

1 Auf der Fährte des Höllenhundes

Die Renditen aus der Spekulation mit deutschen Immobilien, dargestellt am Beispiel der jüngsten Transaktion von Cerberus.

Von Hermann Patzak

Die Tagespresse berichtet gelegentlich darüber. Über die Aufkäufe und Weiterverkäufe deutscher Immobilien durch ausländische Immobilienspekulanten. Worüber man nicht berichtet, das sind diverse Hintergründe der Geschäftsabwicklung und ihre volkswirtschaftlichen Auswirkungen. Ein Blitzlicht auf diese Abläufe und ihre Größendimensionen soll diese kleine Analyse werfen. Aufklärung tut Not.

Das Geschäft mit deutschen Immobilien boomt, es lohnt sich für die Akteure. Manch Laie wird das gar nicht glauben wollen, hatten doch Gewerkschaften, Kommunen und auch die Deutsche Bahn z.B. nichts eiliger zu tun, als ihre Immobilien den internationalen Finanzinvestoren anzutragen, weil sie ihnen selbst zu wenig Rendite oder gar Verlust eingebracht haben. Am Beispiel des An- und Verkaufs der ehemaligen Gewerkschaftswohnungen unter dem Namen Baubecon soll aufgezeigt werden, wie diese Geschäfte funktionieren. Hauptakteur des Geschehens ist der US-Finanzinvestor Cerberus (Höllenhund).

Anfang 2006 hat dieser sogenannte Finanzinvestor die einstigen Gewerkschaftswohnungen namens [Baubecon](#) aufgekauft. Jetzt verkaufte Cerberus seine Beute weiter. Es handelt sich um 27.000 Wohnungen. Die Deutsche Bank erwirbt 60% des Bestandes, der Rest geht an die italienische Immobiliengesellschaft Pirelli Re. Die besitzt schon die norddeutsche Wohnungsgesellschaft DGAG. Der Wiederverkauf von Baubecon bringt 1,7 Mrd. Euro. Vor eineinhalb Jahren hatte Cerberus 1 Mrd. dafür bezahlt. Geht man davon aus, daß in den eineinhalb Jahren des Besitzstandes Cerberus keinen Gewinn erzielt hat, weil die Instandhaltungs- und die Zinskosten gleich hoch wie die Mieteinnahmen waren, dann betrüge der Nettogewinn aus dem Kauf und Wiederverkauf also 700 Mio. Euro. Bei einem Einsatz von 1 Mrd. Euro wäre das also eine Rendite von 70%. Nicht schlecht, kann man dazu nur sagen. Doch in Wirklichkeit ist die Rendite noch bedeutend höher. Die Finanzinvestoren kaufen ihre Objekte nämlich mit einer hohen Fremdkapitalquote auf. Die FAZ berichtete, bei den Immobilienaufkäufen seien das in der Regel 90% und der Eigenkapitalanteil also nur 10%.¹

Unterstellt man, daß Cerberus für den Aufkauf eine doppelt so hohe Eigenkapitalquote eingesetzt hatte, also ein Eigenkapital in Höhe von 200 Mio. Euro, dann errechnet sich für diesen sogenannten Finanzinvestor also eine Rendite von:

$\text{Gewinn/Eigenkapital} = 700/200 = 350\%$, rechnete man mit der von der FAZ als wahrscheinlich angenommenen Eigenkapitalquote von 10%, betrüge die Rendite gar 700%!

Mit solchen Renditen läßt sich dann weiter gut auf Einkauf gehen – weltweit und in Deutschland. So gehen Gewinne und Vermögen aus Deutschland Schritt für Schritt über den großen Teich! Wer nun sagt, 60% der ehemaligen Gewerkschaftswohnungen habe doch die Deutsche Bank aufgekauft, dem muß entgegengehalten werden, daß die Deutsche Bank bereits im Jahr 2005 mit 51% im Besitz von Ausländern war. Mittlerweile, dürfte deren Eigentumsanteil noch erheblich gestiegen sein.

¹ Frankfurter Allgemeine Zeitung vom 18.07.2007 Seite 13

Über diese fortschreitende Enteignung, Übertragung deutschen Vermögens in die Hände ausländischer Kapitalanleger, regt sich kein Politiker in Deutschland auf. Dabei werden die Kapitalhaie, die seit über einem Jahrzehnt solche Geschäfte in Deutschland abwickeln, von ihren heimischen Regierungen zu diesem Zwecke auch noch subventioniert. Für ihre Spekulationsgewinne zahlen sie nur 10% Einkommensteuer und sogar noch weniger, wenn sie es steuerlich geschickt anstellen. In USA und England beginnt man sich in den niederen Einkommensschichten darüber aufzuregen. Die einfachen Leute! Aber ihre Regierungen sehen dem Treiben seit eh und je wohlwollend zu.

Auch die deutschen Politiker und die deutsche Regierung schauen den Aufkauforgien in Deutschland seit langem untätig zu. Ob Schwarz-Gelb, Rot-Grün oder Schwarz-Rot. Die Verantwortlichen, die geschworen haben, das Wohl des Deutschen Volkes zu mehren, tun es nicht. Keiner hat sich darüber aufgeregt, daß unser Produktivvermögen an zu diesem Zweck subventionierte ausländische Kapitalspekulanten überführt wird. Keiner!

Doch hoppla, jetzt hat sich einer aufgeregt: Roland Koch, Hessens CDU-Ministerpräsident. Der wird von der Sorge geschüttelt, daß chinesische und russische Staatsunternehmen sich an den Aufkauforgien unserer Produktionsstätten beteiligen könnten. Und die Bundeskanzlerin hat seine Anregung aufgegriffen, sie hat sich für eine europäische Lösung zum Schutz wichtiger Schlüsselindustrien vor ausländischen Staatsunternehmen ausgesprochen. Die Idee für dieses Vorpreschen hat man den beiden wahrscheinlich anläßlich ihrer vielen USA-Besuche eingeflüstert. Vergleicht man die Aufkäufe der Chinesen und Russen allerdings mit jenen unserer Freunde aus der anglo-amerikanischen Wertegemeinschaft, so waren deren Aktivitäten bisher von sehr beschränktem Ausmaß. Die Chinesen waren Ende 2006 mit Investitionen in Höhe von 190 Mio. Euro in Deutschland engagiert, das entspricht weniger als einem halben Promille aller ausländischen Investitionen. Bei den Russen waren es 1 Mrd. Euro, womit sie in der Liste der Schwellenländer (Südkorea, Südafrika und Iran) gerade einmal an vierter Stelle liegen.

Angesichts dieser Fakten und der bisherigen Untätigkeit der verantwortlichen Eliten in Politik, Medien und der Wirtschaftswissenschaft beim Ausverkauf der deutschen Wirtschaft ist die plötzliche Hektik beim Aufstellen ihrer protektionistischen Forderungen gegenüber zwei völlig unbedeutenden Auslandsinvestoren selbst entlarvend. Die Politiker wurden von der deutschen Bevölkerung zwar gewählt, aber die Interessen des Deutschen Volkes haben sie nicht vertreten, sonst hätten sie der Entwicklung schon lange Einhalt gebieten müssen.

Es wird Zeit, daß die Deutschen das merken.

© www.hpatzak.de 07.08.2007