden Wohnungsangebots zwar nicht verhindern, aber zumindest abgedämpft werden, vielleicht sogar bis Angebot und Nachfrage wieder im Einklang stehen. Voraussetzung dafür ist aber, dass sie die Anreize für den Wohnungsbau nicht beschneidet. Ebenso ist eine zeitliche Begrenzung der Mietpreisbremsenregelung wichtig, denn nur so ist sichergestellt, dass sie die erwarteten Erträge aus Wohnungsbauinvestitionen insgesamt nicht beeinträchtigt. Außerdem fordert der Deutsche Mieterbund mehr Transparenz und praktikablere Lösungen als bisher. Wohnungseigentümer sollen bei Abschluss eines neuen Mietvertrages etwa zur Offenlegung der Vormiete verpflichtet werden und begründen warum möglicherweise eine Überschreitung der Mietpreisbremsengrenze zulässig ist. Zugleich plädiert der Mieterbund dafür bei Missachtung des Gesetzes Sanktionen gegen Vermieter einzuführen und Ausnahmeregelungen zu streichen. Das DIW schlägt außerdem vor, die Mieterhöhungsspielräume an die Entwicklung der Konsumentenpreise zu koppeln - eine Maßnahme, die häufig in Frankreich, Spanien oder den USA angewandt wird und die einen Großteil der bisherigen Ausweichmöglichkeiten der Mietpreisbremsenregelung ausschließen dürfte.

## WAS DIE MIETEN WIRKLICH SENKT

Um das Problem steigender Mieten in gefragten Wohnlagen dauerhaft zu lösen, hilft Ökonomen zufolge dennoch keine Mietpreisbremse, sondern nur der verstärkte Neubau von Wohnungen. Wenn die Nachfrage zu groß ist, muss das Angebot erweitert werden. In diesem Fall bedeutet das, es muss mehr gebaut werden. Dies könnte der Staat selber tun, allerdings wäre das zu teuer. Die bessere Alternative, um der Wohnungsknappheit effektiv entgegen zu wirken, wäre es Anreize für privates Bauen zu schaffen und damit den Wohnungsbau auf dem freien Markt zu fördern.

*»Die oberste Priorität in Zeiten enger Wohnungsmärkte sollten Maßnahmen haben, die der Ausweitung und Flexibilisierung des Angebots dienen. Nur wenn die Ursachen bekämpft werden, kann nachhaltig für bezahlbaren Wohnraum gesorgt, zyklische Preisspitzen entgegengewirkt und damit die Lage am Wohnungsmarkt entspannt werden.«*

DIW Berlin

Die gestiegene Nachfrage in den Stadtzentren könnte zum Beispiel bedient werden, indem bisher ungenutzte Flächen dem Wohnungsmarkt zugeführt, Nachverdichtungspotenziale gehoben und vorher gewerblich genutzte Flächen umgewidmet werden. Dafür müsste die Kommunalpolitik jedoch erst die nötigen Voraussetzungen schaffen, so das DIW Berlin. Für die Landesregierungen ergäbe sich ein weiterer Ansatzpunkt: Durch die in den letzten Jahren vielerorts deutlich gestiegene Grunderwerbssteuer wird tendenziell der Wohnungsbau gehemmt, was es eigentlich zu verhindern gilt. Da es Investoren zurzeit aber eher an Investitionsmöglichkeiten, als an Investitionswille fehlt, wäre eine allgemeine steuerliche Förderung des Mietwohnungsbaus laut DIW wenig impulsgebend. Eine Investitionszulage und eine Konzentration der Förderung auf Maßnahmen der Nachverdichtung seien hier sinnvoller, um die Bautätigkeit anzuregen. Darüber hinaus fordert das „Bündnis für bezahlbares Bauen und Wohnen“, dass die öffentliche Hand ihre Möglichkeiten nutzt, Liegenschaften zu Zwecken des (sozialen) Wohnungsbaus vergünstigt abzugeben, um damit den Markt zu entlasten. Zudem wird oft kritisiert, dass die vielen Vorschriften der Regierung die Wohnungsbauwirtschaft bremsen. Beispielsweise sollen durch

**WICHTIGE LINKS:**

- ⇒ <https://www.mietpreisbremse.bund.de/>
- ⇒ <http://deutschesmietrecht.de/>
- ⇒ <http://www.mieterbund.de/startseite.html>
- ⇒ <http://www.bfw-bund.de/>
- ⇒ <http://web.gdw.de/>
- ⇒ <http://www.hausundgrund.de/>

die neue Energieverordnung (EnEV) die Investoren den Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser senken und die Dämmung erhöhen, was die Baukosten natürlich um ein Vielfaches nach oben treibt. Kein Wunder, dass sich diese Verteuerungen dann auch in den Mieten widerspiegeln, denn die Investoren werden nur mehr für einen Neubau ausgeben, wenn sie auch eine höhere Rendite zu erwarten haben. Übersteigen die Kosten für das Bauen die zu erwartenden Einnahmen, weil die Mieten zum Beispiel durch die Mietpreisbremse gedeckelt werden, haben sie wohl kaum einen Anreiz zu investieren. Eine Reform der gesetzlichen Regelungen, um den weiterhin steigenden Mieten entgegenzuwirken, wäre im Zuge wachsender Wohnungsnot vielleicht angebracht. Doch obwohl viele Tatsachen für das Nicht- oder Nicht-Richtig-Funktionieren der Mietpreisbremse sprechen, will die Bundesregierung, zumindest vor einer konkreten Auswertung im Jahr 2017, nicht an ihrem so mühsam ausgearbeiteten Konzept rütteln. Auch der Deutsche Mieterbund ist der Meinung, dass das Gesetz zur Mietpreisbremse grundsätzlich ein guter und richtiger Ansatzpunkt ist. Allerdings mangelt es häufig an der Umsetzung, so sollten einige Aspekte möglicherweise noch einmal von der Regierung überdacht werden.

*»Die Mietpreisbremse ist zwar kein zahnlöser Tiger, aber auch kein sehr wilder.«*

Ulrich Ropertz  
Deutscher Mieterbund



Grafik: Wohnungsbau-Genossenschaft "Erfurt" eG, Wohngebiete in Erfurt-Mitte, Hanseviertel



# Sozialer Wohnungsbau - Allheilmittel gegen die Wohnungsnot?

Ein Artikel von Janina Schobert, Peiyao Liang und Johanna Schulte

**Das Verlangen nach angemessenem Wohnraum ist ein Grundbedürfnis der deutschen Bevölkerung. Allerdings spitzt sich die Wohnsituation in Deutschland zu und die Mieten in Ballungsräumen steigen. Es mangelt an bezahlbaren Wohnungen. Sozial Schwache bleiben auf der Strecke. Adäquate Möglichkeiten um gegen diese Wohnungsnot vorzugehen fehlen. Der soziale Wohnungsbau reicht nicht aus, um genügend Wohnraum zu schaffen. Oder vielleicht doch? Die Fragen häufen sich und die Meinungen zu diesem Thema sind gestreuter denn je.**

Sozialer Wohnungsbau ist ein geläufiger Begriff und fast jeder kann mit ihm etwas anfangen. Die Meinungen diesbezüglich sind jedoch starken Unterschieden ausgesetzt. Sei es durch unterschiedliche soziale Situationen oder durch gegenteilige Erfahrungen. Oft schwimmt die Wirklichkeit mit den Vorstellungen der Bevölkerung. Soziale Brennpunkte, Gettoisierung und Plattenbauten werden häufig mit dem sozialen Wohnungsbau in Verbindung gebracht. Trotzdem wird der Ruf nach einer größeren Anzahl an günstigen Wohnungen immer lauter.

Anstelle von Luxus Lofts wird mehr günstiger und finanzierbarer Wohnraum benötigt. Doch was ist sozialer Wohnungsbau wirklich und welche Probleme treten in Bezug auf ihn auf? Diese und viele andere Fragen bestehen und bedürfen einer Klärung. Nur so ist es möglich herauszufinden, inwieweit der soziale Wohnungsbau gegen die Wohnungsnot hilft und ob er als Allheilmittel gegen diese gesehen werden kann.



Quelle: Janina Schobert

## Was ist sozialer Wohnungsbau?

**D**er staatlich geförderte Bau von Wohnungen für den sozial schlechter gestellten Teil der Bevölkerung ist als sozialer Wohnungsbau bekannt. Der Staat fördert hierbei den Neubau und die Sanierung von Wohnungen. Dieser Wohnraum steht anschließend den Menschen zur Verfügung, die ihren Bedarf danach nicht am freien Wohnungsmarkt decken können. Besonders für kinderreiche Haushalte, Alleinerziehende oder behinderte Menschen bereitet das Finden von bezahlbaren Wohnungen oftmals Schwierigkeiten. Sie verfügen meist über zu knappe finanzielle Mittel, um sich adäquaten Wohnraum leisten zu können. Möglich ist jedoch auch, dass Personen nicht in die von den Vermietern gewollte Mietergruppe passen. Auch für sie ist die Wohnungsfindung mit erheblichen Schwierigkeiten verbunden. Hier wird, durch die bereitgestellte Unterstützung von Bund und Ländern, bei der Wohnraumfindung und deren Finanzierung geholfen.

Die Berechtigung zum Wohnen in einer Sozialwohnung ist gesetzlich geregelt. Die zu erfüllenden Kriterien und Bestimmungen sind im Wohnungsbindungsgesetz (§ 8WoBindG) und im Wohnraumförderungsgesetz (§ 27 Abs. 3-5 WoFG) festgelegt.

Durch die Bereitstellung von Sozialwohnungen haben, sowohl finanziell als auch sozial schlechter gestellte Personen die Möglichkeit eine angemessene Wohnung beziehen zu können. Dies resultiert aus vergleichsweise niedrigeren Mietzahlungen für diesen Wohnungstyp.

Vor allem in teuren Städten profitieren die Menschen von dieser Unterstützung. Meist haben die Betroffenen nur durch eine solche Subventionierung die Chance in der Stadt oder zumindest in stadtnähe zu leben. Aufgrund der in Ballungsräumen überwiegend hohen und weiterhin steigenden Mietpreise könnten sie sich aus eigener Kraft oftmals keine Stadtwohnung zu üblichen Marktpreisen leisten und müssten in abseits liegenden Gegenden leben.

Zwischen normalen und Sozialwohnungen gibt es Unterschiede. Diese spiegeln sich überwiegend in Vorgaben wider, die von den Vermietern eingehalten werden müssen. Während normale Wohnungen an alle Personen vermietet werden dürfen ist dies bei Sozialwohnungen nicht der Fall. In Sozialwohnungen dürfen nur Mieter einziehen, die über einen Wohnberechtigungsschein, welcher von der zuständigen Kommune zu bewilligen ist, verfügen.

---

### Die Fuggerei in Augsburg

---



Quelle: Siegfried Kerpf, Stadt Augsburg

„Jedes Wohnhaus in der Fuggerei ist zweistöckig und wird üblicherweise von zwei Parteien belegt.“ (Fürstlich und Gräfllich Fuggersche Stiftungs-Administration)

Die Fuggerei ist Deutschlands älteste Sozialbausiedlung. Sie ist nicht nur hier zu Lande einzigartig, sondern auf der ganzen Welt. Es gibt, trotz jahrelangem Bestehens, keine vergleichbare Wohnsiedlung auf der Welt.

Entstanden ist sie 1521 durch die Tätigkeit von Jacob Fugger. Sie besteht aus 142 Wohnungen, die sich in 67 Häusern befinden. Die Fuggerei bildet eine Stadt in einer Stadt. Sie hat sogar eine eigene Kirche. Insgesamt wird diese Sozialbausiedlung von 150 sozialbedürftigen, katholischen Augsburgern bewohnt. Die Jahreskaltmiete beläuft sich auf lediglich 0,88 Euro pro Quadratmeter und drei Gebeten je Tag. Im Vergleich dazu liegen die Mieten in Leverkusen bei 5,75 Euro pro Quadratmeter und in Berlin sogar bei 5,91 Euro pro Quadratmeter für Sozialwohnungen.

---

## **Fördermöglichkeiten des sozialen Wohnungsbaus (§2 Abs 2. WoFG)**

---

- 1. Gewährung von Fördermitteln, die aus öffentlichen Haushalten oder Zweckvermögen als Darlehen zu Vorzugsbedingungen, auch zur nachstelligten Finanzierung, oder als Zuschüsse bereitgestellt werden,*
  - 2. Übernahme von Bürgschaften, Garantien und sonstigen Gewährleistungen sowie*
  - 3. Bereitstellung von verbilligtem Bauland.*
- 

Des Weiteren darf der Vermieter die Miete von Sozialwohnungen nicht selbstständig, am Wohnungsmarkt orientiert, festlegen. Es darf die höchstzulässige Miete, die sogenannte Kostenmiete, für Sozialwohnungen nicht überschritten werden. Die Kostenmiete ist die „Miete [für Sozialwohnungen], die sich aus dem eigentlichen Mietpreis und Zuschlägen o. Ä., die die laufenden Kosten des Vermieters decken sollen, zusammensetzt.“ (Duden, 2016)

Die Grundlage des sozialen Wohnungsbaus war bis zum Jahr 2001 das II. Wohnungsbaugesetz. Dieses wurde allerdings in die soziale Wohnraumförderung weiterentwickelt, die im Wohnraumförderungsgesetz festgelegt ist. Sie bildet nun den neuen Ausgangspunkt des sozialen Wohnungsbaus und „regelt die Förderung des Wohnungsbaus und anderer Maßnahmen zur Unterstützung von Haushalten bei der Versorgung mit Mietwohnraum, einschließlich genossenschaftlich genutzten Wohnraums, und bei der Bildung von selbst genutztem Wohneigentum“ (§ 1 Abs. 1 WoFG).

Durch die Bereitstellung von Fördermitteln soll es unter anderem Familien mit Kindern ermöglicht werden Wohnraum zu errichten. Allerdings bezieht

sich diese Unterstützung auch auf Menschen mit einer Behinderung. Ihnen soll dadurch die Voraussetzung geschaffen werden ein Leben in behindertengerechten Wohnungen führen zu können.

Daraus ist bereits abzusehen, dass unter anderem der Wohnungsbau, die Erneuerung von bereits bestehendem Wohnraum und die Erzeugung von selbstgenutztem Wohnraum gefördert werden sollen. Um diese Förderung umzusetzen, stehen verschiedene Möglichkeiten zu Verfügung, aus denen gewählt werden kann. Diese reichen von Fördermitteln bis hin zu Bürgschaften. Welche Art der Unterstützung bestimmten Personen zukommt, wird und muss je nach Sachverhalt individuell geprüft werden. Durch die Förderung entstehen für den Staat Vorteile. So kann er durch das Mitspracherecht im Bau von Wohnungen gezielt Einfluss auf dessen Errichtung nehmen. Durch die Verteilung von sozialen Wohnungen in verschiedenen Teilen der Stadt soll beispielsweise der Gettoisierung vorgebeugt werden. Es besteht die Möglichkeit bunte und sozial vielschichtige Viertel zu erschaffen. Dies braucht jedoch Zeit und die richtigen Konzepte.

---

## **Wohngenossenschaften**

---

Im § 1 Abs. 1 WoFG wird der genossenschaftliche Wohnraum als ein Aspekt der Förderung benannt. Wohngenossenschaft bezeichnet einen Zusammenschluss von Wohnungsunternehmen und Einzelpersonen, die kooperativ für einen langfristigen Zeitraum zusammenarbeiten und dadurch unter anderem Wohnraum zur Verfügung stellen wollen. Sie übernehmen für ihre Mitglieder wohnungsbezogene Tätigkeiten, die diese aus eigener Hand nicht leisten können. Sie hat unter anderem das Ziel die gemeinsamen Interessen und den dadurch generierten Nutzen der Mitglieder zu fördern. Bestehend aus mindestens drei Personen agiert sie meistens als eine eingetragene Genossenschaft (eG) und bietet ihren Mitgliedern Leistungen an, die ein gutes und sicheres Wohnen ermöglichen. Dabei verfolgt sie das Prinzip der Selbsthilfe um einen wirtschaftlichen Nutzen zu stiften. Als zusammengeschlossene Gruppe und mit dadurch gebündelte Kräfte wird versucht, Probleme zu

lösen, die der einzelne nicht alleine bewältigen könnte. Die Mieter erhalten beispielsweise ein Dauernutzungsrecht für Wohnungen. Die hat den Vorteil, dass der Mietvertrag mit ihnen nicht einfach gekündigt werden kann. Zudem wird darauf abgezielt Mitgliedern eine verbesserte Wohnsituation zu ermöglichen. Bei der Wohngenossenschaft geht es um die individuelle Förderung von Personen. Dies ist ein wesentlicher Unterschied zu kommunalen Wohngesellschaften. Ihr Ziel ist es Wohnraum für die breite Schicht der Gesellschaft zur Verfügung zu stellen. Jede Wohngenossenschaft zeichnet sich durch unterschiedliche strukturelle Verhältnisse aus. Sie wird durch ihre Größe, die Anzahl an Unternehmen und Mitgliedern und den Standorten charakterisiert. Insgesamt haben Wohngenossenschaften in Deutschland 2,846 Millionen Mitglieder und besitzen rund 2,18 Millionen Wohnungen.

## Sozialer Wohnungsbau durch die Zeiten



Quelle: [www.welt.de](http://www.welt.de) — Picture Alliance / ap

**M**it Ende des zweiten Weltkrieges kam es zu einer immensen Wohnungsnot in weiten Teilen Deutschlands. Das damalige Stadtbild war von Zerstörung und Trümmern geprägt was dazu führte, dass der vorhandene Wohnraum nicht für die Bevölkerung ausreichte. Um die Wohnsituation zu verbessern, entwickelte die damalige Regierung das Programm des sozialen Wohnungsbaus. Ein Begriff, der sich trotz etwaiger Veränderungen und Anpassungen bis in die heutige Zeit gerettet hat.

Der Umgang mit der Wohnungsnot wurde in West- und Ostdeutschland unterschiedlich gehandhabt. In Westdeutschland wurden in den 1950er und 1960er pro Jahr zwischen 500.000 und 600.000 Wohnungen fertiggestellt um den mangelnden Wohnraum zu kompensieren. Durch das Wohnbaugesetz, welches im Jahr 1950 zum ersten Mal Anwendung fand, sollte dieser geschaffene Wohnraum der breiten Masse der Bevölkerung zukommen. Schon damals waren die Vermieter der Wohnungen an die Kostenmiete (§8a Wohnbindungsgesetz) gebunden. Hiermit sollte, wie heutzutage auch, sichergestellt werden, dass der Vermieter die Vergünstigungen unvermindert an die Mieter weitergibt.

In Ostdeutschland hingegen fokussierte sich die Regierung auf den Auf- und Ausbau der Industrie. Die Schaffung von Wohnraum stand nicht im Mittelpunkt der Entscheidungen und der durchgeführten Aktionen. Dies spiegelte sich in der geringen Anzahl an Wohnungsbauten während dieser Jahre wider. Im Vergleich zu den 500.000 bis 600.000 erbauten Wohnungen im Westen wurden jährlich im östlichen Teil Deutschlands kaum mehr als

Laut Statistischem Bundesamt wurden 1985 im westlichen Teil Deutschlands 312.100 Wohnung und im östlichen Teil 115.700 Wohnung fertig gestellt.

100.000 errichtet. In den Jahren ab 1970 kam es daraufhin in West- und Ostdeutschland zu einer gegensätzlichen Entwicklung.

In der Bundesrepublik Deutschland begann die soziale Marktwirtschaft und die Regierung zog sich immer mehr aus dem Geschehen im Bereich des sozialen Wohnungsbaus zurück. Die Wohnungen wurden an den freien Wohnungsmarkt übergeben. Im Osten wurde hingegen erkannt, dass dringend Wohnraum benötigt wird. Daher wurde mit der Schaffung von diesem begonnen. Insbesondere durch das Errichten von Plattenbausiedlungen und den Übergang von Altbauten in staatliche Hände sollte dies ermöglicht werden. Durch die Fokussierung auf diese Punkte konnte auch in Ostdeutschland der Wohnungsmangel eingedämmt werden.

Mit der Wiedervereinigung von West- und Ostdeutschland kam es erneut zu Veränderungen. Der innerdeutsche Umzug von Ost nach West führte zu einem Wandel der Wohnraumnachfrage. Während im Westen nun wieder mehr Wohnraum gefragt war, sank die Nachfrage im Osten. Der dort zuvor bekämpfte Wohnungsmangel wandelte sich in ein Überangebot um. Die Regierung musste somit reagieren. Sie entschied sich den sozialen Wohnungsbau im westlichen Teil Deutschlands wieder voranzutreiben. In Ostdeutschland mussten heruntergekommene Unterkünfte durch Förderung saniert werden. Um den Mietpreis in der Region stabil zu halten, wurden stark sanierungsbedürftige Objekte abgerissen.

Durch das im September 2001 eingetretene Wohnraumförderungsgesetz änderte sich die Situation ein weiteres Mal. Die Fokussierung auf die Schaffung von neuem Wohnraum verschob sich und es wurde sich mehr auf die Förderung des vorhandenen Wohnungsbestandes konzentriert. Den Ländern wurde durch die Umgestaltungen ein flexiblerer Umgang und mehr Spielraum im Einsatz der Fördergelder zugesprochen. Dadurch konnten sie regionale Brennpunkte individuell fördern und bekämpfen. Einige Bundesländer, wie Thüringen und Niedersachsen um nur zwei zu nennen, haben daraufhin eigene Wohnbindungs- und Wohnraumförderungsgesetze erlassen. In diesen sind unter anderem die Kriterien festgelegt, die zum Leben in einer geförderten Wohnung berechtigen. Diese können durch Rechtsverordnungen der Länder variieren. Die Richtlinien auf Bundesebene fungieren dabei als Grundlage.

## Wer darf in Sozialwohnungen leben?

### Übersicht der Gesamteinkommengrenzen

- ◆ 1 Person: 12.000 Euro
- ◆ 2 Personen: 18.000 Euro
- ◆ 3 Personen: 22.100 Euro
- ◆ 4 Personen: 26.200 Euro
- ◆ Jede weitere Person: plus 4.100 Euro
- ◆ Jedes Kind: plus 500 Euro

Die Berechtigungskriterien zum Wohnen in einer Sozialwohnung sind gesetzlich geregelt. Diente der soziale Wohnungsbau in der Vergangenheit noch der breiten Masse der Bevölkerung ist dies heutzutage nicht mehr der Fall. Diejenigen, die eine geförderte Wohnung beziehen möchten, müssen Kriterien erfüllen, die dazu berechtigen diese Förderung in Anspruch nehmen zu können. Treffen diese Eigenschaften zu, erhalten sie einen Wohnberechtigungsschein, den sie jedoch zuerst bei der für sie zuständigen Gemeinde beantragen müssen.

Ein Kriterium an dem sich die Erteilung der Wohnberechtigung orientiert, ist das Gesamteinkommen des Antragsstellers und der mit ihm zusammenlebenden Personen. Liegt diese innerhalb der festgelegten Grenzen wird ein Berechtigungsschein ausgestellt. Die danach zugesprochene Wohnungsgröße orientiert sich an der Anzahl der Personen, die im Haushalt leben werden.

Bei der Beantragung eines Berechtigungsscheines werden einige Personengruppen priorisiert behandelt. Zu diesen gehören Senioren, werdende Mütter oder auch Behinderte, da bei ihnen eine besondere Dringlichkeit nach Wohnraum besteht. Um diesen Teil der Bevölkerung speziell zu fördern, haben einige Kommunen bereits anderweitige Lösungsansätze umgesetzt. Die Einkommensgrenze wurde unter anderem hochgesetzt. Sie liegt nun bei einem Prozentsatz von bis zu 60 Prozent des mittleren Einkommens.

Zu beachten ist, dass nicht nur durch die Erteilung des Berechtigungsscheines automatisch ein Anspruch auf eine Sozialwohnung besteht. Gerade heutzutage ist die Wohnungsnot ein enormes Problem. Daher müssen viele Personen trotz Wohnberechtigungsscheins auf eine geförderte Wohnung warten, da nicht genügend Wohnraum für alle Personen zur Verfügung steht.

## Wie wird eine Wohnung zur Sozialwohnung?

### Größe der Wohnung anhand der im Haushalt lebenden Personen

- ◆ 1 Person: bis 45 Quadratmeter
- ◆ 2 Personen: bis 60 Quadratmeter
- ◆ 3 Personen: bis 75 Quadratmeter
- ◆ 4 Personen: bis 90 Quadratmeter
- ◆ Jede weitere Person: zuzüglich 15 Quadratmeter

Die Entscheidung dahingehend eine Wohnung als Sozialwohnung zu registrieren, liegt bei dem Eigentümer. Durch den Antrag hat er die Möglichkeit Fördergelder zu erhalten, die er beim Bau oder Erwerb einer Wohnung einsetzen kann.

Der für die Unterstützung nötige Förderungsantrag muss bereits vor Baubeginn beziehungsweise mit Abschluss des Kaufvertrages bei der zuständigen Behörde eingereicht werden. Bei akzeptiertem und bewilligtem Antrag verpflichtet sich der Vermieter dazu, dass er die Wohnung lediglich an Wohnungssuchende mit Wohnberechtigungsschein vermietet und nicht mehr als den zugelassenen Mietzins für die

Wohnung verlangt. Die Wohnung muss so lange den Status als Sozialwohnung, samt aller damit einhergehenden Verpflichtungen, behalten bis der Bindungszeitraum abgelaufen ist. Dieser liegt im Schnitt zwischen 15 und 20 Jahren. Nach Ablauf dieses Zeitraums können die Wohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt vermietet werden.

Um den Bau von Sozialwohnungen zu sichern, haben einige deutsche Kommunen einen Prozentsatz von 30 Prozent für den Bau von sozialen Wohnungen festgelegt. Das bedeutet, dass mindestens diese Prozentzahl der Neubauwohnungen als Sozialwohnungen errichtet werden müssen.

## Förderung des sozialen Wohnungsbaus

Insgesamt fehlen bis 2020 in Deutschland, laut einer im Jahr 2015 durchgeführten Studie des Pestel-Institutes, zwei Millionen Wohnungen. Dies bedeutet, dass jährlich 400.000 neue Wohnungen gebaut werden müssten. Hiervon entfallen allein 80.000 in den Bereich der Sozialwohnungen. Laut dem deutschen Mieterbund sind sogar 100.000 Sozialwohnungen erforderlich.

Für die soziale Wohnraumförderung erhielten die Länder vom Bund 518 Millionen Euro jährlich. Diese Summe reicht allerdings kaum aus. Die Länder fordern eine Zahlung von bis zu zwei Millionen Euro. Bundesbauministerin Barbara Hendricks hat sich daher lange für eine Erhöhung dieser Förderung stark gemacht. Mit Erfolg! Seit Juli 2016 wurden die Mittel aufgestockt. Ab 1. Januar 2017 unterstützt der Bund die Länder jährlich mit Kompensationszahlungen von 1,5 Millionen Euro.

Um den sozialen Wohnungsbau anzukurbeln, sollen neue Anreize gesetzt werden. Diese sollen sich beispielsweise in Vorteilen für die Bauherren widerspiegeln.

Durch ein zinsgünstiges Baudarlehen soll unter anderem der Bau gefördert werden. Dabei orientiert sich die Höhe des Darlehens an den örtlich üblichen Bodenpreisen. In der Regel befindet sich die Subventionierung in einer Spanne zwischen 900 und 1.600 Euro pro Quadratmeter an Wohnfläche. Zusätzlich dazu können noch weitere Zuschläge ermöglicht werden, wenn die dafür notwendigen Kriterien erfüllt werden. Für eine Wohnung die rollstuhlgerecht ist, können abermals 150 Euro und für eine barrierefreie Wohnung 50 Euro je Wohnflächenquadratmeter an Förderung hinzuge-rechnet werden.

Darüber hinaus sind steuerliche Vorteile beim Bau von Wohnungen im Gespräch. Diese sollen wie folgt aussehen: Über drei Jahre hinweg soll den Bauherren die Möglichkeit geboten werden 29 Prozent ihrer Kosten abzusetzen. Dies soll über eine Sonderabschreibung möglich sein. Zuzüglich zu der normalen Abschreibung wäre dies eine Erhöhung auf 35 Prozent ihrer Kosten, die abgesetzt werden können. Diese Förderung ist jedoch an Kriterien gebunden. Demnach müssen die gebauten Wohnungen mindestens zehn Jahre als Sozialwohnungen vermietet werden. Des Weiteren dürfen sie nur an festgelegten Orten entstehen. Dies sind Gebiete, die nach der Wohngeldverord-

nung in die Mietstufen vier und fünf fallen oder in welchen die Mietpreisbremse beziehungsweise Kappungsgrenze greifen. Diese steuerlichen Vergünstigungen sind Planungen für die Zukunft und noch nicht gesetzlich festgelegt. Zum jetzigen Zeitpunkt sind sich Bund und Länder noch nicht einig, wer die Kosten für diesen Plan tragen soll. Es ist mit Steuerausfällen von bis zu vier Milliarden Euro zu rechnen. Diese Verantwortung wollen weder Bund noch Länder tragen.

Darüber hinaus wurden Überlegungen getätigt die Standards und Ausstattungen der Wohnungen zu minimieren. Dies soll dazu beitragen den Bau zu beschleunigen und die Kosten zu reduzieren. Hierdurch soll ein Anstieg im sozialen Wohnungsbestand erreicht werden. Solange jedoch nicht genügend Bauland zur Verfügung steht, sind diese Überlegungen nicht zielführend. Außerdem würde dies eine negative Wahrnehmung und Assoziation auf Sozialwohnungen begünstigen. Die Abneigungen und Vorurteile gegenüber sozialem Wohnraum würden zunehmen.

- 
- ◆ Die **Kappungsgrenze** besagt, dass die Miete innerhalb von drei Jahren nicht mehr als 20 Prozent ansteigen darf. Sie greift auch dann, wenn ortsübliche Vergleichsmieten einen stärkeren Mietanstieg ermöglichen würden.
  - ◆ **Mietstufen** bezeichnet die Untergliederung verschiedener Regionen der Bundesrepublik Deutschland anhand der dort zu zahlenden Mieten. Sie reichen der Stufe eins (niedrige Mieten) bis zu der Mietstufe sechs (höchste Mieten). Durch diese Unterteilung soll es erleichtert werden den Betrag der Wohngeldförderung zu bestimmen. Eine höhere Mietstufe spiegelt sich hierbei in einer höheren Bezuschussung wider. München hat beispielsweise die Mietstufe sechs, Berlin und Jena die Stufe vier.
-

# Sozialer Wohnungsbau aktuell

Die Förderung des Wohnungsbaus und der Wohnraumschaffung unterlag seit 2001, wie bereits erkenntlich, einigen Veränderungen. Einerseits durch die Einführung des Wohnraumförderungsgesetzes im Jahr 2001, andererseits durch die 2006 durchgeführte Föderalismusreform. Bis zu diesem Zeitpunkt war der Bund mit der Gesetzgebung und den Entscheidungen im Bereich des sozialen Wohnungsbaus beauftragt. Die Bundesländer mussten den Vorgaben der Regierung Folge leisten. Mit der Föderalismusreform änderte sich dies jedoch. Die Entscheidungsbefugnis ging durch die Reform von dem Bund auf die Länder über. Sie haben nun die Entscheidungsbefugnis für den sozialen Wohnungsbau inne und können selbstständig agieren und handeln. Obwohl sich der Staat aus diesem Bereich zurückgezogen hat, erhalten die Länder dennoch eine jährlich ausgezahlte finanzielle Unterstützung. Diese Kompensationszahlung in Höhe von 1,5 Milliarden Euro dient als Unterstützung der Länder. Hierdurch sollen sie über ausreichend finanzielle Mittel verfügen, um den sozialen Wohnungsbau und dessen Förderung zu ermöglichen.

„Das Fördersystem des Sozialen Wohnungsbaus hat keine dauerhaft gebundenen Sozialwohnungsbestände geschaffen (...).“ (Andrej Holm, Oktober 2015, Mietercho)

Ein Vorteil, der durch die Reform erreicht wurde, ist das den Ländern mehr Flexibilität zugesprochen wurde, um individuell agieren zu können. So ist es für sie möglich auf regionale Angelegenheiten zu reagieren.

## Sozialer Wohnungsbau in Zahlen

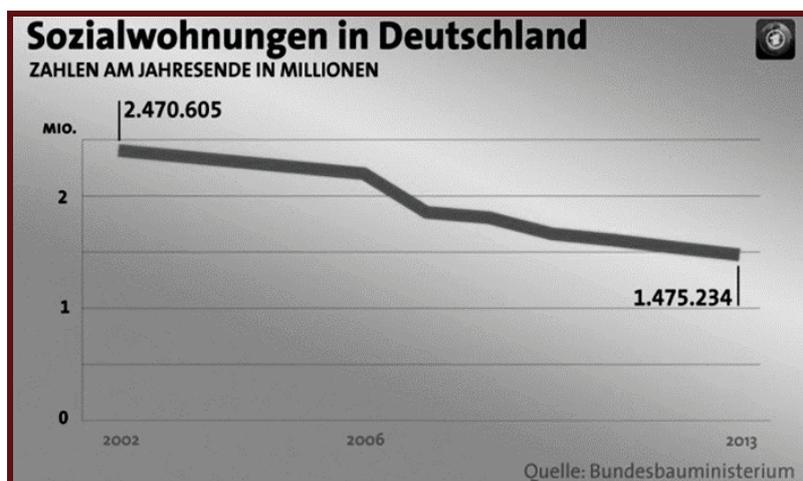
Trotz weitreichender Reformen zeigt sich, dass die Anzahl an Sozialwohnungen in Deutschland dennoch einem Rückgang unterlag. Zwischen 2002 und 2012 ist die Anzahl der Wohnungen, wie der Grafik entnommen werden kann, von 2,47 Millionen auf 1,66 Millionen

In Sachsen sank die Anzahl an Sozialwohnungen von 2013 zum Vorjahr um 83,5 Prozent wohingegen die Anzahl in Brandenburg im selben Zeitraum um 67 Prozent stieg.

gesunken. Im Jahr 2013 gab es sogar nur noch 1,48 Millionen Sozialwohnungen. Die Gründe hierfür sind vielfältig und komplex.

Insbesondere in Großstädten ist die Nachfrage nach Wohnraum um einiges höher als das Angebot. Im Jahr 2015 hatten in Berlin 55 Prozent der Haushalte Anspruch auf eine Sozialwohnung. Allerdings standen nur für 7,3 Prozent dieser angemessene Angebote zur Verfügung. Die Situation hat sich noch verschärft. Durch den Zuzug von Flüchtlingen werden noch mehr Wohnungen benötigt. Bis 2020 ist in Deutschland ein zusätzlicher Bedarf von rund 75.000 neuen Wohnungen pro Jahr für Flüchtlinge angekündigt worden.

Insgesamt ist der soziale Wohnungsbau durch regionale Unterschiede charakterisiert. In einigen Bundesländern, wie zum Beispiel in Sachsen, ist ein immenser Rückgang im Bestand zu verbuchen, wohingegen in Brandenburg ausreichend Wohnungen entstehen. Nichtsdestotrotz spannt sich die aktuelle Situation immer weiter an. Viele Faktoren wirken sich negativ auf das Konzept aus. Probleme entstehen, die bekämpft werden müssen um den sozialen Wohnungsbau zu stützen und die Wohnungssituation zu entspannen.



Quelle: Wohnen als Ware (2015), tagesschau.de

# Probleme des sozialen Wohnungsbaus

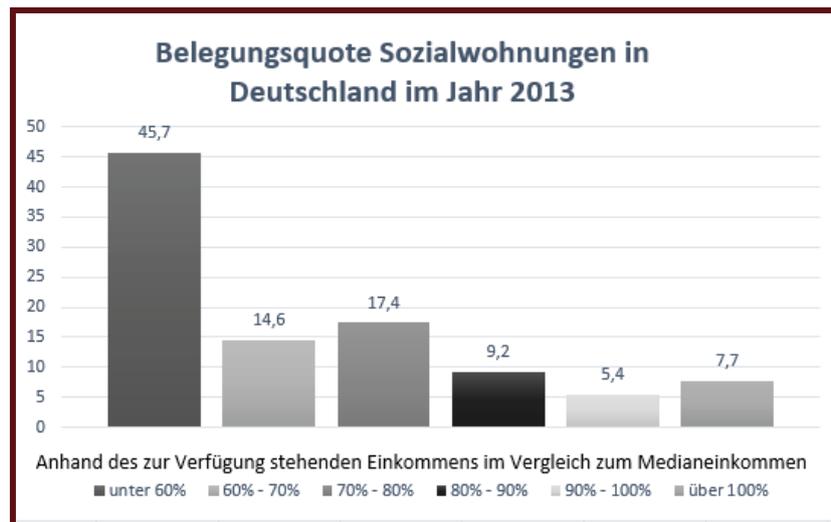
„In Deutschland standen im Mai 2011 insgesamt 4,4 % aller Wohnungen leer, wobei die Verteilung des Leerstandes regional sehr unterschiedlich war. Im Osten war mit 8,0 % der Leerstand immer noch deutlich höher als im Westen (3,7 %) und in den Stadtstaaten (2,9 %)“. (Ein Sozialbericht für die Bundesrepublik Deutschland – Bundeszentrale für politische Bildung)

**S**ozial- und einkommenschwachen Menschen sollten Sozialwohnungen zur Verfügung stehen. Allerdings kann die Nachfrage nach gefördertem Wohnraum nicht abgedeckt werden. Viele müssen warten, denn der Bestand ging in der Vergangenheit stetig zurück. Nach aktuellen Berechnung des deutschen Mieterbundes fehlen mindestens zwei Millionen Wohnungen. Die Gründe für den fehlenden Wohnraum sind vielfältig und umfangreich. Die Aufdeckung dieser Unstimmigkeiten ist wichtig, um den Mangel an Wohnungen zu verringern und das Konzept zu stabilisieren.

Immer mehr Sozialwohnungen werden zu normalen Wohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt. Dies hat unterschiedliche Ursachen. Einerseits kann ihre Bindung als Sozialwohnung auslaufen, wodurch die Vermieter nicht an die Auflagen der Förderung gebunden sind. Sie können ihre Wohnungen nun wieder auf dem freien Markt anbieten. Das geschieht zu normalerweise höheren Mieten und sozial Schwächere können sich die Wohnung nicht mehr leisten. Andererseits werden sie auch in normale Wohnungen „umgewandelt“. Das ist darauf zurückzuführen, dass die Mieter durch Einkommensanpassungen mehr als die Einkommensgrenzen verdienen. Gründe für die Einkommensveränderungen sind die steigenden Einkünfte der Bewohner. Mit der Zeit verdienen sie immer mehr und dadurch über-

steigt ihr Einkommen die obere Einkommensgrenze des Wohnberechtigungsscheines. Laut einer 2016 veröffentlichten Studie vom Institut der Deutschen Wirtschaft Köln sind nur 46 Prozent der Menschen, die in Sozialwohnungen leben auch wirklich als bedürftig einzustufen. Sie müssten die Sozialwohnung verlassen und sich eine neue Wohnung suchen. Um dies zu verhindern und die Mieter nicht ihrer Wohnung zu berauben, werden sie aus dem Sozialwohnungsbestand genommen.

Beide Szenarien führen dazu, dass dem Markt immer weniger Sozialwohnungen zur Verfügung stehen. Die Anzahl der geförderten Wohnungen sinkt, die Zahl der Sozialbedürftigen die auf Wohnraum warten steigt. Eine entgegengesetzte Entwicklung, die aktiv zur Wohnungsnot beiträgt.



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln; Pressemitteilung Nr.9, 2.März 2016

Die Grafik verdeutlicht, die Anzahl der Fehlbelegungen von Sozialwohnungen im Jahr 2013. Dieser Wohnungstyp ist für Personen mit einem geringen Einkommen gedacht. Lediglich 46 Prozent des Wohnungsbestandes sind an Menschen vermietet, denen weni-

ger als 60 Prozent des Einkommens zur Verfügung steht. Die Fehlbelegungen sind ein weitreichendes Problem und verschlechtern die Chancen auf eine Sozialwohnung für die Personen, die darauf angewiesen sind.

Des Weiteren wird heutzutage immer weniger Fokus auf den Neubau von Sozialwohnungen gelegt. Dies liegt daran, dass Wohnungsbauinvestoren vordergründig an der Maximierung ihres Profits interessiert sind. Das bedeutet, dass sie Wohnungen vor allem für zahlungskräftigere Mieter anbieten möchten und nicht solche, die der soziale Wohnungsbau mit sich bringt. Durch den freien Wohnungsmarkt können die Vermieter höhere Mieten beziehen, da sie an keine Mietgrenzen gebunden sind. Der marktübliche Mietpreis liegt über dem, der für Sozialwohnungen verlangt werden kann. Verstärkt wird dieser Effekt noch durch die starken Mietpreisanstiege. Ein weiterer Anreiz, der den freien Wohnungsmarkt für Investoren immer attraktiver macht. Dadurch verliert der soziale Wohnungsbau zeitgleich an Attraktivität.

Dennoch wird versucht den Bau von Wohnungen voranzutreiben. Durch relativ niedrige Zinsen könnten Bauherren zu günstigen Konditionen ihren Bau finanzieren. Dadurch soll die Attraktivität des sozialen Wohnungsbaus gesteigert werden. Aber auch wenn dies erfolgreich wäre und die Bauherren den sozialen Wohnungsbau vorantreiben würden, besteht ein weiteres Problem: fehlendes Bauland. Dieser Faktor hemmt den Bau von neuen Wohnungen. Bauland wird besonders in Großstädten immer knapper und dadurch auch teurer. Grundstücksbesitzer wollen so viel wie möglich an dem Verkauf ihrer Grundstücke verdienen. In den Metropolen Berlin, Hamburg und München ist zu erkennen, dass trotz der Verteuerung des Baulandes keine merklichen Anstiege der Verkäufe an Bauland stattgefunden haben. Dies lässt die Annahme zu, dass Bauland bewusst zurückgehalten und dem Wohnungsbau nicht zur Verfügung gestellt wird. Dies geschieht wahrscheinlich, da darauf gehofft und spekuliert wird, aufgrund von Wertsteigerungen zu einem späteren Zeitpunkt mehr Verkaufserlöse erzielen zu können. Auch Bauland, welches in privater Hand liegt, fällt unter diese Vorhaben.

Zudem tragen auch die Städte zu der akuten Wohnungsnot bei. Ergänzend haben die Kommunen viele Jahre lang ihre Sozialwohnungen verkauft und

damit erneut aktiv zu dem bestehenden Wohnungsdefizit beigetragen. Warum verkaufen Kommunen jedoch ihren Wohnungsbestand? Die Antwort ist relativ einfach: Sie vermindern mit dem Verkauf von Sozialwohnungen ihre Haushaltsdefizite. Durch den Übergang der Wohnungen an private Investoren schließt sich der Teufelskreis. Angetrieben durch hohe Mieteinnahmen werden verkaufte Wohnung nicht als Wohnraum für sozial Schwächere angeboten. Es entstehen neue luxuriöse Wohnungen, die für viel Geld auf dem Wohnungsmarkt angeboten werden.

Die Bewilligung des Baus von Sozialwohnungen und deren Förderung sind seit 2006 Ländersache. Der Bund bezuschusst diese allerdings durch die Kompensationszahlung. Die Problematik ist jedoch, dass die Länder nicht daran gebunden sind die erhaltenen Fördermittel auch für den sozialen Wohnungsbau einzu-

setzen. Das heißt, dass jedes Bundesland die Investitionen individuell verwenden und nutzen kann. Barbara Hendricks fordert daher, dass die Fördermittel wieder zweckgebunden

verwendet werden müssen. In den letzten Jahren sei es vorgekommen, dass die Mittel zweckentfremdet wurden. Anstatt den Wohnraum zu fördern, wurden Haushaltsdefizite gestopft. Laut Joachim Wieland, dem Staatsrechtler habe „diese Verantwortungsentflechtung zu Verantwortungslosigkeit geführt“. Infolge der unterschiedlichen Nutzung der Gelder hat sich der Wohnungsbau in den letzten Jahren heterogen entwickelt. Die ungleiche Entwicklung spiegelt die einzelnen sich unterscheidenden regionalen Situationen wider.

Die Wartezeiten bei genossenschaftlichen Wohnungen sind lang. Ist eine interessante Wohnung im Bestand der Genossenschaft müssen interessierte Mieter sich auf eine längere Wartezeit einstellen. Das Warten lohnt sich jedoch, da die überwiegende Zahl der genossenschaftlichen Wohnungen saniert und dadurch in einem guten Zustand ist.

Jedes Bundesland hat verschiedenartige Bestände und andere Standards an sozialem Wohnraum, was zu divergenten Brenn- und Förderschwerpunkten innerhalb der Länder führt.

Obwohl in der nahen Vergangenheit die Baumaßnahmen verstärkt zugenommen haben, bleibt die Wohnungsnot davon quasi unberührt. Als Grund hierfür kann angeführt werden, dass die Wohnungen nicht dort entstehen, wo sie dringend gebraucht werden. Während in den Großstädten weiterhin Wohnraum fehlt, wird in ländlichen Regionen zu viel gebaut. Das Angebot auf dem Land übersteigt den Bedarf. Der Leerstand ist vorprogrammiert. Dieser örtliche Fehlbau führt dazu, dass sich die Situation innerhalb der Brennpunkte nicht verbessert.

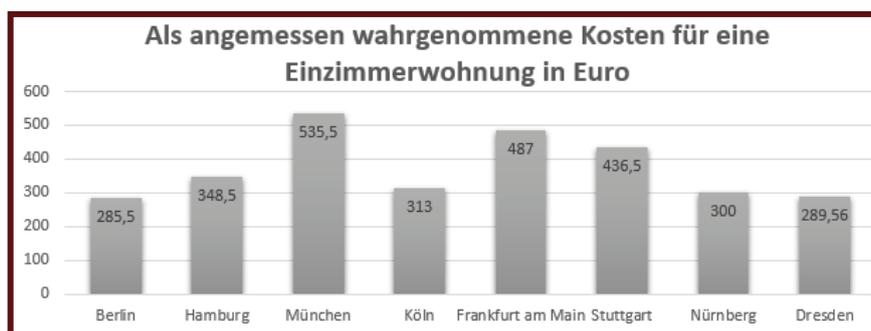
Als ein weiterer negativer Einflussfaktor auf die aktuell angespannte Situation kann die Fokussierung auf die Subjektförderung gesehen werden. Im Gegensatz zur Objektförderung, bei der der Bau und Ankauf von Wohnraum gefördert und die finanzielle Unterstützung ermöglicht wird, konzentriert sich die Regierung bei der Subjektförderung auf die Person. Durch das sogenannte Wohngeld, eine staatliche Unterstützung, werden sozial schwächere Personen direkt gefördert. Diese Unterstützung seitens des Staates kann in Form eines Lastenzuschusses oder eines Mietzuschusses durchgeführt werden. Der Lastenzuschuss richtet sich an Eigentümer. Der Mietzuschuss bildet eine monetäre Unterstützung für Mieter. Durch die Verlagerung hin zur personenbezogenen Förderung wurde der soziale Wohnungsbau zunehmend aus den Augen verloren, was wiederum zu dem rückläufigen Sozialwohnungsangebot führt. Da immer mehr einkommensschwache Haushalte direkt durch Wohngeld unterstützt werden, wird der

Neubau von Sozialwohnungen entsprechend verringert.

Ein zweischneidiges Schwert ist die Zuteilung der Wohnungen. Für Vermieter kann dies einerseits als Entlastung gesehen werden, da sie sich nicht mit der zeitaufwendigen Suche nach Mietern beschäftigen muss. Allerdings fehlt ihnen dadurch auch eine weitreichende Entscheidungsbefugnis. Hierdurch sparen sie zwar Zeit und Kosten, aber sie müssen die Wohnung auch den Personen überlassen, denen sie zugesprochen wurde. Dies birgt vielseitige Risiken für die Vermieter, da sie wenig über die Lebensweise der Mieter wissen. Dieser Fakt und die Angst vor Schäden innerhalb der Wohnung schreckt einige Vermieter beziehungsweise Bauherren ab Sozialwohnungen zu ermöglichen. Verstärkt wird diese Angst noch durch etwaige Vorurteile, die der soziale Wohnungsbau und die damit assoziierte Bevölkerungsgruppe mit sich bringt.

Verschlechtert wurde die allgemein herrschende Situation zusätzlich durch das Flüchtlingsaufkommen. Durch den Zustrom Geflüchteter werden zusätzliche Wohnungen benötigt. Das zuvor bereits nicht übereinstimmende Angebot von Sozialwohnungen und deren Nachfrage verschlechtert sich hierdurch zusehends. Um den Leerstand in einigen Regionen zu minimieren, könnten Flüchtlinge in diese Wohnungen untergebracht werden. Aber wieso geschieht dies kaum? Durch fehlende Arbeitsplätze in ländlichen Regionen wird die Eingliederung in das deutsche System erschwert. Die Geflüchteten verfügen über kein Einkommen und können sich dadurch nicht selbst versorgen. Daher ist es idealerweise notwendig, dass sich die Wohnungen in Gebieten mit ausreichend beruflichen Möglichkeiten befinden.

Dem Diagramm kann eindeutig entnommen werden, dass es zwischen den Städten in Deutschland immense Unterschiede im Bereich der als angemessen geltenden Netto-Kaltnieten für eine Einzimmerwohnung gibt. Verglichen wurden die als adäquat wahrgenommenen Obergrenzen für Ein-Personenhaushalte bei einer



Quelle: Spiegel online, 12/2015. „In Berlin ist es am schlimmsten“

Wohnungsgröße von nicht mehr als 50 Quadratmetern. Da das Angebot die Nachfrage nicht deckt, steigen die Preise und selbst die Kosten für eine Einzimmerwohnung sind für viele nicht mehr bezahlbar. Dadurch werden immer mehr Sozialwohnungen benötigt.

## Allheilmittel sozialer Wohnungsbau?

**D**er soziale Wohnungsbau soll helfen den Wohnungsmarkt zu entspannen. Seit vielen Jahren wird dieses Konzept unterschiedlich intensiv verfolgt und wurde mit der Zeit den neuen Gegebenheiten angepasst. Fraglich ist jedoch, ob er auch dieses Mal die Lösung der aktuell bestehenden Probleme sein kann.

Die momentane Situation des Wohnungsmarktes ist von Anspannungen geprägt. Es gibt keineswegs ausreichend Wohnraum für sozial Schwächere. Viele Hoffnungen liegen im sozialen Wohnungsbau. Doch auch dieser kann die Situation nicht merklich entspannen.

Die Entstehung neuer Sozialwohnungen ist regional nicht ausbalanciert und findet oftmals an falscher Stelle statt. Die Berechtigungen zum Bewohnen einer Sozialwohnung unterliegen keiner regelmäßigen Kontrolle. Im Ganzen erscheint das Konzept sozialer Wohnungsbau nicht weitreichend ausgereift und durchdacht zu sein.

Der Neubau von Wohnungen kostet viel Geld und beansprucht Zeit. Der aktuelle Bau von Wohnungen reicht nicht aus, um den aktuellen Bedarf nach günstigen Wohnraum zu stillen. Es ist ein zeitlicher Versatz zwischen Wohnungsbau und Wohnungsangebot mit einzuberechnen.

Die Aufstockung der finanziellen Mittel wird sicherlich Verbesserungen mit sich bringen, die aber wahrscheinlich nicht genügen werden. Die Zweckbindung der Kompensationsmittel muss wieder

eingeführt werden, um zu verhindern, dass die finanziellen Mittel anderweitig genutzt werden. Wohnungen können nur da entstehen, wo Bauland zur Verfügung steht und sich Bauherren finden lassen. Wohnungen in ländlichen Regionen sind wenig attraktiv. In den Ballungsräumen reicht das Land dagegen nicht aus.

Wenn der soziale Wohnungsbau als Allheilmittel für die Wohnungsnot fungieren soll, muss dies geändert werden. Dies ist jedoch noch nicht abzusehen. Die Länder weisen zu wenig günstiges Bauland aus. Mit Blick auf die Gewinnmaximierung, die durch die Zurückhaltung von Bauland erreicht werden kann, fehlt der Anreiz. Der soziale Wohnungsbau bleibt auf der Strecke und kann die Wohnungssituation zum jetzigen Zeitpunkt nicht verbessern. Die Länder müssen unter anderem durch infrastrukturelle Maßnahmen neues Land erschließen und es dadurch für den sozialen Wohnungsbau attraktiv machen.

Das Gerüst des sozialen Wohnungsbaus muss an einigen Stellen stabilisiert werden. Wenn dies nicht erfolgt, werden auch in Zukunft nicht genügend Wohnungen zur Verfügung stehen.

Die Förderung von Neubauten ist ein wichtiger Bestandteil des Konzeptes. Allerdings muss sichergestellt werden, dass diese auch wirklich an den sozial schwächeren Teil der Bevölkerung vermietet werden. Dafür müssen die Berechtigungsscheine regelmäßig überprüft werden. Kontrollen der Einkommensentwicklung sind notwendig.

Die aktuelle Wahrnehmung der Qualität von Sozialwohnen in Deutschland ist ziemlich gut. Lediglich 26 Prozent der Personen, die in geförderten Wohnungen leben, würden die Wohnungsqualität als schlecht bezeichnen. Um dieses Ergebnis beizubehalten, wäre ein Absenken der Qualität bei dem Bau von sozialen Wohnungen fatal. Die Zufriedenheit würde sinken und eventuell zu anderweitigen Problemen führen.



Quelle: Statista 2016; Einschätzung der Qualität der Sozialwohnungen

Fehlbelegungen müssen minimiert werden, damit der Wohnraum tatsächlich den Berechtigten zur Verfügung steht.

Aufgrund der aktuellen Situation ist die weitere Förderung von Sozialwohnungen notwendig. Einige Städte haben schon Maßnahmen aufgenommen. „Aber der Bedarf ist so riesig, dass die Länder das auf Dauer nicht alleine stemmen können.“, sagte die Bundesbauministerin Barbara Hendricks 2016 den Zeitungen der Funke Mediengruppe.

Sozialer Wohnungsbau ist ein wichtiges Mittel um gegen die Wohnungsnot vorzugehen und definitiv notwendig. Jedoch muss das Konzept des sozialen Wohnungsbaus überarbeitet werden. Für die ständige Kontrolle der Berechtigungsscheine, die Freigabe und Schaffung von Bauland und die Minimierung der Fehlbelegungen werden weitere finanzielle Mittel und weitergehende Regelungen benötigt. Dennoch: Die Tendenzen sind positiv. Es ist zu erkennen, dass die Problematiken durchaus erkannt wurden und versucht wird diese zu bekämpfen.

## Zukunftsalternativen

Bei Wohnungsneubauten in München und Stuttgart gibt es eine neuartige Form der Förderung. Bauherren von größeren Wohnkomplexen können gefördert werden, wenn sie sich bereit erklären 30 Prozent der neu geschaffenen Wohnfläche mit verminderten Mietkosten zu vermieten. Die Entscheidungsbefugnis dahingehend wer in diese Wohnungen einziehen soll, liegt bei den Kommunen. Dadurch soll es einkommensschwächeren Personen ermöglicht werden bezahlbaren Wohnraum in bevorzugten Wohnvierteln zu beziehen. Zudem wird vermieden, dass Stadtteile nur von wohlhabenden Mietern bewohnt werden. Diese Form der Mietervermischung ist auch als Gentrifizierung bekannt. Jedoch weißt auch dieses Modell Vor- und Nachteile auf, die zu neuen Ungleichgewichten führen.



Quelle: Janina Schobert

# **Wirtschaftswissenschaftliche Schriften**

## ***Jahrgang 2018***

Geyer H. et al., 2016, Finanzmärkte – Unternehmungen – Informationen; Ergebnisse des Projektes im Wintersemester 2016/2017, Wirtschaftswissenschaftliche Schriften Heft 1/2018, Fachbereich Betriebswirtschaft, Ernst-Abbe-Hochschule Jena

## ***Jahrgang 2017***

Schmidt, T., 2017, Bitcoin als alternative Anlagemöglichkeit – unter besonderer Berücksichtigung der Volatilität, Wirtschaftswissenschaftliche Schriften Heft 1/2017, Fachbereich Betriebswirtschaft, Ernst-Abbe-Hochschule Jena

## ***Jahrgang 2016***

Buerke, G., 2016, Marktforschungsmethoden für Innovationen und Produktverbesserung, Wirtschaftswissenschaftliche Schriften Heft 3/2016, Fachbereich Betriebswirtschaft, Ernst-Abbe-Hochschule Jena

Geyer H. et al., 2016, Finanzmärkte – Unternehmungen – Informationen; Ergebnisse des Projektes im Wintersemester 2015/2016, Wirtschaftswissenschaftliche Schriften Heft 2/2016, Fachbereich Betriebswirtschaft, Ernst-Abbe-Hochschule Jena

Fieker, M., 2016, Ausgewählte Anforderungen an die Gesamtbanksteuerung deutscher Kreditinstitute im Zuge der Einführung von Basel III – unter besonderer Beachtung der Anrechenbarkeit stiller Einlagen und stiller Reserven als Eigenmittel, Wirtschaftswissenschaftliche Schriften Heft 1/2016, Fachbereich Betriebswirtschaft, Ernst-Abbe-Hochschule Jena

## ***Jahrgang 2015***

Krehl, S., 2015, Transition Town Initiativen im deutschsprachigen Raum: Ein systematischer Überblick über Vorkommen, Schwerpunkte und Einfluss auf die Energiewende vor Ort, Wirtschaftswissenschaftliche Schriften Heft 3/2015, Fachbereich Betriebswirtschaft, Ernst-Abbe-Hochschule Jena

Geyer H. et al., 2015, Finanzmärkte – Unternehmungen - Informationen, Wirtschaftswissenschaftliche Schriften Heft 2/2015, Fachbereich Betriebswirtschaft, Ernst-Abbe-Hochschule Jena

Bühren, S., Müller, M., Neuber, N., Schmidt, R., Fröhlich, J., Senff, T., Neumann, S., Malinka, J., Kraußlach, H., 2015, Thüringenweite Befragung zum Betrieblichen Gesundheitsmanagement in Unternehmen und öffentlichen Einrichtungen, Wirtschaftswissenschaftliche Schriften Heft 1/2015, Fachbereich Betriebswirtschaft, Ernst-Abbe-Hochschule Jena

### ***Jahrgang 2014***

Ude, E., 2013, Aktienrückkaufprogramme in Deutschland, Wirtschaftswissenschaftliche Schriften Heft 1/2014, Fachbereich Betriebswirtschaft, Ernst-Abbe-Hochschule Jena

### ***Jahrgang 2013***

Mattheis, J., 2013, Die Ermittlung der Eigenkapitalkosten für kapitalmarktorientierte Unternehmen vor dem Hintergrund der Wirtschafts- und Staatsschuldenkrise, Wirtschaftswissenschaftliche Schriften Heft 5/2013, Fachbereich Betriebswirtschaft, Ernst-Abbe-Fachhochschule Jena

Dollinger, J.P., 2013, Die Wirkung von Subventionen auf die Investitionstätigkeit dargestellt am Beispiel der Solarbranche, Wirtschaftswissenschaftliche Schriften Heft 4/2013, Fachbereich Betriebswirtschaft, Ernst-Abbe-Fachhochschule Jena

Misch, J., 2013, Analyse der Anwendung alternativer Finanzierungsformen für nicht kapitalmarktorientierte Unternehmen im Zeitraum von 2002 bis heute, Wirtschaftswissenschaftliche Schriften Heft 3/2013, Fachbereich Betriebswirtschaft, Ernst-Abbe-Fachhochschule Jena

Hussini, S. J., Finke, W. F., 2013, Workshop Proceedings, Sept. 15-17, 2012 Kabul/Afghanistan – Creating Awareness for the Use of OpenSource Systems in the Public Sector in Afghanistan, Wirtschaftswissenschaftliche Schriften Heft 2/2013, Fachbereich Betriebswirtschaft, Ernst-Abbe-Fachhochschule Jena

Fröhlich, J., 2013, Erarbeitung eines Konzeptes zur Einführung bzw. Umsetzung eines betrieblichen Gesundheitsmanagements in die unternehmerische Praxis auf der Grundlage von Erfolgsfaktoren des „Thüringer Netzwerkes Betriebliches Gesundheitsmanagement“, Wirtschaftswissenschaftliche Schriften Heft 1/2013, Fachbereich Betriebswirtschaft, Ernst-Abbe-Fachhochschule Jena

### ***Jahrgang 2012***

Albrecht, S., Bark, B., Beyer, C., Blossey, B., Bösnecker, P., Brandt, T., Buerke, G., Chen, L., Domnik, M., Gätcke, J., Schleicher, St., Schultheiß, S., 2012, Auszubildende im Handwerk – Eine empirische Studie in der Region Jena, Wirtschaftswissenschaftliche Schriften Heft 4/2012, Fachbereich Betriebswirtschaft, Ernst-Abbe-Fachhochschule Jena

Ernst, D., Stoetzer, M.-W., 2012, Beschäftigungseffekte von Innovationen auf Unternehmensebene: Ein Überblick theoretischer und empirischer Befunde, Wirtschaftswissenschaftliche Schriften Heft 3/2012, Fachbereich Betriebswirtschaft, Ernst-Abbe-Fachhochschule Jena

Rauschenbach, M., 2012, Strategisches IP-Management im Unternehmen unter Berücksichtigung rechtlicher Rahmenbedingungen, Wirtschaftswissenschaftliche Schriften Heft 2/2012, Fachbereich Betriebswirtschaft, Ernst-Abbe-Fachhochschule Jena