

Hans im Glück oder das Märchen vom Segen staatlicher Immobilienverkäufe

Von Hermann Patzak

Seltsam: Die Flucht in Immobilien ist weltweit im Gange, nur in Deutschland nicht. Deutschland geht den umgekehrten Weg. Da verkaufen Konzerne, Gewerkschaft, Staatsbetriebe, der Staat selbst und die Städte wie Dresden und Hamburg ihre Immobilien.

Ausländische Investoren haben in den vergangenen drei Jahren für 25 Milliarden Euro annähernd 600.000 Wohnungen übernommen. Die Verkäufe der Städte und Gemeinden sind Notverkäufe! Eine Not, die letztendlich von den gleichen Kreisen ausgelöst wurde, an die diese Vermögenswerte jetzt verkauft werden. Es sind die internationalen Anlage- und Kapitalspekulanten. Die reiben sich die Hände. Ihre Renditen in dem letzten anderthalb Jahrzehnt sind prächtig gediehen. Anfang der neunziger Jahre, die Sowjetunion war gerade zusammengebrochen, investierten professionelle Anlageinstitute aus aller Welt nicht mehr als 50 Milliarden Dollar in Immobilien. Im Jahr 2005 waren es über eine halbe Billion, also der zehnfache Betrag.

Mit der Globalisierung entwickelte sich auf den Finanz- und Kapitalmärkten eine gesonderte Sparte, die nur Spekulationsgeschäfte abschließt. Die Geschäfte, die da gemacht werden, verstoßen in aller Regel gegen die guten Sitten und wären nach altem deutschen Recht (BGB) somit nichtig. Z. B. die sogenannten Luftgeschäfte. Dabei verkauft man geliehene Wertpapiere, um den Kurs abstürzen zu lassen, damit man den „Ramsch“ dann billig aufkaufen kann. Auf den internationalen Finanzmärkten sind diese Geschäfte gang und gäbe, Normalität und erlaubt. Die ehemals „guten Sitten“ werden heute mitleidig belächelt.

Weil das Immobiliengeschäft boomt, haben die internationalen Spekulanten die notwendigen Wirtschafts- und Steuergesetze ihrem Bedarf anpassen lassen. Geld regiert eben die Welt, zumindest dort, wo eine verantwortungslose Politik dies zuläßt. Eine neue Unternehmungsform wurde deshalb jetzt geboren. Sie heißt **Reit** (Real Estate Investment Trust) und kommt aus den USA! Es sind Aktiengesellschaften, deren Erträge steuerfrei bleiben, wenn sie ausschließlich Immobiliengeschäfte betreiben und sich verpflichten, die Erträge vollständig auszuschütten. Über ein Dutzend Länder, darunter Frankreich und England haben solche Reits schon zugelassen. Im Koalitionsvertrag haben Union und SPD vereinbart, daß die Reits auch in Deutschland erlaubt werden. Schließlich wären deutsche Finanzspekulanten ja ansonsten benachteiligt. Die Logik dieses Denkens ist absurd, aber eine zwingende Folge der Globalisierung: Die Werte einer globalkapitalistischen Welt werden vorgegeben. Wer sie für unsozial, sittenwidrig oder abscheulich hält, muß sie trotzdem übernehmen, weil er sonst im internationalen Wettbewerbe nicht bestehen kann.

In der deutschen Wirtschaft hat die globale Spekulation zwei sich widersprechende Prozesse ausgelöst. Immobilienbesitzer wie Staat und Gemeinden, Staatsbetriebe, Unternehmungen und Großkonzerne, auch die Gewerkschaften, verkaufen ihren Besitz an Grund und Boden, weil die Immobilien angeblich zu viele Kosten und zu wenig Erträge bringen. Aber aus welchem Grunde kaufen dann die internationalen Beteiligungsgesellschaften und Immobilienfonds diese Immobilien auf? Die erwarten sich hohe Renditen, sonst würden sie das Geschäft nicht machen! In der deutschen Öffentlichkeit wird nicht die Frage gestellt, wieso diese Anlagespekulanten sich um die

angeblich unrentablen Vermögenswerte reißen, warum sie sich offensichtlich Renditen versprechen, wo doch die deutschen Alteigentümer wegen der hohen Kosten und der niedrigen Rendite verkaufen. Aus sozialer Fürsorge tun sie es sicher nicht. Sie haben die Flucht in die Sachwerte begonnen. Das geht schon einige Zeit. Die Zinsen waren sehr niedrig und sind es immer noch, die inflationäre Vermehrung der als Weltwährungsreserve fungierenden Dollarmenge, mit der die USA den Irak-Krieg finanzieren, tut ebenfalls ihre Wirkung. Die Immobilienpreise sind zuerst in USA, England, Spanien, Norwegen, Irland, Frankreich übermäßig angestiegen, nicht aber in Deutschland oder Japan. Daß dies jetzt in einer globalen Welt auch in Deutschland geschehen wird, darauf setzen die Anlagespekulanten und billiges Geld haben sie zur Genüge. Sie flüchten in Sachwerte. Und den deutschen Verkäufern wird es so ergehen, wie jenem Waldbesitzer, der in der Superinflation nach dem 1. Weltkrieg wenige Tage nach dem Verkauf seines Waldes für den Verkaufspreis gerade einmal eine Streichholzschachtel erstehen konnte.

Ob es angesichts dieser Entwicklung ein Zufall ist, daß gerade jetzt die Immobilien - Spekulation durch die oben genannten Reits noch gefördert wird? In jedem Fall kein Zufall ist es, wenn der massenweise Verkauf deutscher Immobilien gerechtfertigt und begrüßt wird, weil Deutschland wegen der „im Vergleich zu westlichen Nachbarn immer noch niedrigen Mieten und Preise seinen Platz auf der Favoritenliste internationaler Immobilienanleger behaupten könne“¹. Als ob das ein Wert für sich wäre! Denn, so schreibt der FAZ Kommentator Jens Friedemann weiter, „immerhin bringen die Ausländer Milliardenbeträge ins Land und nehmen hohe Risiken in Kauf“. Dieser Zynismus kann eigentlich nicht mehr überboten werden. Doch er wurde überboten. Von einem Fachmann, Ökonom und Universitätsprofessor in Bochum, ehemals Generalsekretär des Sachverständigenrates, Ulrich van [Suntum](#). Der sagte: „Der Verkauf kommunaler Wohnungsunternehmen an Finanzinvestoren aus dem Ausland ist aus volkswirtschaftlicher Sicht ein Segen. Seien wir doch froh, daß überhaupt Kapital aus dem Ausland nach Deutschland fließt“². Das bräuchten wir in Deutschland angeblich sehr dringend, weil die Investitionsquote mit 2,8% viel zu niedrig sei, im Vergleich zu Frankreich (7%), Japan (8,8%) und EU-Durchschnitt (6,5%). Da muß man schon staunen.

Erstens sagt Herr van Suntum nicht, daß die Investitionsquote nicht so niedrig wäre, wenn da nicht die globalisierungsbedingten Kapitalabflüsse wären, weil deutsche Unternehmen im Ausland investieren, ihre Produktionsstätten in Deutschland dicht machen, Arbeitslose in Millionenzahl erzeugen und auf diese Weise dafür sorgen, daß die Sozialsysteme zusammenbrechen! Bei 40% aller Auslandsinvestitionen ersetzen diese eine Kapitalverwendung im Inland. Das koste den Standort Deutschland rund 50.000 Arbeitsplätze in der Industrie in diesem Jahr, sagte jüngst Ludwig Georg Braun, Präsident des Deutschen Industrie- und Handelskammertages (DIHK).

Zweitens scheint der wohldotierte Herr Professor nicht einmal zu wissen, was eine Investition ist! Aufkäufe deutscher Immobilien sind nämlich keine Investition. Die Investition ist beim Bau der Immobilien einmal getätigt worden. Durch den Immobilienkauf wird nur das Eigentum an den Immobilien übertragen. Von einer deutschen Kommune – also handelt es sich um Staats-, eigentlich um Volkseigentum – an ausländische Finanzspekulanten. Die insolventen Kommunen können mit dem Geld ihre Schulden bezahlen, die womöglich auch schon in Händen ausländische Banken sind,

¹ Frankfurter Allgemeine Zeitung vom 19.04.2006 Seite 11

² Frankfurter Allgemeine Zeitung vom 19.05.2006 Seite 47

verkauft von gewissenlosen deutschen Bankern. Danach stehen diese Kommunen wieder vor dem Nichts. Das Vermögen ist weg, das Geld ist weg und aus dem erworbenen Immobilienobjekt schlagen die internationalen Finanzspekulanten ihre Gewinne! Deswegen habe sie diese doch gekauft. Nicht aus altruistischen Zwecken, die sind ihnen so fremd, wie dem Teufel das Weihwasser. Und wie diese Gewinne zustande kommen werden, das scheint der Herr Professor auch nicht zu wissen.

Sie werden sich ergeben:

- Einmal aus den Mieteinnahmen, denn Mietpreissteigerungen werden so sicher folgen, wie das Amen in der Kirche. Da helfen keine Sozialsicherungsklauseln, wenn die Verhältnisse sich grundlegend ändern (Wegfall der Vertragsgrundlage) und die werden sich ändern, dafür sorgen ja die Globalisierer!
- Zum andern werden sich Gewinne aus den spekulativen Wertsteigerungen ergeben, die die Spekulanten selbst auslösen. Denn die deutschen Immobilien sind im internationalen Vergleich sehr billig; wenn der Spekulations-Run einmal eingesetzt hat, wird sich das schnell ändern.
- Und zum Dritten bewirkt die neue Unternehmungsform „Reits“, daß die Gewinne aus Immobilien steuerfrei bleiben! Auf diese Weise ist es dann der Deutsche Staat, also der deutsche Steuerzahler, der die Gewinne der Finanzhaie finanziert. Er wird um so stärker zur Kasse gebeten, je mehr Steuern den internationalen Großspekulanten erlassen werden.

Das Märchen vom „Hans im Glück“ ist im Jahre 2006 traurige Realität in Deutschland geworden. Am Ende werden wir schlimmer dastehen, wie „Hans im Glück“. Dem ist am Ende wenigstens ein Wetzstein geblieben.

© www.hpatzak.de,

Erstveröffentlichung 20.05.2006,

wiederveröffentlicht am 02.01.2008