Hier wohnt die Angst

Unternehmen wie Phoenix Spree sind mit dafür verantwortlich, dass die Mieten so schnell steigen. Wer nicht zahlen kann, muss weichen, lautet das Geschäftskonzept. Hollywoodstars und Spitzensportler verdienen daran

VON LAURA TERBERL, RALF WIEGAND UND VANESSA WORMER

Der Wohnungsmarkt in Berlin ist ein Paradies für Anleger. Immobilienfonds kaufen Häuser, sanieren sie, erzielen hohe Mieten und Verkaufspreise und reichen die Renditen weiter an ihre Investoren. In der Hauptstadt sind die Folgen besonders zu spüren: Nirgendwo in Deutschland steigen die Preise für Wohnraum so schnell wie in Berlin.

Ein typisches Berliner Wohnungsangebot auf einer typischen Immobilien-Plattform im Internet liest sich so: „Erstbezug nach Sanierung * Wohnen im Kreuzberger Kiez * 3 Zimmer, 2. Etage, 56 Quadratmeter * Kaltmiete 840 Euro.“ Aufzug gibt es keinen, Treffpunkt für den Sammeltermin ist „unten vor der Haustür“.

Die Mühe mit Einzelbesichtigungen muss sich ein Makler in Berlin auch dann nicht machen, wenn er eine Wohnung für eine Warmmiete von, wie in diesem Fall, 17,26 Euro pro Quadratmeter anbietet, ein Auszug vor Ablauf von zwei Jahren nicht möglich ist und die Miete pro Jahr automatisch auch noch um zwei Prozent steigt. Immerhin, über Haustiere lässt sich reden.

Die Interessenten stehen trotzdem Schlange. Der Wohnungsmarkt in Berlin, auf dem die Nachfrage und damit auch die Preise derzeit schneller wachsen als überall sonst in Deutschland, ist ein Paradies für Investoren. Menschen irgendwo auf der Welt, die „ihr Geld für sich arbeiten“ lassen, wie man so schön sagt, können es zum Arbeiten zum Beispiel auf den Berliner Wohnungsmarkt schicken. Immobilienfonds verwalten es dort für sie, scannen für sie den Wohnungsmarkt, kaufen für sie Häuser, renovieren und sanieren sie, erzielen so die maximalen Preise und reichen die Renditen weiter an ihre Investoren.

So kommt es, dass zum Beispiel auch eine erfolgreiche britische Hollywood-Schauspielerin auf dem Berliner Wohnungsmarkt mitmischt – mit Folgen für Kinder und deren Eltern in Kreuzberg.

Das System: Maximale Gewinne bei minimaler Transparenz

„Die Marktbedingungen bleiben günstig, vor allem in Berlin, wo es nachweislich ein wachsendes Interesse von Investoren und Eigentumswohnungsbesitzern gibt, ein begrenztes Angebot an Neubauten sowie Zinsen, die erst kürzlich ein Allzeit-Tief erreicht haben.“ (Phoenix Spree, Geschäftsbericht 2016)

Der Kinostar hat, wie 166 andere Geldanleger, im Jahr 2006 Geld in den Phoenix Spree Property Fund gesteckt, in ihrem Fall rund 100 000 britische Pfund, damals etwa 150 000 Euro. Die Liste der Anleger findet sich in den Paradise Papers, genauer: in den Daten der Kanzlei Appleby. Zu den Phoenix-Anlegern gehört auch ein britischer Tennisprofi, ein Profi-Rennfahrer, ein lange in England aktiver holländischer Fußballer oder eine sehr bekannte Elite-Universität. Überwiegend britischer Geldadel, wenn man so will.

Die Schauspielerin und alle anderen Immobilien-Sparer dürfen hoffen, dass sich die Geldanlage auszahlt: Laut aktuellem Geschäftsbericht rechnet Phoenix Spree damit, einige der Wohnungen in naher Zukunft gewinnbringend in Eigentumswohnungen umwandeln zu können und dann zu verkaufen. Das ist die Krönung im Geschäft mit dem Zuhause von Menschen.

Im Grunde gibt es zwei Arten von Immobilieninvestoren: Solche, die Wohnungen bauen, und solche, die Wohnungen „optimieren“. Das ist Branchen-Jargon und bedeutet, für maximalen Profit rauszupressen, was möglich ist. Phoenix Spree ist so ein Optimierer. Davon, wie leicht es der deutsche Staat solchen Immobilienfirmen macht, mit knappem Wohnraum und steigenden Mieten Geld zu verdienen und möglichst wenig von diesem Geld dem Staat abzugeben, handelt diese Geschichte, die *Süddeutsche Zeitung*, NDR und WDR recherchiert haben.

Optimierung ist in der Welt der Investoren, in der Welt der Paradise Papers, ein alltägliches Geschäft. Per se, sagt Berlins Finanzsenator Matthias Kollatz-Ahnen, seien Investoren „etwas Gutes, das man sich wünscht“. Sie müssten eben auch bauen, nicht nur kaufen. Der Mangel an Wohnraum in deutschen Großstädten, die Bezahlbarkeit von Mieten, gehören zu den größten Alltagssorgen der Menschen. Das Umfrageinstitut *Forsa* ermittelte im April, dass 47 Prozent der Mieter in Berlin Angst davor haben, sich ihre Wohnung in den kommenden Jahren nicht mehr leisten zu können. Im verhältnismäßig armen Berlin müssen die Menschen inzwischen einen größeren Anteil ihres Nettoverdienstes in die Miete stecken als etwa im reichen Stuttgart. Das ist das Ergebnis einer Studie der Humboldt-Universität in Berlin.

Dass die Hauptstadt boomt, bald vier Millionen Menschen dort leben werden und dadurch Wohnraum knapp wird, ist aber nur ein Strang der Geschichte. Ein anderer führt hinaus in die Welt des globalisierten Geldes, in die Offshore-Paradiese.

Offshore bedeutet, dass Geld auf Märkten angelegt werden kann, auf denen es sich schnell vermehrt – der Gewinn aber nicht an gleicher Stelle versteuert werden muss. Offshore bedeutet, dass niemand erfahren muss, wer hinter Geldanlagen steckt. Oder wem Immobilien gehören. Offshore bedeutet, dass für Investoren nicht zwingend die Regeln des Landes gelten müssen, in dem ihr Geld arbeitet, sondern die des Landes, in das es abfließt. Im Fall Phoenix Spree ist das zum Beispiel Jersey, eine Kanalinsel im Besitz der britischen Krone. Denn dort fallen kaum Steuern an. Offshore bedeutet also: maximale Gewinne bei minimaler Transparenz. Auf dem überhitzten Berliner Wohnungsmarkt wirkt das wie ein Brandbeschleuniger.

„Phoenix Spree Deutschland strebt von 2012 bis 2015 jährlich im Schnitt zweistellige Wachstumsraten an. Ein Schlüsselfaktor sind dabei die Mietpreissteigerungen durch weitere Investitionen in Modernisierungen.“ (Phoenix-Spree-Prospekt 2012)

Geldanlegern in London oder sonstwo verspricht Phoenix Spree Deutschland ordentliche Gewinne. Für Mieter in ganz Deutschland bedeutet das: Die Mietpreise steigen schneller als ihre Einkommen, ganze Viertel werden für sie unerschwinglich, weil sie dort bei einem Neumietvertrag mehr als ein Drittel des Einkommens für die Warmmiete ausgeben müssten. Was helfen würde, wären neue Wohnungen, allerdings wurden Berechnungen des Bundesverbands der deutschen Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) zufolge seit 2009 eine Million Wohnungen zu wenig gebaut. Die Phoenix-Analysten stellen zufrieden fest, dass es in Berlin noch immer billiger ist, bestehende Häuser zu kaufen und zu optimieren, als neue zu bauen.

Angesichts der Marktlage klingt das nach einem echten Systemfehler für Staat und Mieter. „Wir wollen gern die ausländischen Investoren in Berlin haben, die sich am Neubau beteiligen“, sagt Finanzsenator Kollatz-Ahnen. „Der schwierigste Investor ist der Geldparker, der etwas kauft, nichts entwickelt und bald wieder verkauft.“ Diese schafften keine Werte und leisteten nichts für Berlin. Trotzdem können sich rein profitorientierte Immobilen-Firmen fast ungebremst breitmachen.

Phoenix sagt, sich selbstverständlich an sämtliche Vorgaben des Miet-, Eigentums- und Steuerrechts zu halten.

Das Potenzial des Berliner Wohnungsmarkts hat sich der Firma bald erschlossen. Anfangs war der Phoenix-Besitz quer über Deutschland verteilt, in Bremen und Hannover, im Rhein-Main-Gebiet, in Berlin, Nürnberg und Fürth. Heute befinden sich rund 80 Prozent der Immobilien in Berlin, dort, wo der Markt das steilste Wachstum verspricht. Vor wenigen Monaten hat Phoenix Spree alle Wohnungen in Nürnberg und Fürth verkauft, um sich auf den Berliner Markt zu konzentrieren.

Dort investiert Phoenix nicht mehr nur in den Top-Kiezen wie Mitte, die sich ein Berliner Normalverdiener schon heute kaum mehr leisten kann. Sondern in Vierteln, in denen die Mietpreise noch Luft nach oben versprechen. Für diese kommenden Gegenden der Hauptstadt hat Phoenix dann schon die gefragten Altbauwohnungen mit Stuck an den extra hohen Decken. Viele Häuser, die der Firma gehören, wurden vor 1914 gebaut.

40 Prozent

Die Zahlen, die das Statistische Bundesamt kürzlich veröffentlicht hat, sind alarmierend: Jeder sechste Haushalt in Deutschland zahlt inzwischen 40 Prozent oder mehr seines verfügbaren Einkommens für Miete. Experten warnen in solchen Fällen vor der Schuldenfalle: maximal 30 Prozent Miete vom Netto sind gerade noch zu schaffen. Alles darüber gilt als hohes Risiko.

Im Erdgeschoss eines solchen Hauses spielten bis vor Kurzem die Steppkes der Berliner Kindertagesstätte Girotondo. Die können später immerhin damit angeben, nicht von irgendjemandem vor die Tür gesetzt worden zu sein, sondern durch echte Stars. Zumindest indirekt. Denn die deutsch-italienische Kita in Kreuzberg ist ein Beispiel dafür, wie Geld, das an einer beliebigen Stelle und von wem auch immer in Bewegung gesetzt wird, an einem ganz anderen Ort Auswirkungen haben kann. Ein monetärer Schmetterlingseffekt.

Seit Anfang 2003 hatte Girotondo Räumlichkeiten in der Freiligrathstraße, in einem schönen Altbau. 24 Kinder spielten in einer Erdgeschosswohnung, der Vertrag wurde alle paar Jahre verlängert. Ungefähr zwei Jahre vor Ablauf des letzten Mietvertrags, der bis August 2016 befristet war, änderte sich das: Die Hausverwaltung lehnte plötzlich eine weitere Verlängerung ab, weil der Eigentümer das so wünsche. Das Haus gehörte in diesem Fall dem Phoenix Spree Property Fund. Auch das Angebot einer höheren Miete, so erklärten es Kita-Eltern der SZ, habe der Eigentümer angeblich abgelehnt – wobei die Kita-Betreiber, ein Elternverein, nach eigener Aussage nicht einmal wussten, bei wem sie Mieter waren. Der Kontakt sei nur über die Hausverwaltung gelaufen. Auf eine Stellungnahme zu diesem Fall verzichtete der Investor.

Allein im Jahr 2015 registrierte der Dachverband der Berliner Kinder- und Schülerläden 20 ähnliche Fälle, in denen Kitas gekündigt wurden. Die frei werdenden Räume wurden teurer weitervermietet oder die nun leer geräumten Häuser verkauft. Die Eltern der Girotondo-Kita, die ihre Einrichtung als Verein betreiben, gingen mit ihrer Geschichte an die Presse und erfuhren erst durch die Reaktionen, dass sie nicht der einzige Fall sind. Als Folge der Berichte in Berliner Zeitungen bekamen die Kinder aus der Freiligrathstraße ein neues Dach über dem Kopf, Anfang des Jahres sind sie eingezogen. Das Haus ihrer ehemaligen Kita wurde im Sommer gestrichen, sonnig gelb, ein Berliner Wohntraum. Im Erdgeschoss spielen keine Kinder mehr.

Die britische Film-Größe unter den Phoenix-Investoren ist selbst Mutter und dürfte 2006 kaum geahnt haben, dass ein solches Investment einige Zeit später und in einem ganz anderen Land Folgen für das Leben von Menschen haben könnte. Ihre Mandantin, schrieb eine britische Anwaltskanzlei in ihrem Auftrag, kaufe und verkaufe Anteile auf professionellen Rat hin. Die Kanzlei bestätigt zwar, dass die Schauspielerin Anteile an Phoenix erworben hat; ihr sei über die Firma aber lediglich bekannt, was öffentlich verfügbar sei.

Dass Finanzberater damals, kurz vor der Finanzkrise, zu Immobilen in Deutschland rieten, ist nicht verwunderlich. Deutschland galt als attraktiver Markt für Immobilien, mit niedrigen Preisen und einem hohen Anteil an Mietern. In Deutschland wohnt jeder Zweite zur Miete, während in anderen europäischen Ländern der Großteil der Bevölkerung ein Eigenheim besitzt. In Großbritannien lebt jeder Dritte zur Miete, in Spanien nur jeder Fünfte.

„Weil der Wohnungsmarkt in Deutschland immer noch erschwinglicher als in fast jedem anderen europäischen Land ist, rechnet der Verwalter mit weiter signifikant steigenden Preisen.“ (Phoenix Spree Prospekt 2012)

Lange Zeit galt Wohnraum in Deutschland als schützenswertes Gut. Es gab eine staatliche Wohnungsbaupolitik, viele Kommunen hatten eigene Wohnungsbaugesellschaften, sie stellten auch sicher, dass genügend bezahlbarer Wohnraum vorhanden war. In den 1990er-Jahren privatisierten viele Kommunen aber ihre Bestände, um leere Haushaltskassen zu füllen.

Viele Experten sagen: Die Wohnungsnot ist politisch gemacht, weil auch die Förderprogramme für sozialen Wohnungsbau kaum etwas ändern. Laut einer Studie der Beratungsfirma Dr. Lübke & Kelber ist der öffentlich unterstützte soziale Wohnungsbau für Investoren auch wegen geringer Renditeaussichten uninteressant. Warum Wohnungen für sozial Schwache bauen, wenn an anderer Stelle die Wohlhabenden der Gesellschaft fast jeden Preis bezahlen?

Wenn Phoenix Spree Wohnungen modernisiert und dann neu vermietet werden, steigen die Erlöse oft extrem: Bereits 2010 berichtet das Unternehmen seinen Anteilseignern von 67 Prozent höheren Einnahmen für zehn Wohnungen, die nach einer Renovierung wieder vermietet wurden. In einem anderen Phoenix-Geschäftsbericht heißt es, man habe die durchschnittliche Miete in seinen Berliner Immobilien von 5,81 Euro pro Quadratmeter im Jahr 2010 auf 7,30 Euro im Jahr 2014 steigern können – ein Plus von 25 Prozent in vier Jahren. Vor allem, dass sie höhere Erlöse pro Quadratmeter als ihre Mitbewerber erzielen würden, feiert die Firma mit steilen Charts als Erfolg. Der SZ gegenüber allerdings wehrt sich Phoenix Spree gegen den Vorwurf unfairer Mieterhöhungen; bei Neuvermietungen halte man sich an ein „marktübliches Niveau“.

Die Investoren sind offenbar die Zugpferde bei den galoppierenden Mietpreisen; im Durchschnitt aller Vermieter stiegen die Mietpreise in Berlin zwar schnell – aber nicht so schnell. Dass Phoenix den allgemein schon hohen Anstieg vor allem bei Neumietverträgen noch toppt, freut die Manager sehr, die entsprechenden Quadratmeterpreise melden sie wie Rekorde fürs Guinnessbuch: In Berlin waren das im ersten Halbjahr 2017 gleich 11,20 Euro. Laut Phoenix' Stellungnahme spiegeln die Preise nur die „erheblichen Investitionen“ wieder. Wie auch immer, das soll es noch längst nicht gewesen sein:

„Die Firma glaubt daran, dass dieser Aufschwung die deutlichen Möglichkeiten für weitere Mietpreissteigerungen in der Zukunft innerhalb des Portfolios veranschaulicht, solange Mieter, die weniger zahlen, ausziehen und die Preise bei Neumietverträgen mit den aktuellen Marktpreisen korrespondieren.“ (Phoenix-Spree-Geschäftsbericht 2017)

Das Geschäftsmodell heißt nicht nur Optimierung, es heißt auch: Verdrängung. Nur durch neue Mietverträge lassen sich solche Steigerungen erreichen, die Phoenix seinen Anlegern verspricht. Alte Mieter raus, neue Mieter rein, das nennt Phoenix Spree selbst als Schlüsselfaktor einer positiven Fondsentwicklung. So lassen sich auch staatliche Werkzeuge wie die Mietpreisbremse umgehen, die gar nicht greift, wenn die Wohnung vor einer Neuvermietung umfassend modernisiert wird. „Wohnungen sind keine reine Ware, sie sind das Zuhause von Menschen“, heißt es auf der offiziellen Homepage zur Mietpreisbremse – für professionelle Immobiliendealer gilt dieses Motto weniger. Phoenix Spree sieht in dem Werkzeug, das sie fürchten sollten, offenbar sogar Chancen:

„Es gab viel Gerede um die Einführung einer Mietpreisbremse. Ein solcher Eingriff ist jedoch aller Voraussicht nach sehr schwierig umzusetzen, denn es könnte dazu führen, dass das Angebot an Mietwohnungen noch weiter eingeschränkt wird.“ (Phoenix-Spree-Geschäftsbericht 2014)

Es ist alles eine Frage der Perspektive. Den meisten Anlegern ist es wohl egal, ob ihr Geld sich durch Immobilien oder irgendein anderes Investment vermehrt, wenn die Rendite stimmt. Dass sich dadurch das Leben von Menschen konkret verändert: In den Prospekten steht das so nicht. Durch Investoren wie Phoenix verschwindet das soziale Element vom Wohnungsmarkt, auch wenn die Firma für sich in Anspruch nimmt, „sozial verantwortungsbewusst“ zu handeln.

Das Problem: Wohnen ist längst keine Sache des Vertrauens mehr

Institutionelle Vermieter stört es in der Regel nicht, wenn häufig die Mieter wechseln, solange der neue mehr zahlt als der alte; diesen Ton kann man auch aus den Phoenix-Prospekten herauslesen. Dass ein Vermieter einfach zufrieden ist mit seinem Mieter, dass ein Mieter sich sicher fühlen kann bei seinem Vermieter, auch wenn sich seine finanziellen Verhältnisse mal verändern, Wohnen als Vertrauenssache eben – das spielt keine Rolle mehr.

Solche Veränderungen sind nicht immer der große Skandal, sie kriechen oft langsam in die Hausgemeinschaften. Carina Hartkemeyer, 21, lebt seit 2014 zusammen mit einem Mitbewohner in einer WG in Berlin-Wedding, günstig gelegen zur Hochschule, an der sie Psychologie studiert. Seit Anfang des Jahres gehört Phoenix Spree das Haus, in dem Hartkemeyer und ihr Zimmernachbar auf 65 Quadratmetern leben. Das Wohnhaus ist mehr als 100 Jahre alt, die Wohnung war beim Einzug renoviert, „der Traum aller“, sagt Carina Hartkemeyer. Sie ist an die Schmerzgrenze gegangen, 500 Euro kalt ließ sich die WG den Studenten-Traum kosten.

Jetzt wird optimiert. Phoenix hat die Miete erhöht, im angeblich zulässigen Bereich, um einen Euro pro Quadratmeter. Natürlich ist das kein Skandal, aber die Mieter tauschen sich untereinander aus. Sie stellen fest, dass sie unterschiedliche Preise zahlen, sie gehen zu Mietervereinen, lassen die Erhöhung überprüfen. Im Falle von Carina Hartkemeyer und einer Nachbarin seien sie eben doch nicht berechtigt gewesen. Für Studenten geht es da um jeden Euro. In anderen Wohnungen im Haus wechseln bereits die Mieter, Nachmieter dürfen nicht empfohlen werden.

Die Wohnungen werden renoviert und teurer neu vermietet – wenn die alten Mieter ausziehen. Bleiben sie drin, passiere selbst bei einem Wasserschaden nichts, berichtet Carina Hartkemeyer, auch nicht bei dem Paar über ihnen, das Nachwuchs hat und kaum Deutsch spreche. Nachbarinnen helfen ihnen in der beschwerlichen Kommunikation mit dem Hausverwalter; der Eigentümer, die Phoenix Spree, trete gar nicht in Erscheinung. In Berlin ist das längst Alltag. Überall gründen sich Bewohner-Initiativen, oft ist ihr gemeinsamer Nenner nur der Hausbesitzer, gegen den sie sich glauben wappnen zu müssen. Immer schneller wechseln die Mieter, die Frage, wie man sich seine Wohnung noch leisten kann, ob man bald der Nächste ist, frisst sich durch ganz normale Berliner Wohnviertel. Auf dem Wohnungsmarkt gilt längst das alte Hütehund-Motto „Spitz, pass auf!“. Wohnen als Misstrauenssache. „Und wir reden hier über Wedding, nicht über Mitte“, sagt Carina Hartkemeyer. Sie will jetzt wohl die Augen offen halten, ob sie was anderes findet.

Phoenix Spree gibt an, in den vergangenen Jahren habe es nur zwei Fälle gegeben, „in denen Mieter erfolgreich gegen eine Mieterhöhung vorgegangen sind“. Wie oft es Mieter vergeblich versucht haben, sagt Phoenix in der Stellungnahme nicht.

Was Bewohnern Angst macht, das Geschäft mit dem knappen Wohnraum, ist für Investoren gleich doppelt lukrativ: Optimiert werden nämlich nicht nur die Wohnungen, optimiert wird – mit Hilfe von Anwaltskanzleien und Beratern – auch der Aufbau der ganzen Firmengruppe, um möglichst wenig Steuern zu zahlen. Und das ist in den meisten Fällen völlig legal.

„Es gab Änderungen im Unternehmensbesteuerungsgesetz in Deutschland [...]. Wir freuen uns aber, bestätigen zu können, dass der Fonds davon nicht betroffen sein wird, weil wir diese Änderungen bereits bei der Strukturierung des Fonds im Frühjahr 2007 bedacht haben.“ (Phoenix-Geschäftsbericht 2008)

Denn fast alle Gewinne, die eine Firmengruppe macht, lassen sich, mit mehr oder weniger Aufwand, in Zinsen, Abschreibungen oder andere Gebühren umwandeln, die man konzernintern verrechnen kann und in Deutschland nicht mehr versteuern muss. Phoenix Spree macht das so: Die deutschen Immobilien gehören nicht der Konzernmutter, sondern mehreren Tochtergesellschaften. Die Wohnung, in der die Studentin Carina Hartkemeyer lebt, lautet beispielsweise auf die Phoenix Spree Deutschland VII Limited mit Sitz auf Jersey. Es gibt mindestens zehn solcher Besitzgesellschaften, auf die Immobilien verteilt sind. Das ist ein typisches Modell bei Wohnungsgesellschaften, Experten nennen es „Atomisierung“ (siehe Grafik).

Das hat mehrere Gründe, etwa um einzelne Bereiche des Unternehmens leichter verkaufen zu können oder bei Haftungsfragen nicht mit dem gesamten Firmenbesitz geradestehen zu müssen. Aber eben auch: Jedes dieser „Atome“ kann mit jedem Geschäfte machen, die an irgendeiner Stelle den Gewinn minimieren. Und damit meistens auch die Steuern. Phoenix Spree schreibt auf Anfrage der SZ, die Struktur entspreche „den üblichen Marktstandards“ und solle „Flexibilität schaffen und das Portfolio-Risiko reduzieren“.

2016 weist Phoenix Spree Mieteinnahmen in Höhe von 15,9 Millionen Euro aus. „Bei Phoenix Spree bleibt aber offenbar nicht viel übrig, was man versteuern könnte“, sagt Christoph Trautvetter vom Netzwerk Steuergerechtigkeit. Die Gewinne, die bei den Tochtergesellschaften anfallen, werden nämlich mit allen Mitteln buchhalterischer Kunst kleingerechnet: Da müssen Kredite getilgt und Verwaltungskosten gezahlt werden, es fallen Gebühren für Manager an, dazu kommen die gesetzlich erlaubten Abschreibungen in Millionenhöhe für die Abnutzung der Immobilien. Für die Steuerverwaltung verlieren die Wohnungen nämlich ständig an Wert, obwohl sie tatsächlich an Wert gewinnen. Eine absurde Logik. Die Firma selbst gibt an, wegen der „hohen Investitionen“ derzeit sowohl in Deutschland als auch auf Jersey Verluste zu machen.

Schon in der Phase zuvor, sozusagen beim Start einer dreistufigen Steuerrakete, kommt Investoren wie Phoenix Spree ein Gesetz zugute, das von seinen Erfindern mal für einen ganz anderen Zweck geschrieben wurde: Mit sogenannten Share Deals lassen sich Grunderwerbsteuern komplett vermeiden. Bei diesem Geschäft kauft eine Immobilienfirma nicht direkt Wohnungen oder Häuser, sondern sie kauft Anteile (Shares) an einer Firma, die diese Wohnungen hält. Solange dabei maximal 94,9 Prozent der Anteile gehandelt werden, fällt keine Grunderwerbsteuer an. Solche Share Deals lohnen sich erst bei millionenschweren Transaktionen, dann aber richtig: Die Grunderwerbsteuer beträgt je nach Kommune zwischen 3,5 und 6,5 Prozent des Kaufpreises.

Ursprünglich sollten durch die Share Deals gewöhnliche Aktiendeals vereinfacht werden. Wenn man Anteile an einem Unternehmen kauft, so erwirbt man ja damit auch Anteile am Grund und Boden, den Fabrikhallen oder Verwaltungsgebäuden dieser Firma. Es wäre ein Wahnsinn, würde man aus diesen Aktien den Immobilienanteil herausrechnen und mit Grunderwerbsteuer belegen. Dass Firmen oder Fonds, die ausschließlich mit Immobilien handeln, diese Regelung für sich nutzen, hatte offenbar niemand vorhergesehen. Bisher sind alle Versuche der Politik, Share Deals auf dem Immobiliensektor zu untersagen, gescheitert. Die Immobilien-Lobby beklagt dann stets ihren bevorstehenden Untergang.

Auch Phoenix Spree hat die Grunderwerbsteuer gespart, als es 2015 etwa 94,8 Prozent der Anteile an der Investmentgesellschaft PSPF kaufte; die anderen 5,2 Prozent halten zwei Manager einer Firma namens PSPF Partners. Damals erhöhte sich zwar die Zahl der Wohnungen im Portfolio von Phoenix, der Pegel in der Steuerkasse aber stieg nicht. Die Berliner Finanzverwaltung schätzt den Verlust nur durch Share Deals auf mindestens 100 Millionen Euro pro Jahr. Allein in der Hauptstadt.

Stufe drei der Steuervermeidungsrakete zündet beim Weiterverkauf der Immobilien. Dort hat ein Investor mehrere Möglichkeiten, steuergünstig Wohnungen zu versilbern.

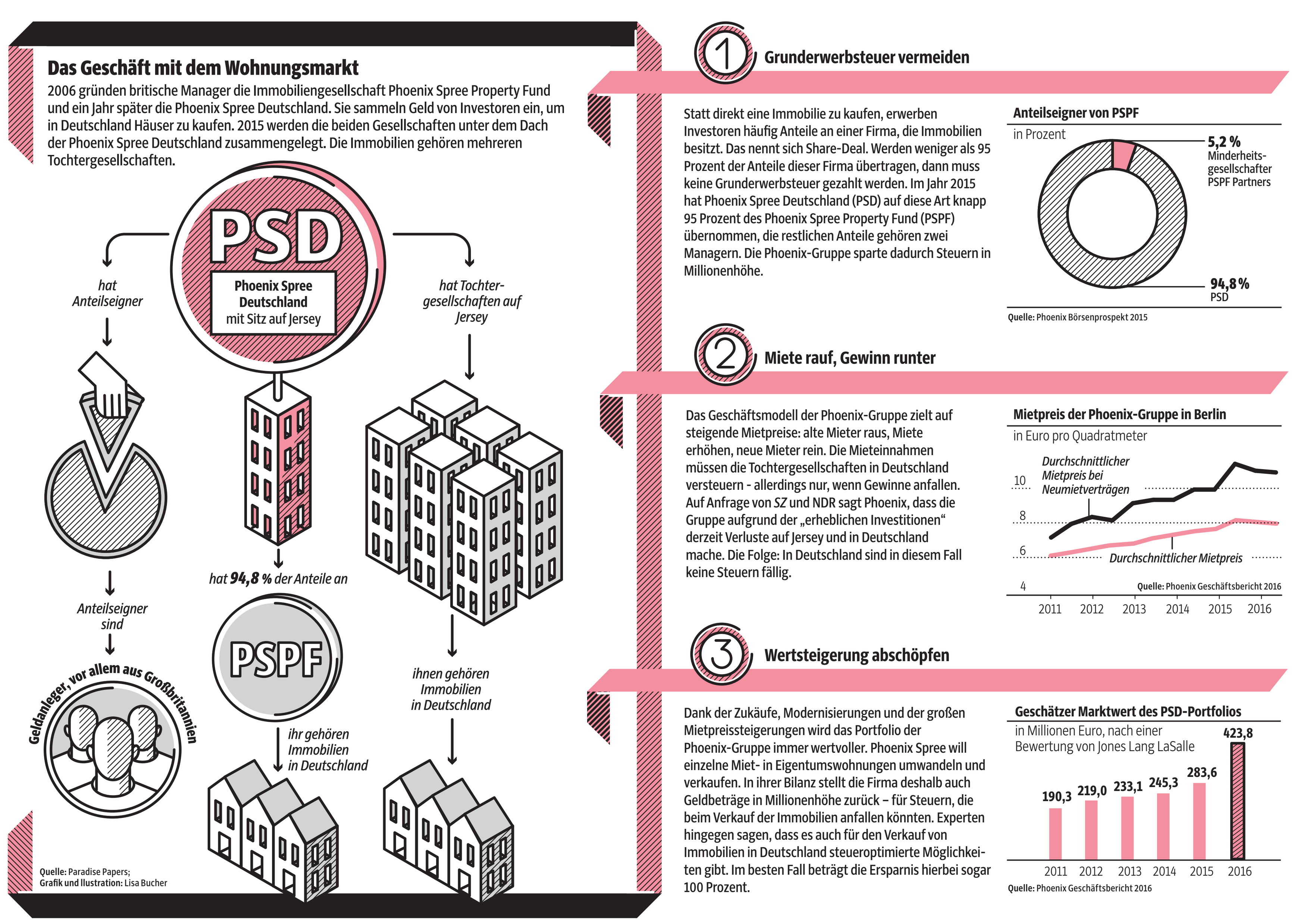
Die Exit-Option Nummer eins: Verkaufen, ohne Steuern zu zahlen

Experten nennen das Exit-Optionen. Eine davon ist der richtige Zeitpunkt für den Verkauf. Phoenix Spree gibt es nun seit rund zehn Jahren, was finanztechnisch eine magische Zahl ist: Beträgt der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung mindestens zehn Jahre und hat der Investor die geeignete Gesellschaftsform, kann er Steuern auf den Gewinn aus Verkäufen bis auf null drücken. Phoenix selbst geht in seiner Stellungnahme davon aus, dass beim Verkauf von Immobilien Steuern „möglicherweise anfallen werden“. Möglicherweise.

„Entdecke die Möglichkeiten“ – das alte Ikea-Motto zur Einrichtung einer Wohnung haben Investoren auf dem Wohnungsmarkt längst für sich umgedeutet. Sie machen Wohnraum teurer, vermeiden an allen Stellen geschickt Steuern, und dem Staat fehlt dann das Geld, um zum Beispiel den benötigten billigeren Wohnraum zu bauen. Sorgen, dass sich das bald ändern könnte, macht sich Phoenix Spree offenbar nicht. 2016 schreibt die Firma ihren Kunden ganz gelassen:

„Die Aussichten auf dem deutschen Wohnungsmarkt, vor allem in Berlin, bleiben positiv mit weiterem Spielraum für steigende Mieten und Renditedruck.“

Mitarbeit: Elena Kuch, Brid Roesner, Jan Strozyk



Bauen allein ist nicht genug

Acht Fragen und Antworten zu einem der drängendsten Themen der Zeit: dem Wohnungsmarkt

Mieten in den Metropolen und in den prosperierenden Universitätsstädten sind in den vergangenen Jahren weit schneller gestiegen als die anderen Preise. Seit 2010 kletterten innerhalb von fünf Jahren die Mieten in München um 30 Prozent, in Stuttgart um 24 Prozent. Und zuletzt ging es immer weiter aufwärts. In den 77 deutschen Großstädten mit mehr als 100 000 Einwohnern müssen bereits 40 Prozent der Haushalte mehr als ein Drittel ihres Einkommens für die Kaltmiete ausgeben, heißt es in einer Untersuchung der gewerkschaftsnahen Hans-Böckler-Stiftung. Diese Menschen sind nach der amtlichen Definition „durch Wohnkosten überbelastet“.

Warum steigen die Preise so stark?
In vielen Städten gibt es schlichtweg nicht genügend – bezahlbare – Flächen, auf denen sich bauen lässt. Die Preise spiegeln also ein Knappheitsproblem wider. Gleichzeitig drängen die Menschen in die Städte – oder versuchen es zumindest und kämpfen dabei oft um denselben Wohnraum. Die Wunschwohnung hat drei Zimmer plus Küche und am besten einen Balkon, möglichst im Zentrum, und das alles für sechs, sieben, acht Euro pro Quadratmeter. Gerade von diesen Wohnungen gibt es aber viel zu wenig.

Woran liegt es noch, dass Wohnraum in Städten knapp geworden ist?
Es wird mehr, aber zu wenig gebaut. 2016 entstanden in Deutschland 278 000 Wohnungen. Die amtierende Bauministerin Barbara Hendricks (SPD) gab als Ziel 350 000 Wohnungen aus. Mieterbund und Immobilienwirtschaft halten sogar 400 000 neue Wohnungen pro Jahr für nötig. Die Wohnungen, die entstehen, befinden sich aber oft am falschen Ort, also eher in Kleinstädten und ländlichen Gebieten als in den Metropolen. Außerdem entstehen meist Objekte der gehobenen Kategorie, die erst ab elf, zwölf, 13 Euro pro Quadratmeter zu mieten sind. Billiger zu vermieten, lohnt sich für die Investoren nicht, sie mussten ja selbst höhere Preise bezahlen: für teurer gewordene Bauland, die in vielen Bundesländern kräftig gestiegene Grunderwerbsteuer – und vor allem für das Bauen selbst, das auf Grund der energetischen Standards, etwa beim Dämmen, deutlich kostspieliger geworden ist.

Eine Lösung: Sondersteuern auf steigende Immobilienwerte

Was ist aus dem sozialen Wohnungsbau geworden?
In Wien, Europas Vorzeigestadt für den öffentlichen Wohnungsbau, leben immer noch zwei Drittel der Bewohner in geförderten Wohnungen. Deutsche Großstädte sind davon weit entfernt. Mitte der 1970er-Jahre, als die ärgste Wohnungsnot nach dem Krieg beseitigt war, erschlaffte das Engagement von Bund und Ländern für den sozialen Wohnungsbau. Später kam hinzu, dass einige Kommunen während der Privatisierungswelle ihren Wohnungsbestand verkauften. Meist landeten die Wohnungen bei großen Immobilienkonzernen oder internationalen Kapitalanlegern, die sich naturgemäß vor allem für ihre Rendite interessieren.

Wer zahlt die Kosten für den sozialen Wohnungsbau?
Zuständig sind seit 2006 die Länder. Sie bekommen vom Bund derzeit jährlich 1,5 Milliarden Euro jährlich für den Bau von Sozialwohnungen. Teilweise haben die Länder mit dem Geld aber gar nicht gebaut. Außerdem plant der Bund, die Zahlungen 2020 einzustellen. Es ist deshalb ungewiss, was aus dem sozialen Wohnungsbau wird.

Hilft die Mietpreisbremse?
Die Mietpreisbremse, von der Bundesregierung im Sommer 2015 eingeführt, gilt in mehr als 300 Städten. Viel bewirkt hat sie jedoch nicht, im Gegenteil: Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung wies darauf hin, dass in Regionen mit der Bremse die Mieten sogar noch etwas stärker gestiegen sind also ohne. Das liegt vermutlich daran, dass Eigentümer vor Inkrafttreten des Gesetzes noch schnell die Miete erhöht haben. Bei Neuvermietungen soll die Bremse dafür sorgen, dass die Miete höchstens zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. Doch viele Ausnahmen machen es möglich, die Mietpreisbremse zu umgehen.

Lassen sich Spekulation mit Grundstücken bekämpfen?
Großinvestoren und Vermögensverwalter reicher Familien kaufen längst Grund und Boden auf Vorrat – in der Hoffnung, dass die Preise steigen. Eine Sondersteuer auf dieses „Land Banking“ gibt es jedoch nicht, obwohl schon vor mehr als 40 Jahren der damalige Bundesbauminister Hans-Jochen Vogel (SPD) eine Steuer auf den Zuwachs der Bodenwerte gefordert hatte. In Berlin wurden im Jahr 2015 nach Angaben der Stadtregierung fast 70 Prozent der Immobilien an ausländische Investoren verkauft. 2009 waren es noch 14 Prozent. Der Berliner Bürgermeister Michael Müller (SPD) verlangte deshalb bereits vor einem Jahr, für ausländische Investoren die Immobiliensteuern drastisch zu erhöhen und gegen legale Tricks bei der Umgehung der Grunderwerbsteuer vorzugehen. Die Grünen haben dies auch in ihrem Wahlprogramm festgehalten. Ob sie sich damit in einer möglichen Jamaika-Koalition durchsetzen können, ist jedoch fraglich.

Gibt es Vorbilder im Kampf gegen horrende Miet- und Immobilienpreise?
Vancouver in Kanada gehört zu den teuersten Städten der Welt. Zuletzt trieben dort vor allem Käufer aus China die Immobilienpreise nach oben. 2016 wurde deshalb in Vancouver und später auch in Toronto eine Steuer für ausländische Hauskäufer eingeführt. Die Preise für Immobilien gingen daraufhin zum Teil deutlich – um 20 Prozent – zurück. In Vancouver sind sie seit Anfang des Jahres aber wieder gestiegen. Die Sondersteuer wirkte offenbar vor allem psychologisch: Investoren zogen sich zurück, weil sie nicht mehr daran glaubten, dass die Immobilien-Party immer weiter geht.

Bringt Milieuschutz etwas?
Städte müssen nicht machtlos zusehen, wie Finanzinvestoren Häuser und ganze Siedlungen kaufen und dann die Mieten in die Höhe treiben. In Berlin stehen deshalb bereits in sieben Bezirken 39 Gebiete mit gut 300 000 Wohnungen unter Milieuschutz. In diesen Gebieten brauchen Eigentümer eine Genehmigung, wenn sie Mietwohnungen luxussanieren oder in Eigentumswohnungen umwandeln wollen. Der Milieuschutz funktioniert immerhin so gut, dass der Investor Phoenix Spree sich in seinem Geschäftsbericht 2016 darüber beklagt, schon daran gehindert worden zu sein, Wohnungen in Eigentumswohnungen umzuwandeln. Genehmigungspflichtig heißt aber auch: Vieles ist ist Auslegungssach. So wurden in Berlin auch in den Schutzgebieten Tausende Wohnungen in Eigentum umgewandelt. Das geht, wenn die Eigentümer versichern, dass sie in den nächsten sieben Jahren nur an die aktuellen Mieter verkaufen. Das Problem dabei: Nur wenige Mieter könnten sich einen Kauf leisten, heißt es beim Berliner Mieterverein. In den geschützten Gebieten haben die Bezirke auch ein Vorkaufsrecht, wenn der Milieuschutz gefährdet ist. 100 Millionen Euro hat der Berliner Senat jetzt bereitgestellt, damit die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften bei Bedarf große Spekulanten auf dem Immobilienmarkt ausstechen können. THOMAS ÖCHSNER

1,4 Millionen

So viele Sozialwohnungen gibt es derzeit noch in Deutschland. Das sah früher deutlich besser aus: Nach dem Zweiten Weltkrieg wurden neun Millionen Sozialwohnungen gebaut. Im Jahr der Volkszählung 1987 gab es allein im Westen des Landes immerhin noch etwa vier Millionen. Seitdem werden es immer weniger. Jedes Jahr läuft für mehr als 50 000 Sozialwohnungen die Mietpreisbindung aus. Das Verbändebündnis Wohnen, dem neben dem Deutschen Mieterbund und der IG BAU vier weitere Verbände der Bau- und Immobilienbranche angehören, fordert deshalb, 80 000 Sozialwohnungen im Jahr zu bauen. Tatsächlich wurden 2015 bundesweit gerade einmal 17 296 Sozialwohnungen errichtet.