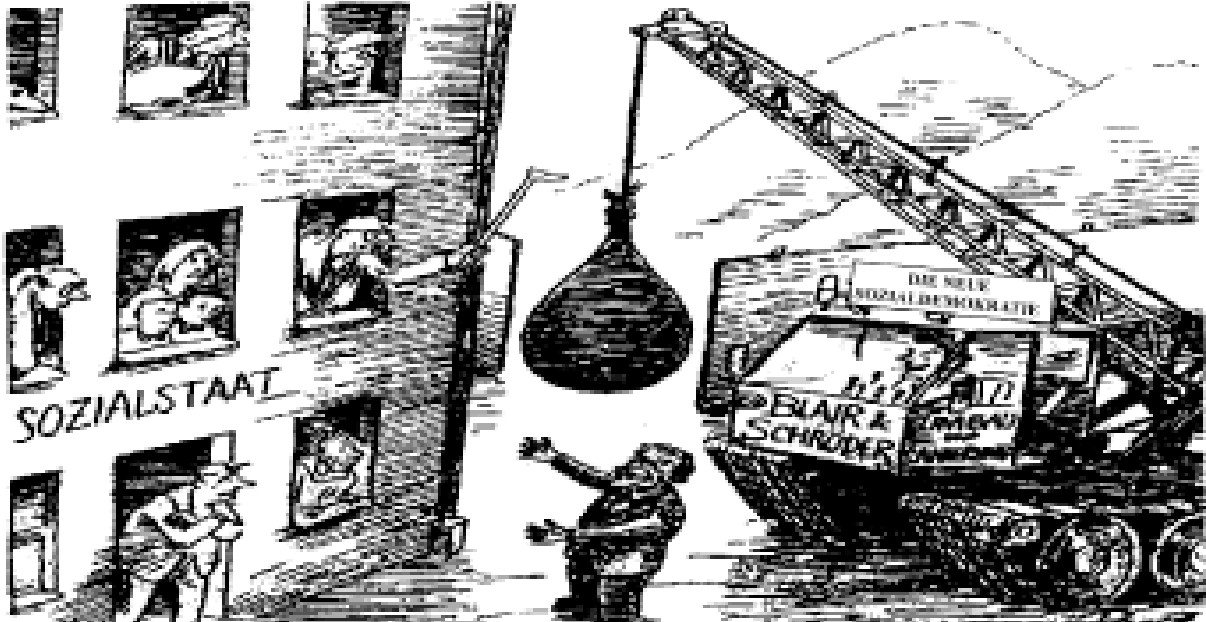


# Im Dienste des Kapitals!

## Der Umbau des Sozialstaats



„Was wir jetzt abreißen, können Sie ja privat wieder aufbauen.  
Das stärkt die Eigenverantwortung und hilft den Finanzmärkten!“

Wolke-Info, Tel.: 05048460 84 94, 2.2.07

## Die Futtermeister der SPD und das Bakschich des Kapitals



Arbeitsminister



Arbeitsminister



Finanzminister

Ihre Geschenke an das Kapital:

**Riesterrente**  
Einstieg in die  
Privatisierung

Pflicht zur Riesterrente-  
Münze denkt darüber nach!

Unterstützt einen neuen  
Hiuschreckentyp-  
gewerbesteuerfrei!

**Die Umverteilung  
von Unten nach Oben wird fortgesetzt!**

# Wie die CDU/SPD-Regierung Futter für die Heuschrecken besorgt!



Sie fressen wo andere gesät haben! Franz Müntefering prangerte sie an, ohne sie wirklich bekämpfen zu wollen. Jetzt, da er sich aus dem Amt des Parteivorsitzenden, in das warme Bett eines Ministers geflüchtet hat, sorgt er sich um Futter für seine Tierchen. Da die CDU sich bei der Futtersuche nicht lumpen lassen will, hat sie durch ihren CDU-Wohnungsbauexperten Georg Brunnhuber ein weiteres Fressfeld ins Gespräch bringen lassen.



Heuschrecken sind bekanntlich diejenigen, die das **Geld** der kleinen und großen Leute sammeln und „auf Arbeit schicken“, damit es mehr wird. Dazu gehören Banken, Versicherungen und diverse Investmentfonds. Die Felder die abgegrast werden sollen, sind einmal die zukünftigen Rentner und zum zweiten die Wohnungsmieter. Die zukünftigen Rentner zahlen Beiträge und die Mieter zahlen Miete. Die „Arbeit“ des eingesammelten Geldes besteht nun darin, Geld zu verpumpen und dafür Zinsen zu kassieren. Man kann mit dem Geld der kleinen und großen Leute auch Firmen aufkaufen, sie auslutschen und dann ausspucken. Eine weitere Möglichkeit der Fütterung besteht darin, an der Börse zu spielen. Der Phantasie zur Futterbeschaffung sind keine Grenzen gesetzt. Nun haben die Heuschrecken und ihre Futtermeister die Beobachtung gemacht, dass das objektive Futterreservoir größer, als seine reale Ausschöpfung ist.

**Nehmen wir die zukünftigen Rentner:** Um die Kapitalisten finanziell zu entlasten, hat die Regierung die Rentenleistungen gekürzt, den Beitrag zur gesetzlichen Rentenversicherung festgeschrieben und den Arbeitnehmern empfohlen sich privat zu versichern. Um ihnen das schmackhaft zu machen und gleichzeitig das Futterangebot zu vergrößern schuf man die „**Riesterrente**“. Der Staat versprach jedem, der bei einer **privaten** Versicherung eine Riesterrente buchte, etwas zu den Beiträgen dazu zu geben. Die Leute, die keinen Durchblick hatten und auf den staatlichen Zuschuß geil waren, schlossen eine solche Versicherung ab. Das war eine Minderheit. Die Masse war nicht blöd genug, oder hatte zuwenig Geld um auf diesen Schwindel reinzufallen.

**Die Riesterrente war ein Flopp, das Futterangebot daraus zu gering.**

Jetzt kam Futtermeister Müntefering auf die Idee, den **Mißbrauch der Freiheit** zu beenden. Wer nicht freiwillig eine Riesterrente abschließt, muß dazu gezwungen werden! Schließlich brauchen die Heuschrecken ihr Futter, sonst können sie keine üppigen Gewinne ausscheiden.

**Jetzt wurde ein zweites Feld mit Futter entdeckt.** Die Mieter von Wohnungen, die sich in kommunalem oder privatem Besitz von Wohnungsgesellschaften befinden. Viele dieser Gesellschaften erwirtschaften nicht die Renditen, die nach Meinung von Finanzhaien drin wären. Viele Städte die solche Wohnungsgesellschaften besitzen wären froh wenn sie diese Gesellschaften verkaufen könnten. Internationale Investmentkonzerne sind seit Jahren auf Einkaufstour. Geld dafür haben sie genug, weil ihnen die Regierungen genügend Futter zutreiben und weil die Reichen nicht wissen wo sie ihr geklautes Geld profitbringend unterbringen sollen.

Jetzt kommt eine neue Masche nach Deutschland, **Reit** heißen diese Immobilienfonds.

## „Stabiler Einkommensstrom“

REIT sind börsennotierte Immobiliengesellschaften, die entweder selbst Grundstücke und Gebäude kaufen und bewirtschaften oder den Erwerb finanzieren. Im Unterschied zu klassischen Investmentfonds sind ihre **Gewinne steuerfrei, wenn die laufenden Einnahmen mehrheitlich aus Immobilien stammen und der Gewinn fast ganz an Aktionäre ausgeschüttet wird.** Ihre Anteile werden an der Börse gehandelt. Investmentbanken sind begeistert: „REIT haben hohe Dividendenausschüttungen und einen sehr stabilen Einkommensstrom, weil sie Überschüsse überwiegend aus den Mieteinnahmen erzielen“, so Ralf Dibbern von M.M. Warburg.

Erst werden die Wohnungsbestände und Mieter ausgelutscht und dann bequem an der Börse abgestoßen“, wettet Rips

Berliner Zeitung, Montag, 23. Januar 2006

# Chaos der Wohnungs-Privatisierungen

## und deren Folgen – Teil 5

Reiche internationale Investment-Gesellschaften (Immobilien-Fonds, Hedge-Fonds, Private Equity Fonds, Opportunity Fonds), die nur etwas vom Geldmachen verstehen, fallen wie die Geier auch über den deutschen Wohnungsmarkt her. Und die dafür eigentlich nicht autorisierten deutschen Politiker sind wg. ihrer Finanznöte bereit, das Sozialgut des städtischen Wohnungsbestands für einen Judas-Lohn an diese „[Heuschrecken](#)“ zu verscherbeln – ohne an die wahren Folgen für die Mieter zu denken, geschweige denn die im geheimen getroffenen Vereinbarungen (Kaufverträge) öffentlich zu machen.

In Berlin ist dafür das Parade-Beispiel der [Verkauf der gemeinnützigen GSW](#) (Motto bis 2004: „*Gut und sicher wohnen*“) mit fast 70.000 Wohnungen an die [Cerberus-Gruppe](#). Zwar [behauptet der Senat von Berlin](#), daß der Verkauf städtischer Wohnungen für Mieter keine Nachteile bringe, was sich bei der Wohnungsgesellschaft GSW gezeigt habe. Aber das ist unwahr. Denn die Praxis der Machenschaften vor Ort bei den Mietern sieht seit Mai 2004 völlig anders aus. Dazu und den Hintergründen sind hier dokumentiert und mit [Ed: ...] kommentiert:

### [Älteres zum Privatisierungs-Chaos](#) (4. Teil) — [[Gesamt-Übersicht](#)]

10.01.2006: [Verkauf von Wohnungsunternehmen ist kein Patentrezept](#). (WOBA, Dresden)

12.01.2006: [Mieter wollen ihre Hausmeister zurück](#).

18.01.2006: [High-Deck-Siedlung steht zum Verkauf](#).

18.01.2006: [Sanierung ist teuer: 4500 Wohnungen zu verkaufen](#).

18.01.2006: [Mietern drohen 2006 noch höhere Nebenkosten](#).

23.01.2006: [„Auslutschen und abstoßen“](#). (REIT-Immobilienfonds)

26.01.2006: [SPD will Verkaufsstopp für kommunale Wohnungen](#).

26.01.2006: [Aufsichtsrat tagt heute zur Zukunft der WBM](#). (WBM)

30.01.2006: [Privatisierung mit Folgen](#).

03.02.2006: [Fast pleite: WBM verkauft jede zweite Wohnung](#). (WBM)

03.02.2006: [WBM vom Tropf nehmen](#). (Kommentar) (WBM)

03.02.2006: [Cerberus erwirbt 600 Wohnungen in Neukölln, Wedding und Kreuzberg](#).

04.02.2006: [Opposition: Senat hat bei WBM völlig versagt](#). (WBM)

04.02.2006: [Angst bei Mietern und Streit in der Koalition](#). (WBM)

04.02.2006: [Vollkommen aus dem Häuschen](#). (WBM)

07.02.2006: [Rot-Rot streitet wegen Privatisierungen](#).

08.02.2006: [Senat tagt zu Wohnungsbaugesellschaft Mitte](#). (WBM)

08.02.2006: [Parkviertel entwickelt sich zur Großbaustelle](#). (Hüttenweg)

09.02.2006: [WBM will Siedlung am Dammweg verkaufen](#). (WBM)

[Noch mehr Privatisierungs-Chaos](#) (6. Teil) — [[Gesamt-Übersicht](#)]

Der SPD-Finanzminister will der Einführung zustimmen. Damit für diese neue Heuschrecke genügend Futter vorhanden ist, soll der Kauf von Wohnungen gefördert werden, wenn der Kauf, wie die Riesterrente, der Altersvorsorge dient.

### Was bedeuten nun diese Maßnahmen?

**1. Riesterrente:** Der **Staat zwingt** seine Bürger dazu, einen Teil ihres schwer erarbeiteten Geldes, den ohnehin schon Reichen in den Rachen zu schmeißen. Plus die staatlichen Zuschüsse von 10 Mrd. Euro im Jahr. Was wie eine milde Gabe von „Vater Staat“ aussieht, ist in Wirklichkeit das Geld der ohnehin Geschöpften.

**2.** Mit der geplanten Einführung der **Bauförderung**, im Rahmen der Riesterrente, wird der Kauf von Wohnungen gefördert und damit neues Futter für die Heuschrecken bereitgestellt.

**3. Riesterrente und Bauförderung „stützen“** sich gegenseitig und spülen so Milliarden in die Kassen der Konzerne. Zum Abschluß einer Riesterrente werden die Menschen unmittelbar gezwungen und zum Kauf einer Wohnung werden sie indirekt gezwungen, indem der Staat dafür einen Zuschuß verspricht. In jedem Fall landen die Gelder der kleinen Leute, in den Taschen der Reichen. Umverteilung von unten nach oben.

**4. Ziel der Maßnahmen** ist, den sogenannten Finanzdienstleistern Geld in die Kassen zu spülen. Das Geld der kleinen Leute, Versicherungsbeiträge und höhere Mieten bzw. Geld aus Verkäufen von Wohnungen.



# Die zwangsweise Beschaffung des Futters



Die niedlichen Tierchen sind schier unersättlich. Darum sind Politiker unaufhörlich auf der Suche nach neuen Futterplätzen. An der Spitze der Suchtrupps finden wir natürlich die Vertreter der Besserverdienenden, die FDP! Aber auch die SPD steht dem in nichts nach, wenn es gilt den unersättlichen Hunger dieser geschützten Tierart zu stillen. Natürlich darf „Mutter von Janze“ nicht fehlen, die CDU. Als christliche Partei ist sie dem Tierschutz ganz besonders verpflichtet. Schon vor langer Zeit haben die Späer der Heuschrecken besonders ergiebige Futterplätze ausgemacht. Die Futtermeister witterten schon im Jahre 2000 einen riesigen Futterplatz von 3-5 Millionen.

„Der Bedarf an privater Vorsorge steigt exponentiell“

Mit der Riesterrente machte die SPD einen zaghaften Versuch, diesen riesigen Futterplatz zu erschließen. Außer, dass hier ein Tabubruch betrieben wurde, die Sache war ein Flop. Die Leute haben einfach zu wenig Geld um sich noch privat zu versichern. Und da kam als Retter in der Not, die Spasspartei FDP, die als freiheitliche Partei schon immer dafür eingetreten ist, die Menschen zu ihrem Glück zu **zwingen**. Ihr Vorsitzender, der Leichtmatrose Guido, der nichts für die Demografie tut, sagte:

## Private Zwangsversicherung

**Guido Westerwelle vom Spaßkartell der Besserverdienenden**

„Da aber einige nicht verantwortungsvoll möglicherweise mit ihrer eigenen Zukunft umgehen, muß es die **Pflicht auch zur privaten Vorsorge** geben. Also eine Pflicht zur Versicherung.“

Von einer Pflicht zur Zeugung von Kindern, sagte er nichts. Damit blieb er die Antwort auf die Frage schuldig, wer denn die Brötchen für die Rentner backt, wenn auf einen Erwerbstätigen 2 Rentner kommen. Er jedenfalls macht für die Zukunft nichts. Aber vielleicht werden die Geldscheine bis dahin so nahrhaft, dass man davon satt wird und nur noch wenige Bäcker zum Backen der Brötchen braucht, weil die Menschen von ihren Ersparnissen leben.

Da wollten die Schröder-Sozis natürlich nicht nachstehen. Franz Müntefering, der sich aus dem Amt des Parteivorsitzenden, in ein Ministeramt geflüchtet hatte, wies orakelhaft darauf hin, dass die **Pflicht zur Riesterrente**, ein Thema bleibe.



## Müntefering

„Die Einführung einer obligatorischen Riester-Rente bleibt in der Regierung ein Thema. Müntefering sagte, man müsse darüber nachdenken, ob man die so genannte Riester-Rente, die zu einer privaten Vorsorge animieren will, „**nicht doch ein wenig verbindlicher**“ mache als bisher. Sorge bereitet dem Minister, dass die bisherigen Angebote bei Beziehern niedriger Einkommen auf wenig Gegenliebe stoßen.“

Berliner Zeitung

Donnerstag, 19. Januar 2006

# CDU plant neue Bauförderung ab 2007

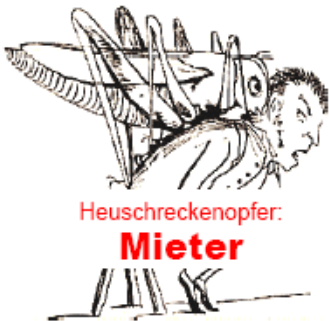


## Wohnungsbauexperte für erweiterte Riester-Rente

Hausbau (DDP/AFP) 30. Dezember 2005 - 12:18 Uhr

Berlin (AFP) - Die Union will die zum 1. Januar abgeschaffte Eigenheimzulage bereits im Jahr 2007 mit einer neuen **staatlichen Wohnungsförderung ersetzen**. Der CDU-Wohnungsbauexperte Georg Brunnhuber sagte der Berliner Zeitung, es sei sinnvoll, auch den **Erwerb eines Eigenheims als Teil der Altersvorsorge zu fördern**. Mit Hilfe der so genannten **Riester-Rente** sollten in Zukunft nicht nur langfristige **Sparverträge bezuschusst** werden, sondern auch der **Kauf von Wohneigentum**. Die Union werde sich dafür einsetzen, dass ein entsprechendes Gesetz zum 1. Januar 2007 in Kraft treten könne.

„Eine solche Maßnahme würde einen **breiten Schub für die Riester-Rente** bringen und zugleich der **Wohnungswirtschaft dauerhaft auf die Beine helfen**“, sagte der baden-württembergischen CDU-Bundestagsabgeordnete. An die Stelle der Eigenheimzulage soll nach Vorstellungen Brunnhubers nun die erweiterte Riester-Rente treten.



Mit der privaten Altersvorsorge behielten die angehenden Rentner immer noch zu viel Geld in der Tasche. Geld, das als Heuschreckenfutter viel besser verwendet werden könnte, als auf Mallorca verjuxt zu werden. Auf der Suche nach neuen Futterplätzen, entdeckte die CDU den **Wohnungsmieter**. Eine Wohnung braucht jeder, auch im Alter. Wie ein Blitz schoss es da einem CDU-Abgeordneten durch den Kopf, daraus könne man doch einen guten Futterplatz machen. Warum sollte in einer freien Gesellschaft, jemand zur Miete wohnen. Man müsse die Mieter nur mit irgendetwas ködern, die schon längst abgezahlten Wohnungen nochmals käuflich zu erwerben. Dann hätte man aus diesem Objekt gleich den doppelten Wert rausgeholt und für eine besondere Heuschreckenart, besonderes Futter gefunden. Es handelt sich um die Schrecke **„Schreckus Immobilitus“**.

Da wollte die SPD natürlich nicht zurückstehen. Ihr Finanzminister plant, eine bisher in Deutschland unbekanntere Heuschreckenart zuzulassen. Das schöne Tierchen hört auf den schönen Namen **„REIT“**. Auf einer Woge von Geld, läßt es sich gut reiten.

*Stephan Kaufmann*

BERLIN. Der Mieterbund nennt sie „eine Gefahr“. Investmentbanker, Industrie und Finanzkonzerne dagegen sehen in ihnen ein **Milliarden-Geschäft**: die **REIT** genannten neuen Immobilienfonds. Trotz aller Mieterproteste hat Bundesfinanzminister Peer Steinbrück (SPD) angekündigt, sie noch in diesem Jahr einführen zu wollen. **„Damit werden Mieter den hohen Renditeansprüchen der Börse unterworfen“**, protestiert Franz-Georg Rips, Direktor des Deutschen Mieterbunds. **„Mit REIT dürften „die Spielräume für Mieterhöhungen maximal ausgeschöpft werden“**, warnt eine Studie der Hans-Böckler-Stiftung.

REIT sind börsennotierte Immobiliengesellschaften, die entweder selbst Grundstücke und Gebäude kaufen und bewirtschaften oder den Erwerb finanzieren. Im Unterschied zu klassischen Investmentfonds sind ihre **Gewinne steuerfrei, wenn die laufenden Einnahmen mehrheitlich aus Immobilien stammen und der Gewinn fast ganz an Aktionäre ausgeschüttet wird**. Ihre Anteile werden an der Börse gehandelt. Investmentbanken sind begeistert: **„REIT haben hohe Dividendenausschüttungen und einen sehr stabilen Einkommensstrom, weil sie Überschüsse überwiegend aus den Mieteinnahmen erzielen“**, so Ralf Dibbern von M.M. Warburg.

„Vermögens-Monopoly“

Genau das befürchtet der Mieterbund. Die Zulassung von REIT werde **„das Vermögens-Monopoly“** verschärfen. **„Erst werden die Wohnungsbestände und Mieter ausgelutscht und dann bequem an der Börse abgestoßen“**, wettet Rips. Er fürchtet überdurchschnittliche Mieterhöhungen. **„Denn der Börsenwert der REIT richtet sich nach den erwarteten Einnahmen - und nicht danach, ob die Mieter glücklich sind oder ein Stadtviertel gesund ist.“** Der Druck auf REIT-Manager zur Erzielung hoher Erträge werde hoch sein. Rips: **„Das muss der Mieter bezahlen.**

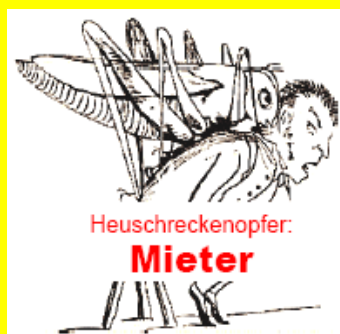
**Berliner Zeitung**

Montag, 23. Januar 2006

Zwei Fliegen mit einer Klatsche und da sage einer, die Sozis können nicht mit dem Geld anderer Leute umgehen. Für die private Riesterreute, (die Altersvorsorge) soll eine **Zwangsabgabe** erhoben werden. Diese Zwangsabgabe kann in Form von monatlichen Beiträgen erfolgen, soll aber nach dem Willen der CDU auch durch den Kauf einer Eigentumswohnung erhoben werden, wenn sie für das Alter gedacht ist.

Schmackhaft gemacht werden diese Abgaben dadurch, dass der Staat Zuschüsse gewährt. Gesellschaftspolitisch erfolgt hier eine zwangsweise Umverteilung von Arm zu Reich. und auch das in doppelter Weise. Einmal sind es die individuellen Leistungen (Beiträge und Kaufsumme für den Erwerb der Immobilie) und zum anderen die kollektiven Leistungen (Steuern) durch die Zuschüsse des Staates. Bis zu 10 Milliarden Euro pro Jahr, fließen zusätzlich in die Taschen der Unternehmer. Dabei erweist sich der geplante Zwang zum Abschluß einer Riesterreute, als Verkaufsförderer für die enormen Wohnungsbestände der Heuschrecken.

Wie groß das Futterpotential ist und wie heuchlerisch die Politik der Schröder-Sozis ist, zeigt der folgende Zeitungsartikel. Vor der Wahl, öffentlich auf die Heuschrecken wettern und tatsächlich Geschäfte mit ihnen machen. **Franz Müntefering, der Heuchler vom Dienst.**



## Die Liste der Bösen



Jetzt ist die Liste der Bösen öffentlich geworden. Jeder kann also sehen, mit wem sich Franz Müntefering anlegt. Und die spontane Reaktion lautet: Alle Achtung. Der SPD-Chef gibt sich nicht mit kleinen Fischen ab. Er mobilisiert seine Partei gegen die großen internationalen Investoren, deren Branche sich **Private Equity** nennt, zu Deutsch: **Privatkapital**. Sie heißen **Permira, KKR, Apax Partners oder Goldman Sachs**. Sie kaufen Unternehmen, die andere nicht mehr wollen - weil sie nicht in die Konzernstrategie passen oder weil sie so pleite sind, dass ihnen keine Bank mehr einen Kredit gibt. Sentimentalität ist den Investoren fremd, Markennamen und Tradition interessieren sie nicht. Sie kappen Kosten, streichen Arbeitsplätze. **Ihre Strategie ist kurzfristig. In spätestens fünf Jahren wollen sie das Engagement wieder abstoßen, mit Gewinn.** Manchmal mit exorbitantem Gewinn. Nicht selten ist auch das Risiko exorbitant.

Münteferings Liste der Private-Equity-Branche ist übrigens keineswegs vollständig. Es fehlen zum Beispiel die Namen der **US-Firmen Fortress und Cerberus**. Fortress hat erst kürzlich eine der größten deutschen Wohnungsbaugesellschaften, die **Gagfah**, gekauft. Verkäufer: die Bundesversicherungsanstalt für Angestellte, also der Bund. Cerberus hat in Berlin die Wohnungsgesellschaft **WSG** und **Teile der Degewo** gekauft. Verkäufer: der Senat. **Hat Rot-Grün also 82 000 Mieter den Heuschrecken preisgegeben, hat Rot-Rot fast 70 000 Mieter im Stich gelassen?** Auch die **Berliner Wasserbetriebe** sind nach diesem Geschäftsmodell privatisiert worden. Wie passt das zu Münteferings Kritik?

Gar nicht. Ein anderer Fall, der sich jüngst in Deutschland zugetragen hat, will erst recht nicht zur holzhammerharten Debatte des SPD-Chefs passen. Da hat eine Kapitalanlage-Firma, die sich **DDVG** abkürzt, ein namhaftes Medienhaus, die **Frankfurter Rundschau**, übernommen. Es werden Kosten gespart, innerhalb eines Jahres wird ein Drittel der Arbeitsplätze abgebaut. Unternehmensteile sollen verkauft werden. Der Investor will das Engagement baldmöglichst wieder abgeben. Die DDVG ist die **Unternehmens-Holding der SPD**. Sie tut genau das, was ihr Vorsitzender geißelt, wenn es andere tun.

**Hat Rot-Grün 82 000 Mieter den Heuschrecken preisgegeben, hat Rot-Rot fast 70 000 Mieter im Stich gelassen?**

Artikel von Vc gekürzt. Datum: Berliner Zeitung, 02.05.2005

# Geldanlage

aus Wikipedia, der freien Enzyklopädie

Unter einer **Geldanlage** (*engl. Asset*) versteht man die [Investition](#) von [Geldbeträgen](#). Ziel ist es im Idealfall einen [Wertzuwachs](#) oder einen [Ertrag](#) zu erwirtschaften, mindestens aber den realen Wert zu erhalten. Durch [Sparen](#) werden die notwendigen Gelder für eine Geldanlage bereitgestellt. Zum Ge- oder Verbrauch erworbene Güter werden nicht als Geldanlage gezählt. Die Geldanlage schließt auch die Kapitalanlage mit ein.

## Investition

Als **Investition** im Sinne der [Betriebswirtschaftslehre](#) gilt die Anschaffung eines langfristig nutzbaren [Produktionsmittels](#). Investitionsgüter werden in der [Bilanz](#) in das [Anlagevermögen](#) aufgenommen

# Investmentfonds

aus WirtschaftsWiki, der freien Wissensdatenbank

## Investmentfonds

sind Anteilsscheine (Investmentzertifikate) einer [Kapitalanlagegesellschaft](#) (Investmentgesellschaft).

Das durch Investmentfonds bei einer Kapitalanlagegesellschaft eingelegte Geld bildet ein [Sondervermögen](#) und darf nur nach Maßgabe der besonderen Vorschriften für Wertpapier-Sondervermögen und für Grundstücks-sondervermögen angelegt werden. Es gibt folgende Arten von Investmentfonds:

- • [Aktienfonds](#)
- • [Immobilienfonds](#)
- • [Rentenfonds](#)
- • [Mischfonds](#)
- • [Geldmarktfonds](#)

## Hedgefonds:

Eine Sonderform sind [Hedgefonds](#): Sie beschränken sich in ihrer Anlagepolitik nicht, sondern haben lediglich das allgemeine Ziel, das eingelegte Kapital - gleichgültig durch welche Anlageformen - zu vermehren.



## Stephan

BERLIN. Der Mieterbund nennt sie „eine Gefahr“. Investmentbanker, Industrie und Finanzkonzerne dagegen sehen in ihnen ein **Milliarden-Geschäft**: die **REIT** genannten neuen Immobilienfonds. Trotz aller Mieterproteste hat Bundesfinanzminister Peer Steinbrück (SPD) angekündigt, sie noch in diesem Jahr einführen zu wollen. „**Damit werden Mieter den hohen Renditeansprüchen der Börse unterworfen**“, protestiert Franz-Georg Rips, Direktor des Deutschen Mieterbunds. **Mit REIT dürften „die Spielräume für Mieterhöhungen maximal ausgeschöpft werden“**, warnt eine Studie der Hans-Böckler-Stiftung.



# Der Beutezug gegen das Volk

**Axel Siedenberg, Geschäftsleitung Deutsche Bank Research:**

**“Ziel sollte sein, den Anteil der betrieblichen Altersversorgung und der privaten Vorsorge von zur Zeit rund 15% auf etwa 40% im Jahre 2030 zu steigern“.** (Frankfurter Rundschau 04.12.1999)

\* Wolfgang Gerke, Prof. für Bank- und Börsenwesen Universität Erlangen-Nürnberg

**“Langfristig müssen wir dahin kommen, daß jeder Arbeitnehmer sich seinen eigenen Fonds zur Altersvorsorge anspart. Er soll selbst entscheiden können, welche Anlageformen er wählt und welches Risiko er eingehen will. ... Was wir brauchen, sind anlageorientierte Pensionsfonds nach amerikanischem Vorbild“.** (Wirtschaftswoche 06.04.2000, S. 26)

**„Der insgesamt entstehende private Absicherungsbedarf außerhalb des Förderkonzepts ist ... für den einzelnen erheblich“.** (Position der Versicherungswirtschaft zur Förderung von zusätzlicher kapitalgedeckter Altersvorsorge, Zeitschrift für das gesamte Kreditwesen 21/2000, S. 1263)

Die SZ stellt fest, daß es den Bürgern nicht klar sei, **„welch große Veränderung die geplante Privatvorsorge bedeute“.** ... **Zusätzlich fürs Alter sparen werden nur diejenigen, die es sich leisten können. Für die kleinen Leute taugt Riesters Konzept nicht, klagt unermüdlich der Rentenstrategie der Union, Horst Seehofer.“** (SZ 10.11.2000)

Bisher haben nur **8,4%** der an- und ungelerten Arbeiter und **12,5%** der Facharbeiter eine private Rentenversicherung (iwd Informationsdienst des Instituts der deutschen Wirtschaft Nr. 33/2000). **„Betriebliche Altersversorgung muß zum Kern der Rentenreform werden“.** (Handelsblatt 01.08.2000)

Das Anlagevermögen in Pensionsfonds betrug in **Deutschland 1999 nur 310 Mrd. DM, in Großbritannien dagegen rd. 2.500 Mrd. DM** (Financial Times Deutschland - FTD 25.10.2000).

Die eingenommenen Gelder fließen in die Finanzmärkte.

**“Pensionsfonds basieren auf dem Prinzip der Ansammlung und rentierlichen Anlage von Kapital“.** (Heinz Fischer, Axel Siedenberg, Deutsche Bank nach FR 04.12.1999)

Der Bundesverband deutscher Banken (ebenso die Bundesvereinigung der Deutschen Arbeitgeberverbände - arbeitgeber 5/52-2000, S. 20 und die EU-Kommission) fordert die nachgelagerte Besteuerung der privaten Altersvorsorge auch in Deutschland. Das bedeutet, daß die **Beiträge, die zur privaten Altersvorsorge an die Finanzkonzerne fließen, im Gegensatz zu heute nicht mehr versteuert werden. Nur die im Alter ausgezahlten Beträge sollen besteuert werden** (eben „nach“gelagert, nicht „vor“gelagert). (SZ 10.11.2000)

Die Finanzkonzerne erhoffen sich von der Steuerfreiheit der privaten Kapitalanlagen eine höhere Nachfrage nach ihren Altersvorsorgeprodukten.

Die Steuerfreiheit der privaten Altersvorsorge würde allein durch die Lebensversicherungen zu Einnahmeausfällen von mindestens 19 Mrd. DM pro Jahr führen. (iwd Nr. 34, 24.08.2000, 5)

Rentenexperte Prof. Dr. Bert Rürup, Berater von Arbeitsminister Riester, schätzt die **Einnahmeausfälle insgesamt auf 30-40 Mrd. DM jährlich.** (FTD 20.04.2000)

**„Die Pläne der deutschen Regierung für eine Rentenreform, bei der die private Vorsorge steuerlich gefördert werden soll, verheißen den Banken und Versicherungen glänzende Geschäfte“.** (FTD 08.09.2000)

## **a) Ausdehnung des Markts für Altersvorsorgeprodukte**

**Die Gesamtsumme der bis zum Jahre 2010 angesparten Gelder wird auf bis zu 540 Milliarden DM geschätzt** (Financial Times Deutschland - FTD 14.11.2000). Entsprechend höhere Profite und Renditen werden erwartet. Zum Vergleich: die Kapitalanlagen der Lebensversicherer in Deutschland betragen Ende 1998 903 Mrd. DM (FR 2./3.Juni 1999). **Ihre Beitragseinnahmen betragen 102,7 Mrd. DM jährlich.**

## **b) Steigerung der Aktienkurse und damit der Kurswerte der Finanzkonzerne**

**Laut der US-Investmentbank Goldman Sachs steigen die Börsenwerte der Finanzkonzerne durch die Rentenreform um rd. 50 Mrd. DM.** Relativ am meisten würde die Dresdner Bank, die AMB und die Ergo-Versicherung (Allianz) profitieren. (Financial Times Deutschland 08.09.2000)



## CDU plant neue Bauförderung ab 2007



WOHNUNGSMARKT

### „Auslutschen und abstoßen“

#### Wohnungsbauexperte für erweiterte Riester-Rente

Hausbau (DDP/AFP)

Berlin (AFP) - Die Union will die zum 1. Januar abgeschaffte Eigenheimzulage bereits im Jahr 2007 mit einer neuen **staatlichen Wohnungsförderung ersetzen**. Der CDU-Wohnungsbauexperte Georg Brunnhuber sagte der Berliner Zeitung, es sei sinnvoll, auch den **Erwerb eines Eigenheims als Teil der Altersvorsorge zu fördern**. Mit Hilfe der so genannten **Riester-Rente** sollten in Zukunft nicht nur langfristige **Sparverträge bezuschusst** werden, sondern auch der **Kauf von Wohneigentum**. Die Union werde sich dafür einsetzen, dass ein entsprechendes Gesetz zum 1. Januar 2007 in Kraft treten könne.

„Eine solche Maßnahme würde einen **breiten Schub für die Riester-Rente** bringen und zugleich der **Wohnungswirtschaft dauerhaft auf die Beine helfen**“, sagte der baden-württembergischen CDU-Bundestagsabgeordnete. An die Stelle der Eigenheimzulage soll nach Vorstellungen Brunnhubers nun die erweiterte Riester-Rente treten. Arbeitnehmer sollten künftig die Wahl haben, ob sie **zumindest einen Teil der geförderten Beiträge zum Kauf eines Eigenheims statt zum Aufbau langfristiger Sparverträge nutzen**, erklärte er. Dabei müsse aber klar sein, dass nur selbstgenutzte Häuser oder Wohnungen gefördert werden dürften.

Für die Alterssicherung sei der Aufbau von Wohneigentum von besonderer Bedeutung, da dadurch im Alter schließlich Mietzahlungen wegfielen, sagte Brunnhuber. Bereits Anfang 2006 werde sich deswegen eine Koalitionsarbeitsgruppe mit Vertretern aus dem Bau- und aus dem Sozialministerium und Fachleuten der Regierungsfractionen zusammensetzen, um über die neue Wohnungsförderung zu beraten.

30. Dezember 2005 - 12:18 Uhr

Berliner Zeitung

Montag, 23. Januar 2006

#### Noch in diesem Jahr sollen REIT-Immobilienfonds in Deutschland eingeführt werden. Experten befürchten deutliche Mieterhöhungen

Stephan Kaufmann

BERLIN. Der Mieterbund nennt sie „eine Gefahr“. Investmentbanker, Industrie und Finanzkonzerne dagegen sehen in ihnen ein **Milliarden-Geschäft**: die **REIT** genannten neuen Immobilienfonds. Trotz aller Mieterproteste hat Bundesfinanzminister Peer Steinbrück (SPD) angekündigt, sie noch in diesem Jahr einführen zu wollen. **„Damit werden Mieter den hohen Renditeansprüchen der Börse unterworfen“**, protestiert Franz-Georg Rips, Direktor des Deutschen Mieterbunds. **Mit REIT dürften „die Spielräume für Mieterhöhungen maximal ausgeschöpft werden“**, warnt eine Studie der Hans-Böckler-Stiftung.

#### „Stabiler Einkommensstrom“

REIT sind börsennotierte Immobiliengesellschaften, die entweder selbst Grundstücke und Gebäude kaufen und bewirtschaften oder den Erwerb finanzieren. Im Unterschied zu klassischen Investmentfonds sind ihre **Gewinne steuerfrei**, wenn die laufenden Einnahmen mehrheitlich aus Immobilien stammen und der Gewinn fast ganz an Aktionäre ausgeschüttet wird. Ihre Anteile werden an der Börse gehandelt. Investmentbanken sind begeistert: **„REIT haben hohe Dividendenausschüttungen und einen sehr stabilen Einkommensstrom, weil sie Überschüsse überwiegend aus den Mieteinnahmen erzielen“**, so Ralf Dibbern von M.M. Warburg.

„Vermögens-Monopoly“

Genau das befürchtet der Mieterbund. Die Zulassung von REIT werde **„das Vermögens-Monopoly“ verschärfen**. **„Erst werden die Wohnungsbestände und Mieter ausgelutscht und dann bequem an der Börse abgestoßen“**, wettet Rips. Er fürchtet überdurchschnittliche Mieterhöhungen. **„Denn der Börsenwert der REIT richtet sich nach den erwarteten Einnahmen - und nicht danach, ob die Mieter glücklich sind oder ein Stadtviertel gesund ist.“** Der Druck auf REIT-Manager zur Erzielung hoher Erträge werde hoch sein. Rips: **„Das muss der Mieter bezahlen.“**

# Einige Groß-Heuschrecken



## Fortress

Die Fortress Investment Group LLC ist eine global tätige Investmentgesellschaft, die ein Beteiligungskapital von ca. 15 Milliarden US-Dollar für überwiegend institutionelle Investoren verwaltet. Fortress zählt zu den erfolgreichsten Beteiligungsgesellschaften mit über 300 Mitarbeitern in der New Yorker Unternehmenszentrale sowie Büros von Tochtergesellschaften in London, Rom, Frankfurt, Genf und Toronto.

**DAIG** Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe ist nach dem Erwerb der Viterra das führende deutsche und europäische Wohnungsunternehmen. Die DAIG bewirtschaftet rund 230.000 Wohnungen und betreibt ein **erfolgreiches Eigentumsbildungsprogramm**, in dem mehrere Tausend Mieter jährlich ihre Wohnung erwerben. Terra Firma ist ein führendes europäisches **Private Equity** Unternehmen.

## Blackstone

05. Januar 2006, 15:25 Uhr Bericht:  
Unternehmen erwägen Übernahme

Die **amerikanische Investmentfirma** Blackstone Group und Hewlett-Packard prüfen einen möglichen Kauf der Computer Sciences (CSC).



# US-INVESTOR CERBERUS

## Hungriger Höllenhund auf Einkaufstour

Cerberus investiert erneut in Europa. Dem Vernehmen nach prüft die US-Beteiligungsgesellschaft den Erwerb des Versicherers Gerling. Mit DaimlerChrysler sollen sich die Amerikaner bereits handelseinig sein: Der Autobauer will laut einem Zeitungsbericht seinen Anteil an dem Flugzeug-leasing-Unternehmen debis AirFinance an Cerberus veräußern. Eben jene Investmentgruppe zählt mit einem verwalteten Fondsvermögen von 13 Milliarden Dollar zu den großen Spielern am Markt. Das Geld stammt vorwiegend von **US-Pensionsfonds und wohlhabenden Einzelpersonen**. In Deutschland entfaltet Cerberus seit Etablierung der Frankfurter Dependence bemerkenswerte Aktivitäten. Der erste große Deal war die Übernahme der Deutsche Städte Marketing als Finanzpartner der Ströer AG.

Der chronisch knappen Stadt Berlin kaufte Cerberus für zwei Milliarden Euro die Baugesellschaft **GSW** mit 66.000 Wohnungen ab. Erfolglos verlief hingegen das Wettbieten um die zur BfA gehörende **Gagfah**. Dort hatte Konkurrent Fortress den längeren Atem.

# Oaktree

## Oaktree Capital Management

erwirbt 85% der **GEHAG GmbH** von der **HSH N Real Estate AG**

Hamburg/Kiel, Frankfurt, 14.03.2005 – Europäische Fonds, die durch das **weltweit tätige Investmenthaus Oaktree Capital Management (Oaktree) verwaltet werden**, werden 85% der Geschäftsanteile an der **GEHAG GmbH (Berlin)** von der HSH N Real Estate AG (Hamburg), einem Tochterunternehmen der HSH Nordbank AG, erwerben.

# Babcock & Brown

Wednesday 28 July 2004, 10:08 GMT

La Perla Living und Babcock & Brown erschliessen Immobilien gemeinsam

# Corpus

Als Immobilienmakler führender Sparkasseninstitute bieten wir Ihnen Kompetenz und Sicherheit beim Kauf und Verkauf von Immobilien. Profitieren Sie von unserem Know-how und realisieren Sie mit uns Ihren Immobilienwunsch.



# Privatisierung mit Folgen

## Tausende landeseigene Wohnungen sind noch zu verkaufen - für Mieter ist das nicht immer gut

*Iris Brennberger, Ulrich Paul und Sarah Schelp*

Helga Loesch hat Angst um ihr Zuhause. Seit 27 Jahren wohnt die 73-Jährige mit ihrem Mann an der Argentinischen Allee in Zehlendorf. Bald soll sie 79 Euro mehr Miete im Monat zahlen. „Wenn dann noch Mieterhöhungen dazukommen, wird das unbezahlbar“, fürchtet ihr Mann Jürgen. Schließlich seien es schon jetzt fast 1 000 Euro mehr, die sie im Jahr zahlen müssen. Grund für die Steigerung der Kaltmiete von 4,10 auf 5,58 Euro pro Quadratmeter sind **Modernisierungen, die das US-Unternehmen Oaktree, der neue Eigentümer der ehemals landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft Gehag, auch gegen den Willen der Mieter durchsetzen will.**

„Daran zeigt sich deutlich, welche negativen Konsequenzen eine Privatisierung für Mieter hat“, erklärt Hartmann Vetter, Hauptgeschäftsführer des Berliner Mietervereins. Aber trotz dieser Erfahrungen bei der Gehag werden auch andere Gesellschaften weiter Wohnungen verkaufen. So will sich die finanziell angeschlagene Wohnungsbaugesellschaft Mitte (WBM) von 8 000 bis 10 000 Wohnungen trennen. Die **Wohnungsbaugesellschaft Stadt und Land plant den Verkauf von 1 800 Wohnungen** in der High-Deck-Siedlung in Neukölln, die **Gesobau möchte 2 500 Wohnungen** im Märkischen Viertel loswerden. **Erst vor Jahresfrist hatte die zur Degewo-Gruppe gehörende Wohnungsbaugesellschaft Marzahn 3 858 Wohnungen an einen holländischen Investor verkauft.**

**Die SPD-Fraktion will diesen Ausverkauf nun stoppen** - sie hat den Senat aufgefordert, dass die landeseigenen Unternehmen keine weiteren Wohnungen verkaufen sollen, es sei denn, es ist - wie bei der WBM - fürs finanzielle Überleben nötig. Außerdem forderte die Fraktion ein Gesamtkonzept für den weiteren Umgang mit den **sechs großen landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften**, die zurzeit etwa **275 000 Wohnungen** besitzen. Ob die SPD die geplanten Verkäufe von Gesobau und Stadt und Land stoppen kann, ist zweifelhaft. Denn in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung glaubt man nicht, dass diese Gesellschaften auf das Geschäft verzichten. Die Wohnungen sollen verkauft werden, weil **die Sanierungskosten für die teils 30 bis 40 Jahre alten Häuser** zu hoch wären. Viel mehr soll aber nicht verkauft werden. Ziel sei es, **250 000 bis 260 000 Wohnungen im Landesbesitz zu sichern, damit man sozial schwache Mieter versorgen kann.**

Der SPD-Bauexperte Jürgen Radebold sagte der Berliner Zeitung, eine Arbeitsgruppe mit Vertretern der Finanzverwaltung und der Stadtentwicklungsverwaltung solle in den nächsten zwei Monaten ein Konzept für den Umgang mit den Wohnungsbaugesellschaften erarbeiten. Ob sich die Gruppe mit der Frage beschäftigt, ob das Land weitere Wohnungsbaugesellschaften verkauft, ist aber nicht sicher. Kurz vor den Wahlen im September dürften alle Beteiligten ein solches Thema vermeiden wollen, um Mieter nicht zu beunruhigen. Investoren hoffen bereits auf den Verkauf der Gesobau im Jahr 2007. Offiziell bestätigt das freilich niemand. Für diese Legislaturperiode gilt die Aussage der Koalition, es werde keine weitere Wohnungsbaugesellschaft verkauft.

Dass Verkäufe an Investoren nicht automatisch zu Problemen führen müssen, zeigt das Beispiel Lone-Star-Funds. Die **US-Gesellschaft und ihr Tochterunternehmen**, die Wohnpark Verwaltungs- und Betreuungsgesellschaft (WVB), haben seit **Dezember 2000 5 500 Wohnungen** in Hellersdorf gekauft und saniert. Dabei sei „durchaus auf die Interessen der Mieter Rücksicht genommen worden“, sagt Vetter. Nicht aus Nächstenliebe, sondern weil es in Hellersdorf ein Überangebot an Wohnungen gibt. Mehr als die ortsübliche Miete sei nicht drin, sagt WVB-Geschäftsführer Rainer Uhde. Eine sanierte 63 Quadratmeter große Wohnung kostet bei der WVB heute 456 Euro warm.

Die WVB umwirbt ihre Mieter: In ihren vier Wohnparks gibt es Beratungsstellen, einen Sicherheitsdienst, und bei Mietrückständen wird eine Finanzberatung angeboten. Zudem lockt sie mit Angeboten: Wer zum Beispiel nach dem 16. Februar einzieht, darf bis Ostern mietfrei wohnen.

Ganz anders als in Hellersdorf ist Wohnraum in Zehlendorf sehr begehrt. Hier braucht es keine Sonderaktionen, um zahlungskräftigere Mieter zu finden, wenn sich die alten eine Modernisierung nicht leisten können. Viele Mieter an der Argentinischen Allee sind alleinstehende Rentner. „Sie werden gehen müssen, weil ihnen die Wohnungen zu teuer werden, in denen sie seit Jahrzehnten leben“, fürchtet Barbara Boroviczeny. Sie hat eine Initiative gegründet. Gemeinsam mit anderen Mietern will sie sich gegen die Modernisierung wehren. Denn die Mieter, die mit der Modernisierung nicht einverstanden waren, wurden im November 2005 auf Zustimmung verklagt - derzeit laufen die ersten Gerichtsverfahren.

# Der Verkauf

**Das Land Berlin besitzt sechs große Wohnungsbau-Konzerne:**

Die Degewo (56 000 Wohnungen),  
die Gesobau (41 000 Wohnungen),  
die Gewobag (53 300 Wohnungen)  
die Howoge (49 000 Wohnungen),  
die Stadt und Land (45 660 Wohnungen) und  
die Wohnungsbaugesellschaft Mitte (28 500 Wohnungen).

In den Jahren **2003 und 2004** haben die Konzerne bereits **22 600 Wohnungen verkauft**.

Mit 11 000 Wohnungen verkaufte die Wohnungsbaugesellschaft Mitte die meisten Wohnungen davon.

2004 hat der Senat die Wohnungsbaugesellschaft **GSW mit 65 000 Wohnungen für 405 Millionen Euro an ein Konsortium um die Investmentgesellschaft Cerberus** verkauft, um Geld in die Landeskasse zu bekommen. Bereits **Ende der 90er-Jahre war die Wohnungsbaugesellschaft Gehag (24 000 Wohnungen) verkauft worden**.

Im Jahr 2005 wurde entschieden, dass die **BVG ihre 5100 Wohnungen für 350 Millionen Euro an die Corpus Immobiliengruppe aus Nordrhein Westfalen verkauft**.

**Berliner Zeitung, 30.1.2006**

