

WEM ZAHLE ICH EIGENTLICH MIETE?

DEN FINANZIALISIERTEN IMMOBILIENMARKT VERSTEHEN:
EIN RECHERCHEHANDBUCH FÜR MIETER*INNEN



INHALT

Warum dieses Handbuch?	3
Was die Zossener Straße über das Berliner Wohnungseigentum lehrt	8
Das Haus Zossener Straße 5	8
Direkt gegenüber: das Haus Zossener Straße 48	12
Das Haus Zossener Straße 16 – das andere Ende der Skala	17
Fazit – die Umwandlung von Immobilien in Firmen als Instrument	21
Auf der Suche nach Menschen	23
Schritt 1: das Grundbuch als Startpunkt für die Recherche	25
Schritt 2: den Eigentümer hinter einer Firma finden	26
Schritt 3: den Überblick bewahren: der direkte Weg zur Muttergesellschaft	42
Schritt 4: andere Häuser desselben Eigentümers finden	44
Auf der Spur des Geldes	46
Schritt 5: Jahresabschlüsse finden	46
Schritt 6: Mietflüsse nachvollziehen	47
Schritt 6.1: Hauswert und Mieteinnahmen vergleichen	49
Schritt 6.2: Kosten und Gewinne trennen	54
Schritt 6.3: den Vermieter verstehen	61
Über den eigenen Tellerrand geschaut	62
Schritt 7: Vermieter einordnen und vergleichen	62
Linksammlung	65
Checkliste für die Recherche	66



Diese Publikation ist im Arbeitszusammenhang
«RLS-Cities – Rebellig, Links, Solidarisch»
der Rosa-Luxemburg-Stiftung entstanden.

WARUM DIESES HANDBUCH?

Berlin war einmal gekennzeichnet von niedrigen Mieten und unterbewerteten Immobilien. Die Einkommen liegen noch heute unter dem Bundesdurchschnitt. Doch schon Anfang der 1990er Jahre entdeckten Immobilieninvestoren die Stadt. Sie wurde zum Selbstbedienungsladen für aggressive Investoren, gefüllt mit Schnäppchen und verstaubten Juwelen. Damals machte Immobilienshopping richtig Spaß. Heute, nachdem sich die Preise für Gebäude verdreifacht haben, hat der Spaß zwar nachgelassen, aber es lohnt sich noch immer. Berlin war Jahrzehnte lang ganz anders als Städte wie Paris oder London mit ihren sehr teuren Zentren und immer billiger werdenden Peripherien. Die Angleichung findet gerade statt, vor unseren Augen. In Zeitlupe, weil alles, was mit Bau zu tun hat, lange dauert und man es deswegen erst mitkriegt, wenn es fast zu spät ist. Was den Trend beschleunigt: die gewaltigen Geldmittel, die Investoren zur Verfügung stehen. Die Menge an verfügbarem Geld war nie so groß wie heute. Seitdem die Zinsen der wichtigen Zentralbanken quasi auf null sind,¹ sind riesige Geldmassen auf der Suche nach rentablen Investments. Berliner Immobilien stehen an oberster Stelle.

Mit dem Phänomen des billigen Gelds auf der Suche nach Rendite geht die Finanzialisierung des Immobilienmarktes einher. Das heißt, Techniken und Methoden aus der Finanzwelt werden auf den Immobilienmarkt angewandt. Die Zeiten, in denen ein Mensch ein Gebäude besaß, dass er vermietete, verschwinden langsam. Immer öfter gehören Gebäude einer Firma, die wiederum einer Firma gehört, die vielleicht an der Börse notiert ist oder in einem Immobilienfonds liegt. Finanzialisierung bedeutet, dass Immobilien möglichst schnell mit möglichst hoher Wertsteigerung weiterverkauft werden können und sogar müssen – denn allein mit den Mieten lassen sich jährliche Renditeerwartungen von zehn Prozent oder mehr oft nicht erfüllen. Bevor Anleger diese Renditen jedoch zu Gesicht bekommen, werden erst einmal Investmentmanagern fürstliche Gehälter ausgezahlt, für die am Ende auch die Mieter aufkommen. Komplexe, länderübergreifende

¹ Der Leitzins der europäischen Zentralbank sank in mehreren Schritten zunächst auf 1 Prozent (2009) und später auf 0 Prozent (2016). Dadurch erhalten Investoren sehr günstige Kredite, auf normale Spareinlagen gibt es keine Zinsen mehr.

Firmenkonstrukte ermöglichen es, so gut wie alle Steuern zu vermeiden, und bieten den Investoren Anonymität – schmutziges Geld aus organisierter Kriminalität und Korruption kann in solchen Konstrukten leicht gewaschen werden.

Mieter wissen nur, an welche Firma sie unmittelbar ihre Miete überweisen, aber wem sie letztendlich zufließt, verliert sich meistens in den Verästelungen einer komplexen Firmenstruktur. Mieter, die keine einschlägige Ausbildung haben, sind oft überfordert, wenn sie feststellen wollen, wem ihre Miete letztendlich zufließt. Aber auch die für die Erhaltungsgebiete zuständigen Behörden wissen oft nicht, wie sie die eigentlichen Besitzer eines Hauses erreichen können, wenn eine Briefkastenfirma in Luxemburg dazwischengeschaltet ist. Dafür gibt es jetzt Abhilfe, in Form dieses Handbuchs. Es soll Mietern und anderen Interessierten helfen, zwei Fragen zu beantworten:

- Wem gehört meine Wohnung?
- Wer verdient an meiner Miete?

Wer bei der eigenen Wohnung anfängt, versteht Schritt für Schritt, wem die Stadt gehört, wer von den Privatisierungen und dem wachsenden finanzialisierten Immobilienmarkt profitiert und was sich ändern muss. Im Folgenden ein paar Mythen, die es sich lohnt genauer anzuschauen:

Deutsche Wohnen enteignen?

Angesichts steigender Mieten fordern Mieteraktivisten in Berlin die Enteignung. Räumungsbescheid für die Deutsche Wohnen – die Gesellschaft klagt auf Eigenbedarf. In den Worten der Komiker von «Die Anstalt»² klingt das logisch, juristisch gesehen ist es das nicht. Sonderbehandlungen für ein Unternehmen sind schwer zu begründen, deswegen bezieht sich das Volksbegehren in Berlin auf alle nicht gemeinnützigen Unternehmen, die mehr als 3.000 Wohnungen besitzen.³ Würden diese Wohnungen zu ihren jetzigen Preisen kommunalisiert, wäre – genauso wie bei der Ausübung des Vorkaufsrechts – in den meisten Fällen ohne weitere Subvention bezahlbares Wohnen nicht möglich. Mit Enteignung hat das wenig zu tun. Ein juristisches Kurzgutachten der Initiative zeigt, dass eine Enteignung auch unter dem Verkehrswert oder gar zu einem symbolischen Preis möglich wäre. Weil dies aber seit Bestehen des Grundgesetzes noch nicht probiert wurde, wäre das ein langer Prozess. «Deutsche Wohnen enteignen» bedeutet eigentlich, Eigentü-

² Die Anstalt (eine politische Satiresendung des ZDF) Folge 38: Wohnen, vom 23.10.2018. ³ Weitere Informationen über die Initiative Deutsche Wohnen enteignen unter: www.dwenteignen.de/2018/11/27/beschlusstext-fertig/.

mer der Deutsche Wohnen enteignen – das ist neben den von Blackrock und anderen Vermögensverwaltern betreuten Investoren (z. B. dem chinesischen Staatsfonds oder der Pensionskasse der Stadt New York) auch die nette Dame aus Charlottenburg als Kleinaktionärin. Um wirklich die Richtigen zu treffen, müsste die Forderung heißen: Großgrundbesitzer enteignen. Die verfassungskonforme und jederzeit reaktivierbare Methode dazu heißt Vermögenssteuer.

Patrizia AG kauft kommunale Wohnungen?

Auch wenn der Verkauf der kommunalen Wohnungen der Gemeinnützigen Bayerischen Wohnungsgesellschaft durch die Bayerische Landesbank an die Patrizia AG schon eine Weile zurückliegt, wird er immer wieder kritisiert. Und das zu Recht. Die Patrizia AG hat das höhere Angebot abgegeben, damit kommunale Bewerber aus dem Rennen geschmissen und holt sich das Investment jetzt von den Mietern zurück. Aber die Patrizia AG war gar nicht der alleinige Käufer. Die Patrizia AG war gleichzeitig Vermittler für ein Konsortium aus Investoren. Und dort liegt der Hauptgrund für die Kritik. Der Vorwurf lautet, die Patrizia AG habe zweifelhaften Investoren ein vertrauensvolles Gesicht gegeben und es ihnen damit ermöglicht, ihr schmutziges Geld aus krimi-

nellen Handlungen oder Steuerhinterziehung in Bayern sauber zu waschen. Um wirklich zu verstehen, wem jetzt die bayerischen Kommunalwohnungen – oder die Luxusapartments in der Berliner Chausseestraße – gehören, muss man also hinter die Patrizia AG schauen. Das Gleiche gilt für Trockland und den Checkpoint Charlie.

Investoren, die Geld in die Stadt bringen, sind willkommen?

Der Berliner Immobilienmarkt war und ist noch immer auf Investitionen angewiesen. Viele verfallende Gebäude mussten und müssen saniert werden und die wachsende Stadt braucht zusätzlichen Wohnraum. Dafür ist sehr viel Geld nötig. Aber nicht jeder Investor leistet einen gleich wertvollen Beitrag. Die Investoren, die bauen, bauen oft teure Luxuswohnungen. Viele werden von Nicht-Berlinern als Investitionsobjekt genutzt. Einige stehen vielleicht leer, weil sie so – nach der Wertsteigerung – leichter weiterzuverkaufen sind. Andere Wohnungen sind vermietet und die Berliner, die jetzt darin wohnen, hinterlassen eine ehemals günstigere Wohnung, die allerdings teuer weitervermietet wird. Nur ein Teil der Investoren baut tatsächlich. Oft werden Bestandsgebäude gekauft und gezielt modernisiert, um Mieten anheben zu können, oder heruntergewirtschaft-

WARUM DIESES HANDBUCH?

tet, um Profite zu erhöhen. Somit entgeht der Stadt ein großer Teil der Mieteinnahmen durch hohe Managergehälter und durch die Rendite der Anteilseigner. Schaut man in die Bilanz professioneller Immobilienmanager, sieht man, wie viel Geld förmlich aus Städten «herausgesaugt» wird.

Die klassische Form des Immobilienbesitzes sorgt für einen einfachen Geldfluss (Abb. 1).

Bei komplexeren Besitzverhältnissen sieht die Lage anders aus: Es gibt viel mehr Leute, die mitverdienen wollen (Abb. 2).

Zehn Euro pro Quadratmeter ist Wucher

Für jemand, der das Haus für 1.000 Euro pro Quadratmeter gekauft hat, stimmt diese Aussage. Der Käufer, der jedoch 5.000 Euro gezahlt hat, kann damit gerade seine Kreditzinsen und

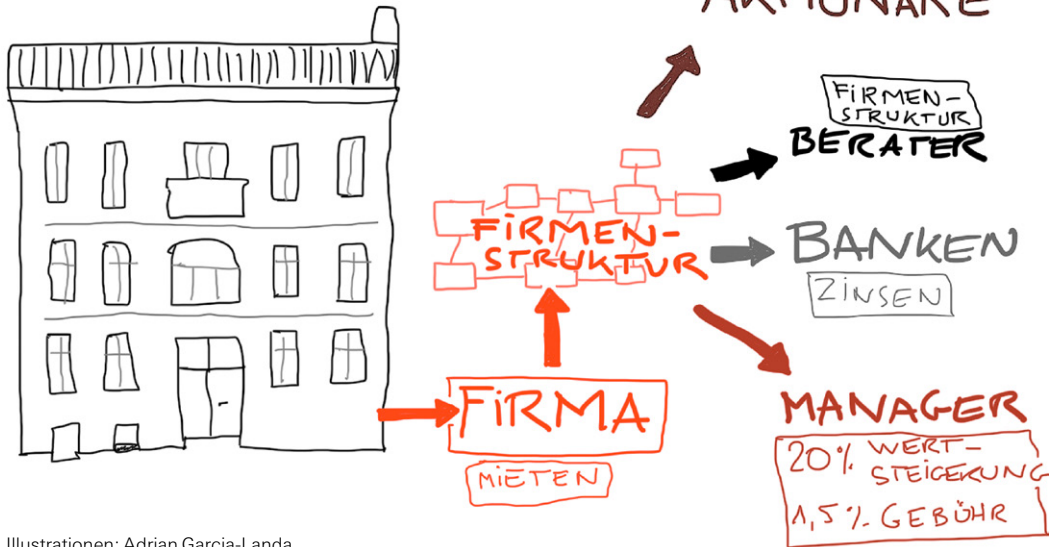
Abb. 1: Einfaches Besitzverhältnis: ein Mensch hat ein Haus



die Instandhaltungskosten finanzieren und verliert – bei einem Mietpreis von zehn Euro pro Quadratmeter – Geld. Um einen Vermieter beurteilen zu können, ist also nicht die Miethöhe entscheidend, sondern die Rendite, das heißt die Mieteinnahmen im Vergleich zum Kaufpreis des Hauses. Im Fall des letzteren Käufers ist nicht der Vermieter das Problem, sondern der

Investor, der vor ihm das Haus günstig gekauft, entweder in Eigentumswohnungen umgewandelt oder als Ganzes teuer weiterverkauft hat. Das kann man teilweise in den Bilanzen, teilweise in den beim Grundbuch hinterlegten Kaufverträgen erkennen. Wie man das macht, erklären wir in unserer Rechercheanleitung auf den Folgeseiten.

Abb. 2: Komplexeres Besitzverhältnis



Illustrationen: Adrian Garcia-Landa

WAS DIE ZOSSENER STRASSE ÜBER DAS BERLINER WOHNUNGSEIGENTUM LEHRT

Bevor wir zum Kern dieses Handbuchs vordringen, der Recherche, ein kleiner Ausflug zu den verschiedenen Formen des Besitzes. Oder zu den Formen, die der Besitz von Immobilien annehmen kann. Die Zossener Straße in Berlin-Kreuzberg ist dafür fast ein steingewordenes Lehrbuch. Entlang der für Berlin gewöhnlichen Mischung aus Einkaufs- und Wohnstraße, mit einem eher schicken, be-

lebten Teil an dem einen Ende und einem tristeren am anderen, finden sich drei eklatant unterschiedliche Beispiele von Eigentumstypen. Alle drei Häuser gehören Firmen, aber mit ganz unterschiedlichem Hintergrund. Die Geschichten dieser Häuser zeigen, was die Übertragung von Häusern in Firmen bedeutet und was sie für unterschiedliche Ziele haben kann.

DAS HAUS ZOSSENER STRASSE 5

Mit seiner knallroten Fassade und den quietschbunten Fenstern hat es das Gebäude in fast alle Berliner Reiseführer geschafft. Das Haus erzählt eine spannende Geschichte über das Wohnungseigentum dieser Stadt.

Ende der 1970er Jahre zog ein befreundetes Dutzend Studenten nach Berlin. Sie wollten zusammenwohnen und suchten nach einer passend

großen Wohnung. Zwölf-Zimmer-Wohnungen waren schwer zu finden, aber beim Durchforsten der Kleinanzeigen sahen sie manchmal ganze Häuser im Angebot. Sie kamen auf eine abwegige Idee: Warum nicht gleich ein ganzes Gebäude kaufen mit mindestens zwölf Wohnungen?

Damals ließen die Preise so einen Gedanken zu. Sie fanden ein Haus für 200.000 DM. Der Kauf

war nicht einfach, aber machbar. Sie legten alle ihre Sparbücher und Bausparverträge zusammen. Mithilfe eines Kredits schafften sie es, das heruntergekommene Haus im damals heruntergekommenen Kreuzberg zu kaufen.

Jetzt stellte sich aber die Frage: Wer sollte das Haus besitzen? Die Gemeinschaft der Zwölf, gut, aber wie sollte man das in den Kaufvertrag schreiben? Zwölf Namen in einem Kaufvertrag sind theoretisch möglich. Nur was wäre, wenn einer wegziehen würde? Müsste man dann je-

des Mal den Kaufvertrag ändern, einen teuren Notar beauftragen, den Grundbucheintrag umschreiben lassen und viel Geld ausgeben? Das klang nicht gut.

Die Lösung: eine Firma als Besitzer

Nach einigen Besuchen bei Anwälten war eine Lösung gefunden. Die Zwölf würden als Gesellschaft oder Firma das Haus kaufen. Dazu bot sich eine GbR an, eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts. Sie zählt als Personengesellschaft

Abb. 3: Fassade der Zossener Straße 5



Foto: Adrian Garcia-Landa

Abb. 4: Bauarbeiten Zossener Straße 5 (1978)



Foto: Hausgemeinschaft Zossener 5

und ist eine der einfachsten Unternehmensformen – eine Eintragung im Handelsregister ist nicht nötig, sie entsteht quasi automatisch. Sie setzten also einen Gesellschaftsvertrag auf, in dem jedem der zwölf Gesellschafter ein Anteil an der Gesellschaft zugeordnet wurde. Da sie 68er waren, kriegten alle den gleichen Anteil. Das Grundprinzip, alle besitzen dasselbe, war ihnen sehr wichtig. Den Besitz des Hauses über eine Gesellschaft zu halten, hatte den Vorteil, dass bei Auszug von einem der zwölf Anteilseigner oder Gesellschafter alles viel einfacher abgewickelt werden konnte. Er würde einfach seinen Anteil an der Gesellschaft verkaufen, im Grundbuch blieb immer noch dieselbe GbR eingetragen.

Da es mehr als zwölf Wohnungen im Haus gab, wurde die GbR der Studenten zum Vermieter der anderen Mietparteien. Die Zwölf hatten vereinbart, für die Instandhaltung des Hauses zusammenzulegen, also waren sie technisch betrachtet Mieter, Vermieter und Hausverwalter zugleich. Sie waren Mieter der Gesellschaft, die das Haus besaß und die ihnen gehörte.

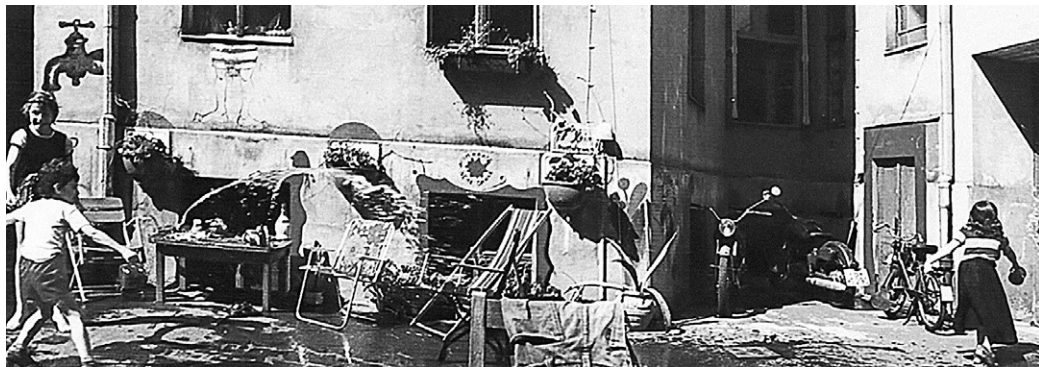
Alles lief gut in der Zwölfer-Kommune plus Anhang. Fotos aus der Zeit zeigen ein öko-alternatives Paradies (Abb. 5).

Tag des Schreckens: Kredit abbezahlt

Doch dann kam der schicksalhafte Tag, an dem der Kredit abbezahlt war. Bisher waren die Mieteinnahmen, auch die eigenen, nach Abzug der

Abb. 5: Innenhof Zossener Straße 5 in den 1970er Jahren

Foto: Hausgemeinschaft Zossener 5



Kosten zur Rückzahlung des Kredits genutzt worden. Irgendwann war der Kredit getilgt mit einer unerwarteten Folge: Die Gesellschaft hatte plötzlich Überschüsse. In Buchhaltersprache gesprochen: Sie machte Gewinn. Und Gewinne werden besteuert.

Die Zwölf fanden die Perspektive, Gewinn mit Immobilien zu machen, nicht so prickelnd. Sie waren wie gesagt Kinder der 1968er Jahre. Plötzlich von ihrem Kapital zu leben, war ihnen nicht geheuer. Also beschlossen sie, alle Überschüsse in die Instandhaltung und Verbesserung des Hauses zu investieren. Das hatte dazu den Vorteil, die Höhe der Steuern zu reduzieren. Sie sanierten alles, was sie konnten. Fassade, Elektrik, Sanitär, Wasserzufuhr, Heizung. Sie ließen schöne Balkone aus Holz und Metall bauen. Der Innenhof wurde zu einem grünen Paradies. Die Remise wurde aufwendig instandgesetzt und bekam eine bemalte Fassade, inspiriert von einem Foto ihrer Kinder. Sie waren eins der ersten Häuser in Kreuzberg, das energetisch saniert wurde. Das war damals sehr teuer und damit es noch teurer wurde, entschieden sie sich für einen aufwändigeren Fassadenanstrich: knallrot, mit Fensterumrandungen verschiedener Farben. So kam die Zossener Straße 5 zu ihrer Fassade.

Von Gesellschaftseigentum zu Teileigentum
Doch inzwischen waren 40 Jahre vergangen

und die Zwölf älter geworden. Einige hatten Kinder und machten sich Gedanken über deren zukünftiges Erbe. Plötzlich stellten sie fest, dass in diesem Fall eine Vererbung der Gesellschaftsanteile wenig Sinn machte. Die Kinder der Zwölf hätten die Gemeinschaft weiter aufrechterhalten müssen, obwohl sie nicht die Verbundenheit der Eltern hatten. Also beschlossen sie nach langen Sitzungen die GbR aufzulösen. Jetzt hatten sie wieder das Problem: Zwölf Namen konnte man nicht in einen Kaufvertrag schreiben, also beschlossen sie, das Haus in Wohnungen zu unterteilen, die jeweils einzelnen von ihnen gehören sollten. Das nennt man Teileigentum.

Auf das Kreuzberger Grundbuchamt und einer Handvoll Notare rollte eine kleine Lawine an Aufträgen zu. Anstatt des einen Grundbuchblattes – so der offizielle Name, hinter dem sich aber teils mehrere Ordner verbergen – wurde jetzt für jede Wohnung eine eigene Blattnummer vergeben. Die Notare schlossen zwölf einzelne Kaufverträge ab: zwischen einer GbR auf der einen und jeweils einer Privatperson auf der anderen Seite. Aber am Ende des Prozesses war die Welt wieder in Ordnung: Das Haus war jetzt auf zwölf Privatpersonen aufgeteilt, zusammen bildeten sie eine WEG, eine Wohnungseigentumsgemeinschaft. Eine Firma war nicht mehr im Spiel.

DIREKT GEGENÜBER: DAS HAUS ZOSSENER STRASSE 48

Die Mieter der Zossener Straße 48 lebten lange ohne Sorgen, zahlten niedrige Mieten von 6,30 Euro pro Quadratmeter, bis 2016 ein Investor ihr Haus kaufte. Eine Mieterin setzte

Abb. 6: Fassade Zossener Straße 48



Foto: Adrian Garcia-Landa

Himmel und Erde in Bewegung, um den Verkauf zu stoppen. Nach einer Odyssee durch Bürokratie, Kanzleien und Stiftungen konnte sie das Haus endgültig dem Immobilienmarkt entziehen – weil es in eine Gesellschaft umgewandelt wurde.

1996 zog Yvonne von Langsdorff in eine der 18 Wohnungen in der Zossener Straße 48. Der Vermieter war ein Elektriker mit eigenem Betrieb, dessen Steuerberater ihm Mitte der 1980er Jahre empfohlen hatte, ein Haus als Altersvorsorge zu kaufen. Damals war das für Handwerker noch in Reichweite. Gemacht, getan. Nach 30 Jahren geriet der Elektriker in Geldsorgen, so die Vermutung. Er entschloss sich, das Haus zu verkaufen. Er fand auch prompt einen Interessenten, die Trusthouse GmbH, ein kleiner Investor unter der Leitung eines schneidigen Berliners, Marc Jahnel. Für eine Anzahlung von 50.000 Euro sicherte dieser sich das Recht, das Haus zu kaufen. In einem Brief an die Mieter erklärte Jahnel Ende 2016, ab dem 1. Januar 2017 solle man die Mieten nicht mehr auf das Konto des Elektrikers, sondern auf das der speziell für den Kauf des Hauses gegründeten Firma Zossener 48 GmbH überweisen.

Die Mieter ahnten nichts Gutes. Denn wenn ein Haus in eine Gesellschaft umgewandelt wird,

kann es einfacher weiterverkauft werden. Man kann es weiterreichen, ohne den Eintrag im Grundbuch zu ändern, der Besitzer des Hauses bleibt die Firma, egal wem sie gehört.

Die Angst war nicht ganz unbegründet: Wenige Monate später stellte sich heraus, dass die Trusthouse GmbH die Zossener Straße GmbH an die Albert Immo Sàrl aus Luxemburg erkaufen wollte mit einer Kommission von 800.000 Euro.

Mieter machen sich auf, ihr bedrohtes Haus zu kaufen

Um das zu verhindern, versammelte von Langsdorff zunächst alle Mieter. Jemand meinte, es gäbe in Milieuschutzgebieten so etwas wie ein Vorkaufsrecht des Bezirks, ob der nicht das Haus kaufen könnte. Die Stunde war günstig: In Berlin hatte man gerade gewählt, in Kreuzberg gab es einen neuen Stadtrat für Wohnen und Bauen, der grüne Florian Schmidt. Würde er sich für das Anliegen der Mieter erwärmen können?

In den nächsten drei Monaten gab sich Yvonne von Langsdorff eine neue Lebensaufgabe: ihr Haus vor dem Investor Trusthouse zu retten. Sie arbeitete bis zu sechs Stunden pro Tag, um sich über die Möglichkeiten zu informieren, die Mieter zu vernetzen, Rechtsanwälte zu kontaktieren, mit Politikern zu sprechen, Ämter zu beknien, mit dem Investor zu verhandeln und

insbesondere ihm zu signalisieren: So einfach wird das nicht. Als Mitinhaberin einer Schneiderei für Frauenhosen konnte sie ihre Partnerin und Mitarbeiter bitten, ihren Ausfall zu kompensieren. Solange, bis sie ihr Haus gerettet hatte. Diese Möglichkeit hat nicht jeder.

Auch beim Häuserkampf: Wissen ist Macht

Als wichtigste Aufgabe schien ihr, die anderen Mieter ständig zu informieren. Nicht nur damit sie mit im Boot blieben, sondern insbesondere um sie über ihre Rechte aufzuklären. In Rundbriefen, die sie händisch adressierte und in die Briefkästen steckte, erklärte sie wichtige Details zur Rechtslage. Nein, man müsse nicht spontan dem Investor und seinen Architekten die Tür öffnen, diese müssten sich Wochen vorher anmelden. Die Miete auf ein neues Konto überweisen sollte man erst, wenn der neue Eigentümer mit einer Kopie des Grundbucheintrags auch beweist, dass er das Haus besitzt. Wie so ein Grundbuchauszug aussah, legte sie gleich bei. Ihr Gedanke dabei: Das Hoheitswissen teilen, auf das Investoren und Eigentümer sich berufen, damit Mieter auf Augenhöhe blieben.

In den insgesamt 23 Rundbriefen an die Mieter kann man die Odyssee bis zum Kauf des Hauses durch die Mieter Schritt für Schritt verfolgen. Sie dauerte über ein Jahr. Der wichtigste Effekt dieser Offline-Kommunikation: Die lose

Hausgemeinschaft, die sich eher im Treppenhause grüßte, wuchs dadurch genügend zusammen, um gemeinsam das Haus zu kaufen.

Eine Odyssee im Zeitraffer

Der Kampf eines Jahres in drei Absätzen: Das Haus samt Grund kostete 2,8 Millionen Euro. Von Langsdorff fand die Nord-Süd-Brücken-Stiftung, die bereit war, die Kaufsumme auf den Tisch zu legen. Parallel dazu kontaktierte sie das Mietshäuser-Syndikat, eine Organisation, die Mietern zeigt, wie sie ihr Haus kaufen und dauerhaft dem Kreislauf der Spekulation entziehen können. Und sie betrieb intensives Lobbying, damit der Bezirk sein Vorkaufsrecht ausübte und die Nord-Süd-Brücken-Stiftung als bevorzugten Käufer auswies. Auf gut Deutsch bedeutet Vorkauf, dass der Bezirk einem Käufer ein Haus *wegschnappen* kann und es einem anderen Käufer gibt.

Nach einer mehrmonatigen Zitterpartie, in der diverse Hindernisse überwunden wurden – desinteressierte Bezirksbeamte, Finten findiger Investoren, 100.000 Euro bei den Mietern aufreiben als Sicherheit für die Stiftung –, ging die mühselig aufgebaute Strategie im letzten Moment doch noch auf. Um den Vorkauf zu vermeiden, war Trusthouse bereit, alle Bedingungen zu garantieren, die man im Bezirk gefordert hatte, und die sogenannten Abwendungserklä-

rung zu unterschreiben: Ja, die Mieter könnten bleiben, ihre Mieten würden nicht erhöht werden. Nein, man plane keine Modernisierung. Versprochen. Der Investor verschwieg dabei, dass er das Haus gleich weiterverkaufen wollte. Von Langsdorff konnte das dem Stadtrat beweisen, sie hatte eine entsprechende Information vom Grundbuchamt erhalten, und leitete sie an das Büro des Stadtrates weiter. Dieser übte daraufhin das Vorkaufsrecht im März 2017 aus und wies als Käufer die Stiftung aus. Bis die Mietergemeinschaft das Haus tatsächlich kaufte, vergingen noch Monate.

Ein paar technische Feinheiten mussten für die Umsetzung des Planes noch berücksichtigt werden. Zuerst kaufte die Stiftung den Boden und das Gebäude für 2,8 Millionen Euro. Damit war das Haus erst einmal sicher. Jetzt musste die Mietergemeinschaft das Haus für 1,8 Millionen Euro der Stiftung abkaufen. Der Boden würde im Besitz der Stiftung verbleiben.

Wie wird eine Gemeinschaft handlungsfähig?

Es stellte sich die Frage, wie die 18 Mietparteien das Haus gemeinsam kaufen sollten. Eine Möglichkeit lag darin, dass jeder Mieter seine Wohnung kauft, dann hätte es 18 Teileigentümer gegeben. Das war jedoch aus drei Gründen nicht praktikabel. Erstens hätte jeder Mieter ge-

nug Geld haben müssen, um seine Wohnung zu kaufen. Wem das nicht gelingen wollte, wäre nicht mehr Teil der Mietergemeinschaft.

Zweitens – und dieser Grund ist noch wichtiger – wollte die Stiftung nicht mit 18 Parteien verhandeln, sondern mit einer Gemeinschaft. Eine Investition von knapp drei Millionen Euro brauchte einen stabilen Vertragspartner, sonst hätte das Unterfangen leicht zum Abenteuer werden können, worauf sich die Stiftung nicht einlassen wollte. Sie ging sogar so weit zu prüfen, ob die Hausgemeinschaft solide war. Glücklicherweise bestanden sie den Test. Für die Mieter war es auch leichter, gemeinsam einen Kredit zu finden, als jeder für sich mit vermutlich unterschiedlichen Einkünften und Bonitäten. Auch eine Bank verhandelt lieber mit einem Partner, der das ganze Haus als Sicherheit besitzt, anstatt mit 18 Einzelpersonen.

Der dritte Grund, warum in diesem Fall das Teileigentum nicht ideal war: Jeder Besitzer einer Einzelwohnung hätte diese jederzeit verkaufen können. Nach ein paar Jahren wäre der Wert gestiegen. Die Verlockung, mit einem Schlag seinen Kredit zu tilgen, wäre sehr groß geworden. Langsam wäre die Hausgemeinschaft zerfallen. Das Ziel aber war, die Gemeinschaft und die niedrigen Mieten zu erhalten. Was nur möglich war, wenn das Haus als Einheit bestehen blieb. Der ausschlaggebende Grund war je-

doch: Die Stiftung wollte den Kredit nur dann bewilligen, wenn die Schaffung von privatem Wohneigentum unmöglich gemacht wird. Warum sollte sie auch die Vermögensbildung von Privatpersonen unterstützen?

Welche Rechtsform für die Gemeinschaft?

Theoretisch gibt es für einen solchen Fall viele mögliche Rechtsformen: Verein, Genossenschaft oder eine GbR wie bei den Studenten der Zossener Straße 5. Die Mieter beschlossen, der Strategie des schon erwähnten Mietshäuser Syndikats zu folgen, so wie es immerhin schon 124 Hausgemeinschaften in Deutschland getan haben. Sie gründeten die Zossener Straße 48 Kreuzberg GmbH, eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung.

Wo Gesellschaft, da Gesellschafter

Das Modell des Mietshäuser Syndikats sieht bei jeder Haus-Firma nur zwei Gesellschafter vor: erst einmal die Gemeinschaft der Mieter, die einen Hausverein gründen. Der Verein besitzt knapp die Hälfte der Anteile der Firma. Der zweite Gesellschafter ist das Mietshäuser Syndikat selbst, das auch eine GmbH ist.

Das Syndikat besitzt genügend Anteile, um Entscheidungen der Geschäftsführung und der anderen Gesellschafter zu blockieren, weit über der in der Infobox auf Seite 16 erwähnten

Sperrminorität. Somit kann es jeden Versuch stoppen, das Haus zu verkaufen. Die 124 Häuser-GmbHs, an denen das Syndikat beteiligt ist, sind so de facto dem Immobilienmarkt entzogen: Sie sind schlicht und einfach nicht käuflich. Das passt auch zum Ziel des Syndikats: dem gemeinschaftlichen Erwerb von Häusern, die selbstorganisiert in Gemeineigentum überführt werden, um langfristig bezahlbare Wohnungen und Raum für Initiativen zu schaffen.

Im August 2018 wurde die GmbH gegründet und das Haus durch die Mieter gekauft. Einen Kredit über knapp zwei Millionen Euro gab ihnen letztendlich die Stiftung. Etwas mehr als ein Jahr, nachdem das Haus an den Investor Trusthouse verkauft werden sollte. Ohne den

Einsatz von Yvonne von Langsdorff wäre ganz sicherlich ein Haus mehr im Strudel des Berliner Immobilienmarktes untergegangen.

Ende gut, fast alles gut

Für die Mieter der Zossener Straße 48 hat sich jetzt einiges geändert. Sie zahlen zwar nach wie vor die gleiche niedrige Miete, nur wird diese genutzt, um den Kredit für den Hauskauf zurückzuzahlen. Sie haben das Glück, dass ihnen die Stiftung die knapp zwei Millionen Euro für das Gebäude zu drei Prozent leiht. Das beste Angebot der Banken lag bei vier Prozent. Nach aktuellem Rückzahlungsplan bräuchten sie circa 100 Jahre, um den Kredit zu tilgen, wenn die Miete niemals erhöht werden würde. Al-

Grundsätzliches über Firmen

Jede Firma hat Gesellschafter, die Anteile an der Firma besitzen. Sie haben Kapital investiert, damit die Firma ihre Ziele verfolgen kann. Die Anzahl der Gesellschafter ist von Firma zu Firma unterschiedlich, je nach Größe und Kapitalbedarf.

In Firmen sind Entscheidungsprozesse anhand eines Gesellschaftsvertrags klar geregelt. Abhängig von der Wichtigkeit werden sie von den einen oder anderen Personen (oder Gremien) ge-

troffen. Ein einfaches Beispiel: Über den Ankauf neuer Computer kann ein Geschäftsführer allein entscheiden. Das gehört zum Tagesgeschäft. Beim Verkauf des ganzen Firmenvermögens, oder der Auflösung der Firma, müssen sich schon alle Gesellschafter einig sein. Wer über 25 Prozent der Anteile einer GmbH besitzt, verfügt über die sogenannte Sperrminorität und kann damit wichtige Entscheidungen blockieren.

lerdings wird der Zahlungsplan alle zehn Jahre neu verhandelt. Die Mieteinnahmen liegen bei 152.110,44 Euro jährlich, ohne Betriebskosten sind es 128.126 Euro. Davon gehen circa zwei Drittel in die Zahlung der Zinsen, in die Tilgung des Kredits und in die Pacht für das Grundstück. Das Fazit der Bewohner: Jetzt wissen sie wenigstens, wohin ihre Miete fließt und welchen Zweck genau sie erfüllt. Das ist schon viel wert. Eines hat sich noch geändert: Die Bewohner müssen jetzt alle Aufgaben einer Hausverwaltung übernehmen. Die Mieten eintreiben, für die Instandhaltung sorgen, die Versorger wie

Müllabfuhr und Wasserfirmen bezahlen, die Betriebskosten abrechnen, Buchhaltung machen und die Steuern zahlen. Vor die finanziellen Tatsachen gestellt, haben sie teilweise die Logik eines Hausbesitzers angenommen und überlegen, die nächsten freiwerdenden Wohnungen für etwas über acht Euro pro Quadratmeter zu vermieten. Dadurch könnten sie den Kredit schneller tilgen. Sie handeln aber nicht wie Investoren, die das maximal Mögliche aus der Immobilie herausholen wollen. Denn sie verwalten nicht eigenes Eigentum, sondern eine Immobilie, in der sie wohnen können.

DAS HAUS ZOSSENER STRASSE 16 – DAS ANDERE ENDE DER SKALA

Immer noch in derselben Straße, ein paar Häuser weiter, gibt es ein für Berlin inzwischen typisches Haus. Die Zossener Straße 16 hatte zwischen 2005 und 2018 vier verschiedene Besitzer, wovon die drei letzten britische und US-amerikanische Investoren aus dem Finanzsektor waren. Das Beispiel zeigt, warum es auch für Investoren interessant ist, Gebäude in Firmen umzuwandeln.

Wer den Bergmannkiez in Berlin-Kreuzberg kennt, war vielleicht schon einmal beim türkischen Bäcker in der Zossener Straße 16, einem

der wenigen, der 24 Stunden lang geöffnet hat. Neben dem Bäcker gibt es ein indisches Restaurant, ansonsten besteht das Haus mit der schmucken Fassade aus 16 Wohnungen. Beim ersten Besitzerwechsel 2006 änderte sich nicht viel. Beim zweiten 2012 stieg die Miete der Gewerbetreibenden jährlich um circa 60 Euro. Das Gewerbemietrecht lässt dem Bäcker und Wirt keine andere Möglichkeit, als zu zahlen oder zu gehen. Da es genügend Kundschaft gibt, konnten sie es sich noch leisten zu bleiben. Doch im Februar 2018 kam es zu einem weiteren Besit-

zerwechsel. Den neuen Eigentümer haben der türkische Bäcker und der indische Restaurantbetreiber noch nie zu Gesicht bekommen. Das ist auch nicht so einfach, denn es ist eine Firma mit Sitz in New York. Sie heißt Blackstone und ist einer der größten Verwalter von Immobilieninvestments weltweit.

Abb. 7: Das Haus Zossener Straße 16



Foto: Adrian Garcia-Landa

Eine kleine Historie der Besitzverhältnisse

Besitzer 1: Der ursprüngliche Besitzer war eine Privatperson, Herr Korenzecher, der 2006 an einen US-Investor verkaufte.

Besitzer 2 (JER Partners, 2006–2012): Der US-Investor JER Partners mit Sitz in Washington D.C. entdeckte Mitte der 2000er Jahre den Berliner Immobilienmarkt. Er kaufte eine Handvoll Häuser und gründete dafür in Luxemburg eine Reihe von Gesellschaften, die als die Eigentümer der Häuser fungieren sollten. Er gab ihnen den wohlklingenden Namen Phoenix Mixed. Damit man die Gebäude nicht verwechseln konnte, variierte er den Namen nach einem schlichten Prinzip. So gab es die Phoenix I Mixed A, Phoenix II Mixed B etc. Das Haus in der Zossener Straße 16 hieß nun Phoenix II Mixed K Sàrl und war rechtlich eine GmbH (auf Französisch Sàrl). Der Kredit zur Finanzierung wurde Teil eines von Lehman Brothers – der Bank im Zentrum der großen Finanzkrise – zusammengestellten Pakets in einem sogenannten hypotheckenbasierten Wertpapier – also eines der Instrumente, die Auslöser der Finanzkrise waren. Nach der Pleite von Lehman Brothers landete 2012 ein Teil des Pakets bei Taliesin.

Besitzer 3 (Taliesin, 2012–2018): Taliesin Property Fund wurde 2005 von einer Handvoll Briten aus dem Finanzsektor in Jersey gegründet. Es war ein vergleichsweise kleiner und auf den

Berliner Immobilienmarkt spezialisierter Investmentfonds. Benannt nach einem keltischen Barden aus dem achten Jahrhundert, der auch als Zauberer bekannt war. Seine Superkraft bestand darin, sich auf Wunsch in Tiere zu verwandeln, womit er für seine Gegner ungreifbar war. Anstatt vieler Tierformen benutzte Taliesin eine Vielzahl strategisch über Europa verstreuter Firmen, um seine hohen Gewinne fast vollständig an deutschen Steuerbehörden vorbeizuschleusen.

Taliesin wurde geschaffen, um vom absehbaren Immobilienboom in Berlin maximal zu profitieren (siehe Infografik S. 34/35). Der Direktor der Firma, der waschechte Jerseyaner Nigel Le Quesne, sagte 2015 in einem Interview, es gäbe für Taliesin zwei mögliche Happy Ends: Entweder verwandeln sie ihr ganzes Portfolio in Eigentumswohnungen, die sie einzeln verkaufen. Das ist sehr lukrativ, aber mühsam. Oder sie verkaufen all ihre Immobilien an einen einzigen Großinvestor, im Fachjargon ist das ein sauberer Paketverkauf (auf Englisch *a neat exit en bloc*). Das ist eine Spur weniger lukrativ, aber angenehm einfach. So wurde das Haus in der Zossener Straße 16 als Teil des Gesamtpakets von knapp 1.800 Wohnungen im Frühjahr 2018 für 3.276 Euro den Quadratmeter verkauft. Seit dem Kauf 2012 hatte sich der Wert des Hauses damit fast verdreifacht. Den dadurch ent-

stehenden Profit teilten sich die Manager – die zusätzlich zu einer jährlichen Managementgebühr von zuletzt über vier Millionen Euro noch 20 Prozent der Wertsteigerung für sich beanspruchten – sowie Aktionäre aus der ganzen Welt.⁴

Besitzer 4 (Blackstone, seit 2018): Mit Immobilien im Wert von knapp 250 Milliarden US-Dollar ist Blackstone einer der größten Verwalter von Immobilieninvestments weltweit.⁵ Ob die neuen Eigentümer und Investoren von Blackstone überhaupt wissen, dass sie dieses eine Haus besitzen – mitsamt dem winzigen Innenhof, der an das Berlin der 1920er Jahre erinnert, und den seit Jahren nicht behobenen Feuchtigkeitsproblemen, die die Substanz gefährden –, ist unwahrscheinlich. Dass die beiden Gewerbetreibenden und die Mieter den Eigentümerwechsel mitbekommen haben auch: Im Grundbuch ist immer noch die Phoenix II Mixed K Sàrl aus Luxemburg eingetragen, die Hausverwaltung ist immer noch die core Immobilien GmbH und dieser werden auch weiterhin die Mieten überwiesen. Sie bekommen die Veränderung aber mit Sicherheit irgendwann zu spü-

⁴ Mehr dazu im Tagesspiegel vom 14.12.2016: www.tagesspiegel.de/berlin/share-deals-auf-dem-berliner-immobilienmarkt-wie-investoren-den-kreuzberger-buechertisch-ausbooteten/14658204.html. ⁵ Laut Selbstdarstellung zum 30.9.2018: www.blackstone.com/the-firm/asset-management/real-estate.

WAS DIE ZOSSENER STRASSE ÜBER BERLINER WOHNUNGSEIGENTUM LEHRT

ren. Dem indischen Restaurantbetreiber wurde im Juni 2018 gekündigt. Nur durch einen Formfehler der Hausverwaltung kann er noch bis Mitte 2019 bleiben. Und die Mieter können

mit schnellen Mieterhöhungen rechnen, sonst kann Blackstone bei dem hohen Kaufpreis seine Renditevorstellungen nicht realisieren – je nach Fonds immerhin 10 bis 16 Prozent.

Abb. 8: Meldeadresse von Blackstone in George Town auf den Cayman-Inseln



Foto: Michael Klein

In Zeiten mickriger Bankzinsen sind 10 bis 16 Prozent außergewöhnlich attraktiv und Leute mit dem nötigen Kleingeld, vor allem aber professionelle Anleger wie Pensionsfonds, vertrauen es Blackstone gerne an, auch wenn Blackstone für seine Dienste hohe Gebühren verlangt. Das eingesammelte Geld investiert Blackstone entweder in unterbewertete Immobilien, wertet sie auf, optimiert die Verwaltung und verkauft sie teuer (*buy it, fix it, sell it*, wie man auf Englisch sagt). Oder Blackstone kauft Immobilien in den Metropolen dieser Welt mit langfristig rosigen Perspektiven. Insgesamt verdiente Blackstone 2017 mit dieser Methode knapp drei Milliarden Euro Gebühren aus den verwalteten Immobilien. Mitgründer und Vor-

standsvorsitzender Stephen A. Schwarzmann erhielt ausweislich des Jahresabschlusses Gehalt und Prämien in Höhe von insgesamt 132 Millionen US-Dollar zuzüglich einer Erfolgsbeteiligung von knapp 661 Millionen US-Dollar.⁶ Ab diesem Jahr tragen auch die Berliner Mieter ihren Teil zu diesen Gewinnen bei – schätzungsweise knapp 5.000 Euro pro Haus.

Auch in der Firmenstruktur hat sich einiges geändert: Der Besitzer Blackstone Fonds ist nicht mehr in Jersey ansässig, wie im Fall Taliesins, sondern in Luxemburg und auf den Cayman-Inseln. In dem Bürohaus an der Elgin Avenue in George Town sind Hunderte von Fonds und Unterfonds von Blackstone offiziell beheimatet.

FAZIT – DIE UMWANDLUNG VON IMMOBILIEN IN FIRMEN ALS INSTRUMENT

Die drei Beispiele zeigen, dass die Übertragung einer Immobilie in eine extra für die Immobilie geschaffene Objektgesellschaft, also die Umwandlung einer Immobilie in eine Firma, lediglich ein Instrument ist. Die verschiedenen Rechtsformen erfüllen unterschiedliche Zwecke. Im ersten Beispiel, Zossener Straße 5, ging es darum, dass eine Gruppe von Menschen gemeinsam ein Haus

besitzt. Im zweiten, Zossener Straße 48, sollte ein Wohnhaus dem Immobilienmarkt entzogen werden. Bei der Zossener Straße 16 ging es um die Interessen einer gewissen Art von Investor:

⁶ Die Informationen stammen aus dem Jahresabschluss für 2017, verfügbar unter: <https://ir.blackstone.com/investors/annual-reports-and-sec-filings/default.aspx>.

Steueroptimierung, -vermeidung und Anonymität. Abhängig von den Zielen, die man verfolgt, nutzt man die eine oder andere Rechtsform, oder Kombination davon. Einige eignen sich für Steuervermeidung, andere für Anonymität – je nach Ziel des Besitzers lassen sich die verschiedenen

Rechtsformen wie in einem Cocktail zusammenstellen. Wie genau, sehen wir später.

Für die vielen Veränderungen, die derzeit in Berlin stattfinden, ist die Umwandlung von Immobilien in Firmen (die dadurch zu Objektgesellschaften werden) ein absolut notwendiger Schritt.

Wie finden Wohnprojekte die richtige Rechtsform?

Auf der Suche nach der passenden Rechtsform für Wohnprojekte bietet die Stiftung trias in Nordrhein-Westfalen Hilfe. Sie begleitet zwar keine Projekte bei der Umsetzung, gibt aber ihr Wissen weiter und vernetzt mit schon existierenden Wohnprojekten, welche in Summe alle Möglichkeiten des deutschen Gesellschaftsrechts ausschöpfen.

Trias-Mitarbeiter David Mathée erklärt im Interview, dass für jede Konstellation etwas dabei ist. Es hängt maßgeblich von der Größe und der Zielsetzung der jeweiligen Gemeinschaft ab. Wenn zehn Familien mit vielen Kindern aufs Land ziehen und sicherstellen wollen, dass der anvisierte Bauernhof oder die ehemalige Kaserne niemals aufgekauft werden kann, könnte die Genossenschaft die Gesellschaft der Wahl sein. Wenn 20 oder 40 Parteien in einer Großstadt zusammenziehen wollen und je nach finanziel-

ler Entwicklung ihre Wohnung in dem gemeinsam errichteten Gebäude kaufen wollen, ist das auch eine gute Möglichkeit. Die GmbH & Co. KG bietet sich zum Beispiel an, wenn die Gemeinschaft den erwirtschafteten Gewinn wieder abschöpfen will, sei es um Nebenprojekte zu finanzieren oder um Privatvermögen zu bilden.

Auf der Webseite www.wohnprojekte-portal.de lassen sich die unterschiedlichsten Beispiele und Konstellationen finden. Sie zeigen, dass Firmen lediglich ein Instrument sind, das sich für fast jedes beliebige Ziel nutzen lässt. Die Stiftung trias, wie die Stiftung Nord-Süd-Brücken aus dem Beispiel Zossener Straße 48, beteiligt sich finanziell an Projekten, damit deren Ziele auch eingehalten werden. Mehr Informationen auf deren Webseite: www.stiftung-trias.de.

AUF DER SUCHE NACH MENSCHEN

Egal, wie komplex die Firmenstruktur eines Immobilieninvestors ist, die Recherche hat immer nur ein Ziel: die Nutznießer zu finden, den oder die Menschen, die an den Gebäuden verdienen

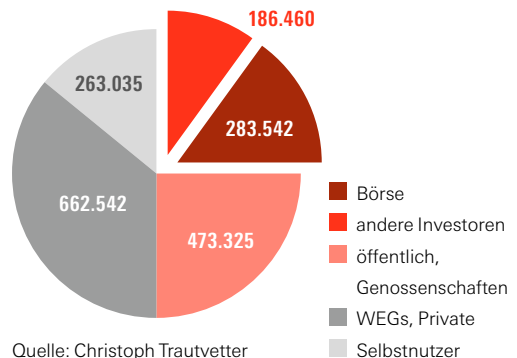
und die sich zwangsläufig am Ende jedes noch so komplizierten Firmengeflechts befinden. Im Fachjargon nennt man sie wirtschaftlich Berechtigte.

Immobilienakteure im Überblick

Berliner Immobilien sind ungefähr zur Hälfte im direkten Besitz von Privatpersonen. Ungefähr ein Viertel der Wohnungen ist im Besitz von Genossenschaften, staatlichen und nicht profitorientierten Organisationen. Das restliche Viertel entfällt auf private Wohnungsunternehmen und andere Investoren. Neben den Eigentümern gibt es eine Vielzahl weiterer Akteure, die man nicht mit den Eigentümern verwechseln sollte (Abb. 9).

Vermögensverwalter sammeln Geld von Investoren ein und kaufen in ihrem Auftrag – meistens im Namen eines Investmentfonds – unter anderem Immobilien. Die größten *Vermögensverwalter* der Welt sind US-amerikanisch, nicht nur, weil es in den USA die größte Anzahl von Millionären und Milliardären gibt, sondern auch, weil dort die private Rentenvorsorge sehr viel

Abb. 9: Typologie von Wohnungseigentümern in Berlin



ausgeprägter ist als in Deutschland. Viele ihrer Fonds sind auf den Cayman Islands registriert, weil dort die Regulierung besonders investorenfreundlich ist. Vermögensverwaltung war und ist nach wie vor ein wichtiges Geschäftsfeld der

großen Banken. Vor allem seit der Finanzkrise verwalten sogenannte Schattenbanken einen immer größeren Teil des weltweiten Vermögens. Professionelle Vermögensverwalter investieren traditionell vor allem in Aktien und andere Wertpapiere und im Immobilienbereich eher in Gewerbeimmobilien (Kaufhäuser, Büros etc.), aber zunehmend auch in Wohnungen. Einer der größten Immobilieninvestoren weltweit ist Blackstone mit einem Immobilienportfolio von mehr als 200 Milliarden US-Dollar. Auf (Berliner) Immobilien spezialisierte Vermögensverwalter und Fondsmanager sind zum Beispiel Optimum, KauriCab oder Apeiron/Ailon.

Die Vermögensverwalter arbeiten oft mit *Immobilien dienstleistern* zusammen. Diese bieten für ihre Kunden eine Vielzahl von Leistungen – von der Projektentwicklung über die Immobilienbewertung und den Verkauf bis hin zum Portfolio-Management für Investoren. Die größten Firmen wie CBRE, Jones Lang La Salle oder Savills⁷ sind ähnlich wie die Vermögens-

verwalter traditionell auf gewerbliche Immobilien fokussiert, beschäftigen sich aber zunehmend auch mit Wohnportfolios. Neben diesen großen All-inclusive-Firmen (Englisch für «alles aus einer Hand») gibt es eine Vielzahl von Maklern, Architekten, Ingenieuren, Hausverwaltern und zuletzt auch Notaren, die im Immobiliengeschäft eine Rolle als Dienstleister spielen. Die wichtigsten Makler im deutschen Geschäft sind Engel & Völkers und Planethome.

Projektentwickler organisieren den Neubau von Immobilien und treten danach beim Vertrieb oft als Makler auf. Manchmal werden Vermögensverwalter, Banken und Versicherungen selbst als Projektentwickler tätig, häufig sind es aber große Baufirmen. Dazu gehören Bonava, CG Group, Instone, Groth Gruppe, Otto Wulff, BPD, Pandion.⁸ Man kennt sie durch die Werbeplakate am Flughafen und die großen Banner an Berlins Baustellen. Sie sind aber meist nur für die Übergangszeit der Entwicklung Eigentümer und verkaufen danach.

In vielen Fällen ist die Suche nach dem Eigentümer sehr einfach. Am einfachsten ist es bei der klassischen Form von Eigentum: Ein Mensch besitzt ein Gebäude. In diesem Fall reicht ein Blick ins Grundbuch, der aber nicht jedem erlaubt ist. Kommt eine Firma ins Spiel,

⁷ Eine Übersicht findet sich unter: www.propertyweek.com/agency-and-salary-survey/top-10-european-property-services-firms-ranked-by-european-turnover-2018/5097917.article.

⁸ Eine Liste der größten Projektentwickler findet sich unter: www.immobiliенmanager.de/projektentwicklung-das-sind-die-groessen-projektentwickler/150/51782/. Das Analyseunternehmen bulwiengesa veröffentlicht regelmäßige Studien zum Markt für Projektentwicklungen in deutschen Städten: www.bulwiengesa.de/publikationen/studien/projektentwicklerstudie-2018.

wird es schwieriger, dann führt die Suche vom Grundbuchamt ins Handelsregister, von dort je nach Komplexität der Firmenstruktur einmal um den ganzen Globus und am Ende oft zu Strukturen, die nur dafür gemacht sind, dass

der wirtschaftlich Berechtigte anonym bleiben kann.

Auf den folgenden Seiten zeigen wir in sieben Schritten, wie man die nötigen Informationen beschafft.

SCHRITT 1: DAS GRUNDBUCH ALS STARTPUNKT FÜR DIE RECHERCHE

Um mit der Recherche beginnen zu können, braucht es einen ersten Anhaltspunkt. Dieser findet sich manchmal in einem Zeitungsartikel, bei einer Internetsuche oder Nachbarn haben schon mit der Recherche begonnen. Auch auf der Betriebskostenabrechnung oder im Mietvertrag finden sich verschiedene Namen und Kontaktdaten. Oft sind das aber die vom Vermieter eingesetzten Hausverwaltungen und nicht die Eigentümer. Einzig bei einer Mieterhöhung muss der Eigentümer genannt werden. Die sicherste Quelle, um den Besitzer ausfindig zu machen, ist das Grundbuch, das sich im Grundbuchamt befindet.

Grundbuchämter sind Teil der Amtsgerichte und erfüllen in unserer Gesellschaft die sehr wichtige Funktion, die Eigentümer des Bodens und der darauf stehenden Gebäude festzuhalten sowie Veränderungen der Besitzverhältnisse zu dokumentieren. In Berlin gibt es acht Amtsgerichte,

die jeweils das Grundbuch für ihren Amtsbezirk verwalten. Die Bezeichnungen der Amtsbezirke stammen noch aus der Kaiserzeit. So besitzt man vielleicht umgangssprachlich ein Haus in Berlin-Kreuzberg, aber amtlich betrachtet ist man Eigentümer einer Liegenschaft in der Tempelhofer Vorstadt oder auf der anderen Seite des Landwehrkanals, in der Luisenstadt. Für die knapp zwei Millionen Wohnungen gibt es insgesamt 750.000 Grundbücher – pro Gebäude oder Wohnung im Teileigentum eines, oft mit mehreren dicken Ordnern.

Ein Teil der Daten der Grundbuchämter ist auch elektronisch verfügbar, allerdings ist die Einsicht auf diesem Wege Behörden, Notaren, Anwälten und anderen Gruppen wie Vermessungsingenieuren oder Eigentümern vorbehalten. Sie dürfen mit durch ihre Tätigkeit begründetem Anlass einzelne Grundbücher abrufen.

AUF DER SUCHE NACH MENSCHEN

Wenn man nicht zu diesen Gruppen gehört, muss man ein berechtigtes Interesse nachweisen. Das liegt normalerweise vor bei:

- Mietern,
- Eigentümern (auch bei Teileigentum, d. h., wenn ein Gebäude mehreren Eigentümern gehört),
- Journalisten und Externen, wenn das öffentliche Interesse das Recht auf Privatsphäre überwiegt, z. B. bei einem Verdacht auf eine Straftat wie Geldwäsche. Bei Firmen ist das öffentliche Interesse meistens leichter zu begründen als bei Privatpersonen.

Von der anfragenden Person hängt ab, was man im Grundbuch einsehen darf. Ein Mieter darf den Besitzer des Hauses kennen, aber

nicht den Kaufvertrag einsehen. Eigentümer und Externe dürfen das hingegen. Um Einsicht in das Grundbuch zu nehmen, reicht ein Schreiben, ein Fax oder eine E-Mail an das jeweilige Grundbuchamt mit Angabe der Adresse, in dessen Grundbuch man einsehen will. Ein mündlicher Antrag ohne Anmeldung geht auch, in beiden Fällen braucht man einen Ausweis, einen Mietvertrag oder eine Vollmacht, wenn man für jemand Dritten Einsicht nimmt. Die Einsichtnahme in das Grundbuch wird protokolliert. Sie ist entweder direkt vor Ort oder per Postweg möglich.

Die Liste aller Berliner Grundbuchämter und die Bedingungen der Einsicht finden sich unter: www.service.berlin.de/dienstleistung/326740/.

SCHRITT 2: DEN EIGENTÜMER HINTER EINER FIRMA FINDEN

Oft findet sich im Grundbuch anstatt einer Privatperson eine Firma. Wie im vorherigen Kapitel beschrieben, sind das oft extra für den Besitz der Immobilie gegründete sogenannte Objektgesellschaften. Den Eigentümer der Firma findet man im Firmenregister. Das gibt es für (fast) jedes Land der Welt. In welchem Land man suchen muss, erkennt man oft schon an der Endung des Firmennamens. Alternativ kann man

sein Glück auf der Webseite www.opencorporates.com versuchen. Dort finden sich Daten und Links zu mehr als 165 Millionen Firmen aus mehr als 70 Ländern – seit 2019 auch für Deutschland.

Das deutsche Handelsregister

Handelt es sich um eine deutsche Firma, findet man weitere Informationen im Handelsregister,

so der offizielle Name des Firmenregisters. Das ist wie das Grundbuch, nur für Gesellschaften. Im Handelsregister ist die Zentralisierung etwas weiter fortgeschritten und der Zugang ist einfacher – wer ein Unternehmen gründet und damit seine eigene Haftung beschränkt und auf die Gesellschaft überträgt, muss im Gegenzug zumindest einigermaßen transparent sein. Das Handelsregister findet sich ebenfalls am Amtsgericht, für ganz Berlin zentral am Amtsgericht Charlottenburg. Unter www.handelsregister.de ist es – mit

einigen Einschränkungen – auch von zu Hause aus einsehbar und das sogar in fünf Sprachen. Das kostet jedoch etwas, allerdings nicht viel. Klickt man dort auf «Normale Suche» und gibt den Namen der Firma ein – in unserem Beispiel Taliesin –, erhält man folgendes Ergebnis (man kann übrigens auch nach gelöschten Firmen suchen) (Abb. 10).

Handelt es sich um eine *GmbH*, finden sich in der rechten Spalte unter dem Kürzel DK (für Dokumentenansicht) eine oder mehrere Listen der

Abb. 10: Auszug aus dem Handelsregister

Suchergebnis

Ihre Suche hat 4 Treffer ergeben.

☒ Historie Neu anzeigen		Firma / Name Suche Abw. Aufw. Neu sortieren	
		1	
Firma / Name	Sitz	Status	AD – Aktueller Abdruck CD – Chronologischer Abdruck HD – Historischer Abdruck DK – Dokumentenansicht UT – Unternehmensträger VÖ – Veröffentlichungen SI – Strukturierter Registerinhalt
Berlin Amtsgericht Berlin (Charlottenburg) HRB 107876			
Taliesin Deutschland GmbH	Berlin	aktuell	AD CD HD DK UT VÖ SI
Berlin Amtsgericht Berlin (Charlottenburg) HRB 101787			
Taliesin I GmbH	Berlin	aktuell	AD CD HD DK UT VÖ SI
Berlin Amtsgericht Berlin (Charlottenburg) HRB 105824			
Taliesin II GmbH	Berlin	aktuell	AD CD HD DK UT VÖ SI
Berlin Amtsgericht Berlin (Charlottenburg) HRB 108814			
Taliesin Managing-Partner GmbH	Berlin	aktuell	AD CD HD DK UT VÖ SI
☒ Historie Neu anzeigen		Firma / Name Suche Abw. Aufw. Neu sortieren	
		1	

Quelle: Deutsches Handelsregister

Gesellschafter. Theoretisch muss jede Gesellschaft ihre jeweils aktuelle Gesellschafterliste vom Notar unterzeichnen und beim Handelsregister hinterlegen. Bis sie dort – als gescanntes Dokument und deswegen nicht maschinell durchsuchbar – erscheint, können aber einige Wochen oder Monate vergehen. Auch wenn es sich um eine alte Gesellschaft ohne viele Veränderungen handelt, ist die letzte Gesellschafterliste manchmal nicht eingescannt und findet sich nur im Archiv beim Amtsgericht.

Sucht man die Eigentümer einer *GmbH & Co KG* wird man unter dem Kürzel AD (für aktueller Abdruck) fündig. Dort findet sich der persönlich haftende Gesellschafter – also die Person oder Firma, die mit der Verwaltung und Geschäftsführung beauftragt ist – und die Kommanditisten – also die Personen oder Firmen,

die das Kapital der Gesellschaft aufbringen und dafür einen Anteil am Gewinn erhalten.

Einige Gesellschaften – wie zum Beispiel die *GbR* – findet man nicht im Handelsregister. Die Gesellschafter der GbR haften mit ihrem privaten Vermögen und müssen sich deswegen nicht registrieren. Das vereinfacht den Gesellschafterwechsel und macht sie billiger. Für viele Kleinunternehmer ist sie deshalb die Gesellschaftsform der Wahl. Es macht sie aber auch zu einem Einfallstor für anonyme Investoren und erhöht die Gefahr der Geldwäsche.

In allen drei Fällen können die Gesellschafter entweder Privatpersonen oder wiederum Gesellschaften (sogenannte juristische Personen) sein. Im Fall der Zossener Straße 48 sind die Gesellschafter ein Verein und wiederum eine GmbH (Abb. 11).

Fremdsprachen haben mich schon immer interessiert

Die weltweit häufigste Gesellschaftsform ist wahrscheinlich die Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Folgende Abkürzungen in den unterschiedlichen Sprachen sind für den deutschen Immobilienmarkt relevant:

- GmbH/GesmbH (Deutschland, Österreich, Schweiz)

- Sàrl – *Société à responsabilité limitée* (Luxemburg, Frankreich, Belgien, frz. Schweiz)
- Ltd. – *Limited* (UK, USA, u. a.)
- B.V. – *Besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid* (Niederlande)
- ApS – *Anpartsselskab* (Dänemark)
- AB – *Privat aktiebolag* (Schweden)

Abb. 11: Auszug aus dem Handelsregister: Gesellschafterliste der Zossener Straße 48

**Liste der Gesellschafter
und der übernommenen Geschäftsanteile bei Gründung der
Zossener 48 Kreuzberg GmbH
mit Sitz in Berlin**

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 25.000,00 Euro.

An diesem Stammkapital sind die Gesellschafter wie folgt beteiligt:

Gesellschafter Sitz	Geschäftsanteile	Nr. der Geschäftsanteile
Z48 Kreuzberg e. V. Berlin VR 35661 B, AG Charlottenburg beteiligt mit insgesamt 50,4 % am Stammkapital der Gesellschaft	1 Anteil zu 12.600,00 € dies entspricht für diesen Geschäftsanteil 50,4 % am Stammkapital der Gesellschaft	1
Mietshäuser Syndikat GmbH Freiburg im Breisgau HRB 5151, AG Freiburg beteiligt mit insgesamt 49,6 % am Stammkapital der Gesellschaft	1 Anteil zu 12.400,00 € dies entspricht für diesen Geschäftsanteil 49,6 % am Stammkapital der Gesellschaft	2

Berlin, 15. Januar 2018

Quelle: Deutsches Handelsregister

Recherchetipp 1: Bequemlichkeit kostet Geld

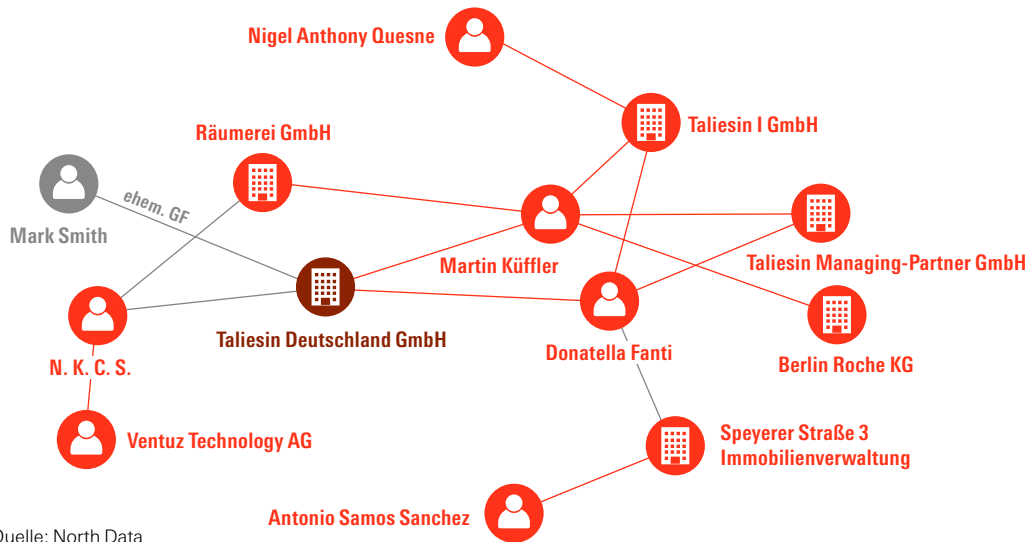
Um diese Informationen online abrufen zu können, muss man sich erstens registrieren, was nicht sofort geht. Man bekommt seinen Zugang per Post zugeschickt. Zweitens sind Online-Abrufe kostenpflichtig – 1,50 Euro für Gesellschafterlisten und 4,50 Euro für den aktuellen Abdruck. Bei mehreren Abrufen empfiehlt sich ein Ausflug zum Charlottenburger Amtsgericht in der Hardenbergstraße 31, gleich ne-

ben dem Bahnhof Zoo. Dort kann man an Computerarbeitsplätzen alle Dokumente kostenlos aufrufen, allerdings weder abspeichern noch ausdrucken. Außerdem kann man auch nach den Namen von Geschäftsführern suchen.

Recherchetipp 2: kostenlos und bequem

Informationen zu den Eigentümern finden sich manchmal auch in den Jahresabschlüssen, die unter www.unternehmensregister.de kostenlos

Abb. 12: Netzwerk der Geschäftsführer der Taliesin Deutschland GmbH



Quelle: North Data

und ohne Registrierung abrufbar sind. Elektronisch lesbare Informationen aus dem Handelsregister – vor allem die unter VÖ (für Veröffentlichungen) einsehbaren Geschäftsführer- und Adresswechsel sowie die Finanzkennzahlen aus dem Unternehmensregister, aber leider nicht die

(nur als gescannte PDFs vorliegenden) Gesellschafter – finden sich grafisch schön aufbereitet unter www.northdata.de (Abb. 12 zeigt beispielhaft das Netz der Geschäftsführer der Taliesin). Die Internetseite www.opencorporates.com ist nach Adressen durchsuchbar.

Exkurs: andere Gesellschaftsformen und das Transparenzregister

Um die Suche nach Firmeneigentümern einfacher zu machen, hat die EU in ihrer vierten Geldwäscherichtlinie alle EU-Staaten dazu verpflichtet, bis 2018 ein Register der wirtschaftlich Berechtigten einzurichten. Deutschland hat dazu das Transparenzregister eingeführt. Auf Druck der Unternehmerlobby wurde allerdings der Zugang stark eingeschränkt: Für jeden einzelnen Abruf muss umständlich ein berechtigtes Interesse nachgewiesen werden – zumindest solange, bis Deutschland die fünfte Geldwäscherichtlinie der EU umsetzt. Bis jetzt stellt das Transparenzregister aber sowieso relativ wenig nützliche Informationen bereit.⁹ Neben einem Verweis auf die Gesellschafterlisten

aus dem Handelsregister oder das Genossenschaftsregister finden sich dort vor allem die bisher nicht registrierten wirtschaftlich Berechtigten, die sich hinter Stiftungen verbergen. An Anonymität interessierten ausländischen Gesellschaften bleiben eine Vielzahl von Ausnahmen, so kann vertretungsweise ein Manager oder sogar gar kein Name angegeben werden. Das Transparenzregister verlässt sich darauf, dass die Eigentümer sich richtig melden. Eine Verifizierung durch den Notar findet nicht statt. Ebenfalls nicht im Register auffindbar sind die Eigentümer von Aktiengesellschaften. Die sind zum Teil auf der Internetseite oder im Jahresbericht dieser Gesellschaften zu finden.

⁹ Ein Stern-Artikel von 2018 zeigt das beispielhaft für den Immobilienmarkt: www.stern.de/politik/deutschland/immobilien--fuehrende-firmen-verstossen-offenbar-gegen-neues-transparenz--und-geldwaeschegesetz-7925594.html.

Ausländische Firmenregister

Wird man im deutschen Handelsregister nicht fündig, führt der Weg auf der Suche nach finanzmarktorientierten Immobilieninvestoren oft ins luxemburgische Firmenregister und von dort in alle Länder der Welt. Anstatt jetzt mehrere Hundert Register zu erklären, hier ein kurzer Überblick über die wichtigsten und zugänglichsten:

Luxemburg ist als Steuer- und Geheimnis-oase berüchtigt und das zu Recht. Zumindest das Firmenregister ist aber gut zugänglich und noch dazu kostenlos. Es findet sich unter www.lbr.lu, unter «RCS» (*Registre de Commerce et des Sociétés*) sogar in Deutsch, auch wenn die Originalunterlagen oft nur in Französisch verfügbar sind. Die Firmensuche findet sich etwas versteckt unter «Befragung einer Person».

Sucht man dort nach der Phoenix II Mixed K Sàrl – dem Besitzer des Hauses in der Zossener Straße 16 – erhält man das in Abbildung 13 gezeigte Dokument.

Um Zugang zu den einzelnen Unterlagen zu erhalten, muss man sich (kostenfrei) registrieren, was mit jeder beliebigen E-Mail-Adresse geht. Dann erhält man unter den Einträgen «Ersteintragung» und «Teilhaber» Informationen über die Eigentümer der Gesellschaften. Auch der Jahresabschluss findet sich hier – aber dazu später mehr.

Der Auszug zu den Teilhabern (Abb. 14) entspricht der deutschen Gesellschafterliste und enthält unter der Überschrift *associé(s)* (französisch für Gesellschafter) Details zu neuen Gesellschaftern (*nouvel associé*), zu Änderungen bei den Anteilen oder den Adressdaten (*modifier*) und ausgeschiedenen Gesellschaftern (*rayer*). Im Fall der Zossener Straße 16 kann man hier den Anfang 2018 erfolgten Verkauf nachvollziehen: Wren Holdco und Canary Holdco sind zwei Gesellschaften, die Blackstone für den Kauf der Taliesin-Immobilien gegründet hat. Eine Übersicht folgt auf der letzten Seite (Abb. 15). Der Auszug erinnert an den des Berliner Handelsregisters zur Zossener 48 Kreuzberg GmbH. Bis auf den Unterschied, dass die Luxemburger Kollegen etwas präziser scannen als die Berliner.¹⁰

Leider sind wir damit den eigentlichen Eigentümern nur einen kleinen Schritt nähergekommen. Schaut man sich wiederum die Registerinträge dieser Firmen an, führt die Fährte über einer Vielzahl von Gesellschaften in Luxemburg

¹⁰ Ganz nebenbei bemerkt: Rechnet man die Anteile von Canary HoldCo und Wren HoldCo aus, ergibt sich ein Verhältnis von 89 zu 11 Prozent, also knapp über der im Ende 2018 vorgelegten Gesetzentwurf enthaltenen Grenze zum Kampf gegen Steuervermeidung über Share Deals. Blackstone hat also vorgesorgt. Mehr Informationen dazu unter: https://netzwerksteuergerechtigkeit.files.wordpress.com/2018/09/2018_09_11_info-steuergerechtigkeit-zu-immobilien1.pdf.

Abb. 13: Auszug aus dem luxemburgischen Firmenregister:
Besitzer der Zossener Straße 16

Phoenix II Mixed K B110513

^ Informationen

Bezeichnung(en) oder Firmenname(n)

Phoenix II Mixed K

Sitz der Gesellschaft

2-4, rue Eugène Ruppert
L - 2453 Luxembourg

Eintragungsdatum

16/09/2005

Rechtsform

Société à responsabilité limitée

Registerakte

Liste der Einreichungen ab dem 1. Februar 2003

Offenlegungen

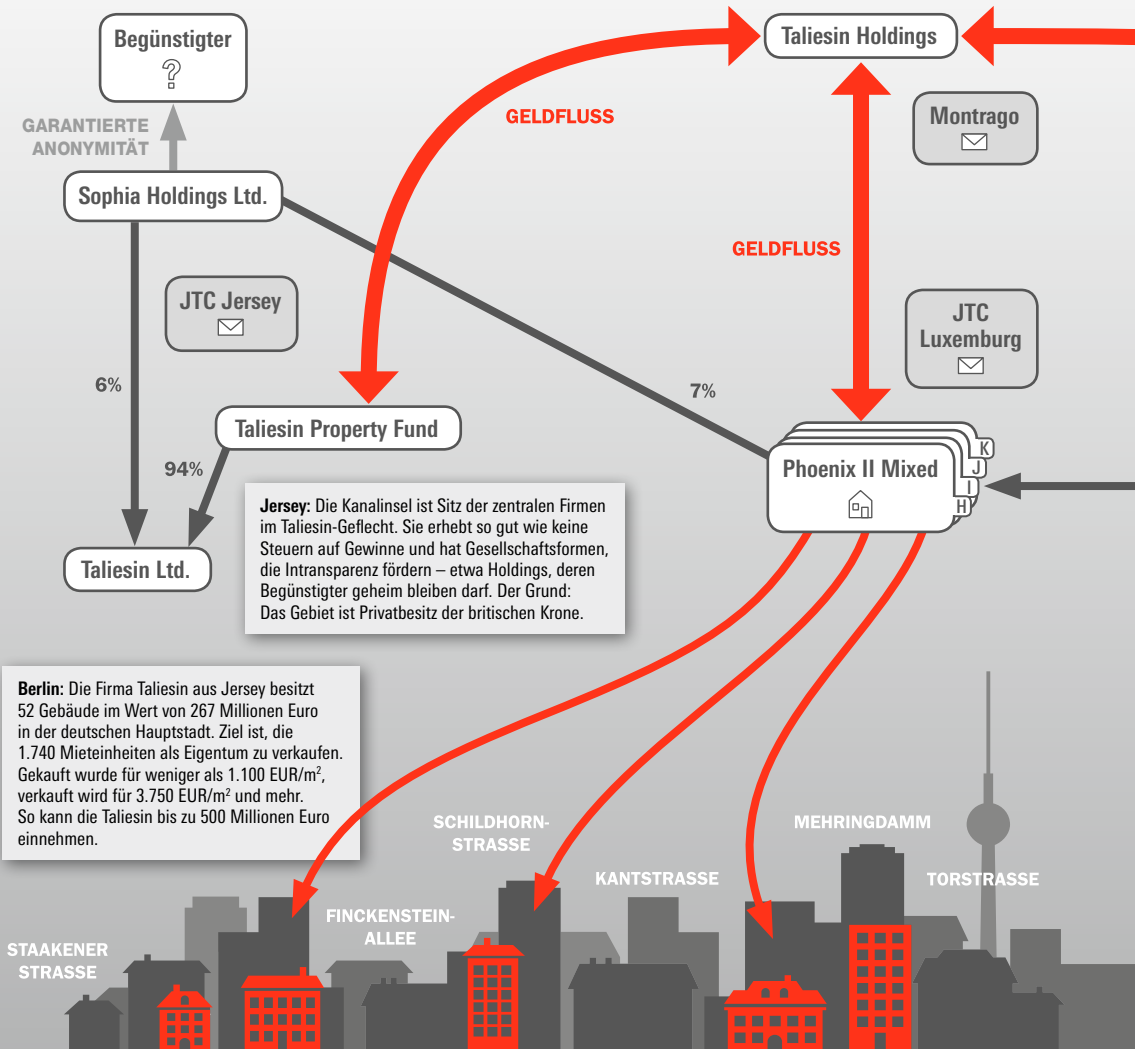
44 Einträge gefunden

Nummer ↕	Datum ↕	Art der Einreichung ↕	Einzelheit
L180205578	18/10/2018	Koordinierte Satzungen	-
L180204693	17/10/2018	Abänderungseintragung	Teilhaber
L180203468	16/10/2018	Abänderungseintragung	Kapital der Gesellschaft Teilhaber

Quelle: Registre de Commerce et des Sociétés du Luxembourg

Firmenkonstruktion von Taliesin:
36 Gesellschaften in fünf Ländern

Zypern: Die Mittelmeerinsel erlaubt die steuerfreie Weiterleitung von Zins- und Dividendeneinnahmen. In Taliesins Steuersparsystem ist Zypern über die Taliesin Holdings eine wichtige Zwischenstation, um die Mieteinnahmen von Berlin nach Jersey umzuleiten.



Taliesin Management Ltd.

Vereinigtes Königreich: Das Finanzzentrum London hat beste Verbindungen zu den Steuerparadiesen weltweit. Alle Gründer und operativen Akteure von Taliesin sind Briten. Sie sind mit der Taliesin Property Fund u. a. über Anteile und Beraterverträge verbunden.

100%

Taliesin Deutschland

BERATUNG UND
BUCHHALTUNG

Taliesin Managing
Partner GmbH

HAFTENDER
GESELLSCHAFTER

Deutschland: Mit komplexen Firmenstrukturen lassen sich perfekt Steuern sparen. Geldflüsse gestaltet man so, dass Gewinne vermieden werden. Borgt z. B. eine Firma einer anderen Geld, werden die Gewinne der einen als Rückzahlung an die andere verbucht. Deutschland verliert so etwa 30 Milliarden Euro Steuern pro Jahr.

GELDFLUSS

Luxemburg: 18 Berliner Gebäude von Taliesin werden von neun Firmen in Luxemburg verwaltet, das, wie auch Zypern und Jersey, günstigere Steuern und Verwaltungskosten hat als Deutschland. Außerdem erwarb Taliesin 2012 große Anteile einer in Luxemburg ansässigen Gruppe, die ihrerseits Immobilien aus einem «faulen» Kredit der Bank Lehman Brothers besitzt.

94%

Taliesin I GmbH

100%

Taliesin II GmbH

100%

Taliesin III GmbH

93%

Taliesin Berlin



4
3
2
1



Hausverwaltungen



Briefkastenfirmen/regionale Verwalter

Share Deals: Clevere Immobilieninvestoren kaufen längst keine Gebäude mehr, sondern Löwenanteile von Firmen, die Gebäude besitzen. Denn erwirbt man nur 95 Prozent einer Firma, ist keine Grunderwerbssteuer fällig. Die restlichen 5 Prozent müssen aber von einer zweiten Firma gekauft werden, die keine Verbindung zur ersten hat.

WOLLANK-
STRASSE

SCHÖNHAUSER
ALLEE

EISENBAHN-
STRASSE

BOXHAGENER
STRASSE

KARL-MARX-
STRASSE

Abb. 14: Auszug aus dem luxemburgischen Firmenregister:
Teilhaber der Zossener Straße 16

Associé(s)			Modifier	Rayer
1	B222692 - Wren Holdco S.à r.l.	page 3	☒	☐
2	Taliesin I GmbH	page 4	☐	☒
3	Nouvel associé : B222684 - Canary Holdco S.à r.l.	page 5		

Quelle: Registre de Commerce et des Sociétés du Luxembourg

schließlich zu einer von Luxemburg für seine treuen Firmenkunden angebotenen Sonderkonstruktion zur Wahrung der Anonymität – der SCS.p – und auf die Cayman Islands oder nach Delaware, wo volle Anonymität, teilweise sogar vor den Strafverfolgungsbehörden, garantiert ist.

Großbritannien ist die Spinne in einem großen Netz um den ganzen Globus verteilter Geheimnisoasen – ehemalige Kolonien oder Kronbesitz wie die Britischen Jungferninseln oder Guernsey, die dort gemeldeten Firmen komplette Anonymität bieten. Zumindest versucht Großbritannien, beim eigenen Firmenregister vorbildlich zu sein. Noch bevor die EU-Geldwäscherichtlinie es verpflichtend einführte, waren

unter <https://beta.companieshouse.gov.uk/> die wirtschaftlich Berechtigten (unter *people, person of significant control*) für alle öffentlich und sogar maschinenlesbar zugänglich. Allerdings hat das britische Register im Vergleich zum deutschen Handelsregister eine wesentliche Schwäche: Die Einträge werden nicht von Notaren, sondern nur von einer Handvoll Registerangestellter überprüft. Entsprechend sind dort Firmen als inaktiv gelistet, die in Wahrheit ganz aktiv Geldwäsche betreiben.¹¹ Auch Firmen mit

¹¹ Ein besonders spektakulärer Fall zeigt, wie 20 Milliarden US-Dollar über Banken in Moldawien und Estland und die Konten von britischen Firmen gewaschen und von dort in die ganze Welt verteilt wurden: www.theguardian.com/world/2018/feb/26/russian-millions-laundered-via-uk-firms-leaked-report-says.

Abb. 15: Auszug aus dem luxemburgischen Firmenregister:
Verkauf der Zossener Straße 16

Registre de Commerce et des Sociétés

Numéro RCS : B110513

Référence de dépôt : L180204693

Déposé et enregistré le 17/10/2018

**Phoenix II Mixed K S.à r.l.
Société à responsabilité limitée
R.C.S. Luxembourg B 110.513**

**2-4 Rue Eugène Ruppert
L-2453 Luxembourg**

Extrait

Il résulte de la décision de l'associé unique de la Société en date du 07 septembre 2018, que l'associé de la Société, **Taliesin I GmbH**, a transféré :

1. la totalité des 10 668 parts sociales à **Canary Holdco S.à r.l.**, Société à responsabilité limitée constituée et régie selon les lois du Luxembourg, ayant son siège social à l'adresse suivante: 2-4 rue Eugène Ruppert, L-2453, Luxembourg, et immatriculée auprès du Registre de Commerce et des Sociétés sous le numéro B 222.684
2. la totalité des 420 parts sociales à **Wren Holdco S.à r.l.**, Société à responsabilité limitée constituée et régie selon les lois du Luxembourg, ayant son siège social à l'adresse suivante: 2-4 rue Eugène Ruppert, L-2453, Luxembourg, et immatriculée auprès du Registre de Commerce et des Sociétés sous le numéro B 222.692

Les parts de la Société sont désormais réparties comme suit:

- | | | |
|---------------------------------|---------------|-----------------------|
| - Canary Holdco S.à r.l. | 10 668 | parts sociales |
| - Wren Holdco S.à r.l. | 1 332 | parts sociales |

Luxembourg, le 16 octobre 2016

Abb. 16: Auszug aus dem britischen Firmenregister:
der neue Besitzer der Zossener Straße 16

TALIESIN MANAGEMENT LIMITED

Company number **05597454**

[Follow this company](#)[File for this company](#)

Overview

Filing history

People

Officers

Persons with significant control

1 active person with significant control / 0 active statements

Stephen Schwarzman **ACTIVE**

Correspondence address
The Blackstone Group L.P., 345 Park Avenue, New York, United States, NY 10154

Notified on	Date of birth	Nationality
26 February 2018	February 1947	American

Nature of control	Country of residence
Has significant influence or control	United States

Quelle: Companies House UK

verstorbenen, wenige Tage alten oder völlig fehlenden wirtschaftlich Berechtigten finden sich dort.¹²

Sucht man im britischen Register nach dem wirtschaftlichen Berechtigten von Taliesin Management Limited – dem ehemaligen Besitzer der Zossener Straße 16 aus Großbritannien –, findet sich jetzt der neue Besitzer, der Gründer und CEO von Blackstone, als wirtschaftlicher Berechtigter (Abb. 16).

Zypern ist eine beliebte Station bei Investoren von deutschen Immobilien, gleichzeitig hat es einen zweifelhaften Ruf als Geldwäscheparadies für die Reichen, Mächtigen und Kriminellen aus Russland, der Ukraine und anderen Staaten. Eine vom Europarat in Auftrag gegebene Studie kam zu dem Ergebnis, dass bei zwei Drittel aller dortigen Kunden ein dringender Geldwäscheverdacht besteht. Das zypriotische Handelsregister ist unter www.mcit.gov.cy/mcit/drcor/drcor.nsf/index_en/index_en# zumindest teilweise auch in Englisch zugänglich. Unter *online services, search* erhält man hier grundlegende Firmeninformationen. Anstatt der wirtschaftlich Berechtigten findet man zunächst die Direktoren/Sekretäre. Das sind häufig Anwaltskanzleien, Wirtschaftsprüfer oder andere Dienstleister, die im Namen ihrer Kunden den Briefkasten verwalten. Nach Registrierung und zu recht hohen Gebühren sind

auch die Anteilseigner abrufbar, allerdings finden sich auch hier häufig Dienstleister (erkennbar z. B. als *nominee* oder *secretary*), anstatt der eigentlichen Eigentümer. Die EU-Geldwäscherrichtlinie scheint daran bis jetzt nicht viel geändert zu haben.¹³

Jersey ist eine beliebte Steuer- und Geheimnisoase im Ärmelkanal. Jersey gehört weder zum Vereinigten Königreich (sondern ist direkter Besitz der englischen Krone) noch zur EU und ist seit 2014 souverän in der Bestimmung der inneren Angelegenheiten – also auch bei Steuerfragen. Das unter www.jerseyfsc.org/registry/documentsearch/ aufrufbare Firmenregister ist etwas transparenter als im benachbarten Guernsey. Gegen Registrierung und Gebühr erhält man dort mit dem *annual return* eine Übersicht über die Anteilseigner. Wie der Ausschnitt aus der Anteilseignerliste von Taliesin zeigt, ist das ein Mix aus natürlichen Personen, Unternehmen und anonymen Konstrukten wie Treuhandgesellschaften und damit typisch für den internationalen Finanzmarkt (Abb. 17).

¹² Interessantes Detail: Für England und Wales sind sogar die Grundbücher frei und öffentlich zugänglich. Im Internet ist eine Liste aller ausländischen Immobilieneigentümer (vor allem aus Jersey und den British Virgin Islands) verfügbar: www.gov.uk/guidance/hm-land-registry-overseas-companies-ownership-data ¹³ Interessante Besonderheit in Zypern: Es findet sich unter *charges and mortgages* auch ein Verweis auf Hypotheken, also mit Immobilien besicherte Kredite.

Abb. 17: Anteilseigner von Taliesin (Anzahl der Anteile)

EB Trustees Limited as Trustee of the WPSR Sub-Fund	Whiteley Chambers, Don Street, St Helier, Jersey, United Kingdom, JE4 9WG	14,605
EB Trustess Limited as Trustee of the Muaab Sub-Fund	Whiteley Chambers, Don Street, St Helier, Jersey, United Kingdom, JE4 9WG	14,605
Edward Jan Anthony van der Marel	Oud Over 154-A, 3632 VH Loenen aan de Vecht, Netherlands	2,500
EFG Bank	Quai Du Seujet 24, Case Postale 2391, 1211 Geneve 2, Switzerland	5,000
Fidecs Trust Company Limited as Trustee of the Anne Gibhardt 2004 Settlement	Fidecs Trust Company Limited, PO Box 575, Montagu Pavilion, 8-10 Queensway, Gibraltar, Gibraltar	2,500

Quelle: jerseyanisches Firmenregister

Dänemark ist nicht nur eines der am wenigsten korrupten und glücklichsten Länder weltweit, es ist auch bei der Transparenz vorbildlich, was in den Fällen, in denen Investoren sowohl in Dänemark als auch in Deutschland investiert haben, durchaus spannend sein kann. Während man hierzulande lange und vergeblich sucht, gelangt man unter <https://data.virk.dk> mit ein paar Klicks zum wirtschaftlich Berech-

tigten – wie in Abbildung 18 am Beispiel von Pears zu sehen, anscheinend dem Eigentümer der Weisestraße 56 in Berlin-Neukölln und Vermieter der Kiezkneppe Syndikat in Berlin.¹⁴

¹⁴ Weitere Details zum Fall unter: www.tagesspiegel.de/berlin/berlin-neukoelln-kiezkneppe-syndikat-enttarnt-immobilienriesen/23675362.html.

Abb. 18: Auszug aus dem dänischen Firmenregister:
wirtschaftlich Berechtigte der Weissestraße 56

Ownership ? 	
Legal owners	<u>Neptune Ejendomme ApS</u> c/o Pears Global Real Estate Denmark ApS Fridtjof Nansens Plads 5 2100 København Ø Pct. of share capital: 100% Pct. of voting rights: 100% Date of change: 31.10.2017 Show terminated legal owners
Beneficial owners	<u>Mark Andrew Pears</u> Clive House 2 Old Brewery Mews London NW3 1PZ Storbritannien Other rights: Ejeren er den ultimative ejer af 1/3 del af virksomhedens kapital Date of change: 01.12.2017

Quelle: Virk Data Dänemark

Österreich ist die Heimat von nur einer Handvoll Investoren, die in Berlin tätig sind, dafür sorgen sie für viel Aufmerksamkeit wie im Fall der Friedelstraße 54, die der Firmengruppe CITEC aus Wien gehörte (auch WIBE). Der Zugang zu Firmenregistern in Österreich ist zahlungspflichtig, aber auf der Seite www.firmenabc.at erhält man alle für eine Recherche relevanten Informationen, sogar besser aufbereitet als im deutschen Handelsregister.

Weitere Register: Für die EU listet die europäische Kommission in ihrer Bemühung, einen einheitlichen Wirtschaftsraum zu schaffen, alle nationalen Firmenregister unter https://e-justice.europa.eu/content_business_registers-104-

[en.do](https://en.wikipedia.org/wiki/List_of_company_registers) auf. Beim englischen Wikipedia (https://en.wikipedia.org/wiki/List_of_company_registers) findet sich eine Linksammlung zu den Registern im Rest der Welt. Wenn das Land der gesuchten Firma auf keiner der beiden Listen steht oder dessen Register nicht öffentlich zugänglich ist, gibt es noch eine weitere Möglichkeit. Unter <https://offshoreleaks.icij.org> findet man Registerinträge zu einigen Geheimnisoesen, die Journalisten über ein Leak erhalten haben. Neben diesen Registerinträgen findet man dort auch die elektronisch herausgefilterten Firmennamen und Manager aus den Daten der Panama Papers, der Paradise Papers und einigen anderen Leaks.

SCHRITT 3: DEN ÜBERBLICK BEWAHREN: DER DIREKTE WEG ZUR MUTTERGESELLSCHAFT

Vor allem bei komplexeren Firmenstrukturen ist es wichtig, den Überblick zu bewahren, da man sich schnell in der Masse der Informationen verlieren kann. Am Ende muss dafür jeder sein eigenes System entwickeln. Wir stellen im Folgenden ein paar grundlegende Erfahrungswerte vor:

1. Zu jeder im Firmenregister aufgerufenen Firma gibt es eine Vielzahl von Informationen –

Firmenname, Firmenadresse, Geschäftsführer, Gründungsdatum, Registernummer und nicht zuletzt die Gesellschafter sowie die Höhe des Gesellschafteranteils. Die erste Frage, die sich deswegen stellt ist: Was soll ich notieren, speichern und weiterverfolgen? Um die oft verworrenen Zusammenhänge bis zum Ende nachzuvollziehen, spielen alle diese Informationen eine Rolle. Für den Anfang reicht es aber meis-

Tab. 1: So könnte die einfache Auflistung der Firmenstruktur aussehen

Ebene	Land	Firma	Anteil in Prozent	Eigentümer
1	Deutschland	Taliesin I GmbH	88,9	Canary Holdco Sàrl
2	Luxemburg	Canary Holdco Sàrl	100	Canary Pledgeco Sàrl
3	Luxemburg	Canary Pledgeco Sàrl	100	Alpha German Topco Sàrl
4	Luxemburg	Alpha German Topco Sàrl	100	Alpha German Super Topco Sàrl

tens, Firmenname und Gesellschafter zu notieren und ggf. die unterschiedlichen Ebenen zu nummerieren. Ebene 1 ist dann die Objektgesellschaft (und mögliche andere Objektgesellschaften desselben Unternehmens), auf Ebene 2 finden sich deren direkte Anteilseigner und jeder dieser Anteilseigner hat auf Ebene 3 wiederum einen Anteilseigner (siehe Tab. 1).

2. Oft gibt Konstellationen, bei denen ein Gesellschafter 0,1 Prozent der Anteile besitzt und ein anderer Gesellschafter den Rest. Ersterer ist dann normalerweise der Manager, Letzterer der Eigentümer. Für unsere Analyse ist dieser erst einmal spannender. Um zu verstehen, wem das Haus in der Zossener Straße 16 gehört, muss man nicht den komplexen Firmenbaum der Vermögensverwaltung von Blacksto-

ne aufblättern. Es reicht zunächst, wenn man sich die Fondstruktur genauer anschaut, weil sich die eigentlichen Eigentümer, also die Investoren, schon auf dieser Ebene finden (oder eben nicht). Auch Konstruktionen mit einer Verteilung 4,9 zu 95,1 Prozent oder 10,1 zu 89,9 Prozent sind bei Immobiliengeschäften häufig anzutreffen. Bei ihnen handelt es sich um die alte und neue Grenze für nicht steuerpflichtige Share Deals. Share Deals sind eine Technik, um Immobilien zu kaufen, ohne Grunderwerbsteuer zu entrichten: Indem man Anteile einer Firma kauft, ohne aber alle Anteile zu kaufen, hat man nur einen Teil einer Firma gekauft, die eine Immobilien besitzt. Hätte man alle Anteile gekauft, hätte man auch die ganze Immobilie gekauft und müsste Steuern zahlen (auf Eng-

lisch sind Anteile *shares*, daher der Name). Normalerweise reicht es dann, sich zunächst auf den größeren Anteil zu konzentrieren. Ob der kleine restliche Teil am Ende vielleicht anstatt dem Alteigentümer oder einem anderen unteiligten Dritten demselben Eigentümer wie der größere Teil gehört und ob das steuerlich legal ist, sei erst einmal – bei allem gerechtfertigten Misstrauen – den Steuerbehörden und Fachleuten überlassen.

3. Manchmal ist es hilfreich, sich einen grafischen Überblick zu verschaffen (Abb. 19).¹⁵ Für diejenigen, die das nicht lieber mit Stift und Papier machen, gibt es dafür ein paar kostenlosen Tools, die wir am Ende unseres Leitfadens aufgelistet haben. Ziel der Visualisierung sollte sein, eine nachvollziehbare Linie (mit Nebengleisen) von der Objektgesellschaft zu dem oder den feststellbaren ultimativen Eigentümern zu ziehen.

SCHRITT 4: ANDERE HÄUSER DESSELBEN EIGENTÜMERS FINDEN

Eine kleine Warnung vorab: Es ist für Mieter und Journalisten nicht möglich, im Grundbuch nach allen Häusern eines bestimmten Eigentümers zu suchen. Selbst wenn das möglich wäre, müsste man zunächst erst einmal alle Objektgesellschaften dieses Eigentümers identifizieren. Es gibt aber ein paar Möglichkeiten, um Eigentumsstrukturen aufzudecken:

1. Suche anhand des Geschäftsführers. Sehr oft verwaltet ein Geschäftsführer (nicht die Hausverwaltung!) mehrere Objektgesellschaften desselben Eigentümers. Hat man die Geschäftsführer der eigenen Objektgesellschaft identifiziert, kann man mit ihren Namen unter www.northdata.de oder vor Ort im Handelsre-

gister nach anderen von ihnen verwalteten Gesellschaften suchen. So erhält man mit etwas Glück eine Liste von weiteren Objektgesellschaften, die mit noch etwas mehr Glück sogar die Adresse des Grundstücks im Namen tragen.

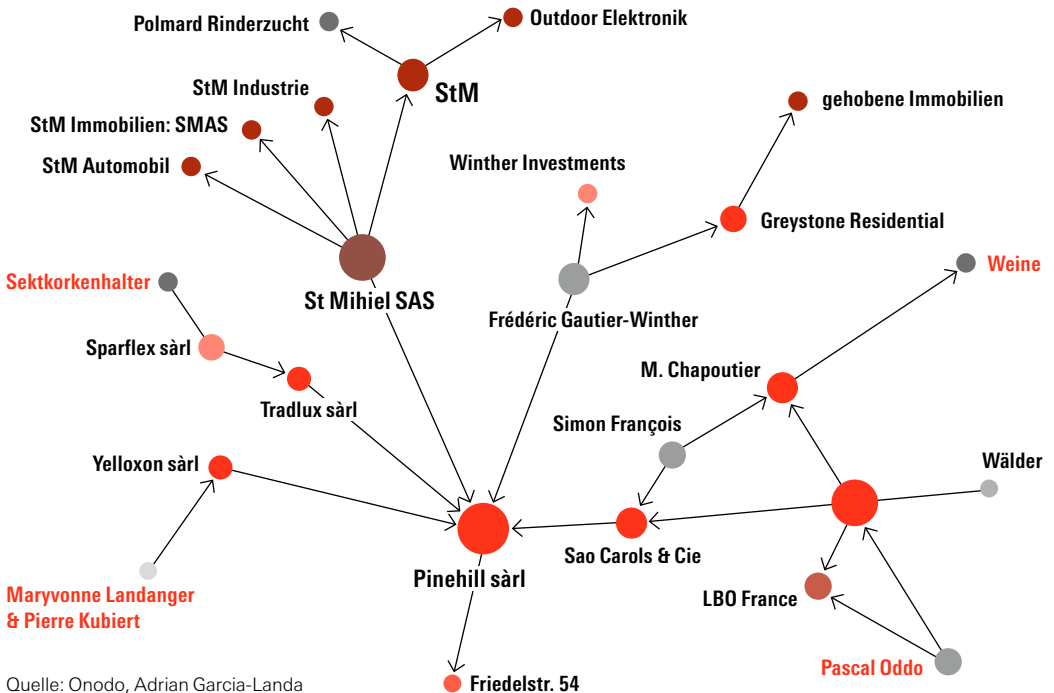
2. Suche im Jahresabschluss oder auf der Internetseite. Manchmal findet sich auf der Internetseite der Muttergesellschaft, in ihrem

¹⁵ Die mit Onodo visualisierte Firmenstruktur der Friedelstraße 54 verdeutlicht, dass alle wirtschaftlich Berechtigten auffälligerweise aus Frankreich kommen. Die Betreiberin einer Pension, ein Hersteller von Sektkorkenhaltern, der Weingutbesitzer von Châteauneuf-du-Pape, eine kleine und eine große Beteiligungsgesellschaft, darunter die eines Franzosen, der zu den 500 Reichsten des Landes zählt (Pascal Oddo).

Jahresabschluss oder in den Jahresabschlüssen der Objektgesellschaften (siehe Schritt 5) Angaben zu anderen, mit dem Unternehmen in Verbindung stehenden Gesellschaften und/oder den gehaltenen Immobilien.

3. Suche über Mieterinitiativen. Schließlich bleibt noch eine Abfrage über die Internetseiten und Kontakte bei den Mieterinitiativen. Ziel des Projektes «Wem gehört die Stadt» ist, hierfür eine einfache Struktur zu schaffen.

Abb. 19: Firmenstruktur der Friedelstraße 54



AUF DER SPUR DES GELDES

SCHRITT 5: JAHRESABSCHLÜSSE FINDEN

Um herauszufinden, wer von steigenden Mieten profitiert, reicht es nicht, die Eigentümer der Immobilien zu kennen. Es ist auch damit nicht genug, die Höhe der von ihnen verlangten Miete zu vergleichen. Je nach Hintergrund und vor allem je nach Kaufpreis kann die gleiche Miete bei einem Eigentümer Ausbeutung und bei dem anderen ein Verlustgeschäft bedeuten. Selbst wenn hohe Mieten zu hohen Gewinnen führen, macht es einen Unterschied, ob diese Gewinne dem Haushalt der Stadt Berlin, den Investoren, die das Risiko tragen, oder den Managern, die keines tragen, zufließen. Um das nachzuvollziehen, muss man sich mit den Finanzen der Unternehmen beschäftigen. In Deutschland und vielen anderen Ländern müssen Unternehmen – je nach Größe und Typ – im sogenannten Jahresabschluss regelmäßig mehr oder weniger detailliert über ihre Finanzen berichten.

Dieser Jahresabschluss ist öffentlich einsehbar. Man findet ihn für deutsche Gesellschaften unter www.bundesanzeiger.de oder bei großen, börsennotierten Gesellschaften auch di-

rekt auf ihrer Internetseite, meistens unter der Kategorie *investor relations*. Börsennotierte Gesellschaften haben knapp ein Vierteljahr Zeit, um ihren Jahresabschluss zu veröffentlichen, und veröffentlichen darüber hinaus oft Halbjahres- und Quartalsberichte. Bei anderen Unternehmen kann es – ähnlich wie bei der privaten Steuererklärung – mehr als ein Jahr dauern, bis der Abschluss verfügbar wird. Für Luxemburg, Großbritannien und Dänemark sind die Jahresabschlüsse im Firmenregister hinterlegt (siehe Schritt 2), für Jersey und Zypern sind sie nicht öffentlich zugänglich.

Recherchetipp: hinterlegte Jahresabschlüsse für kleine Unternehmen

Kleine Unternehmen müssen nicht nur weniger berichten: Anstatt einem umfangreichen Dokument mit Lagebericht, Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang mit Erläuterungen findet man hier oft nur eine verkürzte Bilanz oder gar nichts. Kleine Unternehmen haben zusätzlich zu den Vereinfachungen noch die Möglichkeit, ihren Abschluss gar nicht zu veröffent-

lichen, sondern nur beim Bundesanzeiger zu hinterlegen. Dann findet man ihn nach Regis-

trierung und zu einem Preis von 1,75 Euro unter www.unternehmensregister.de.

Konzernabschluss vs. Einzelabschluss

In einigen Fällen gibt es im Bundesanzeiger für dasselbe Unternehmen mehrere Abschlüsse. Im Einzelabschluss, auch Jahresabschluss genannt, sind die Finanzinformationen – wie Vermögenslage, Einnahmen und Ausgaben – für

einzelne Tochtergesellschaften enthalten. Im Konzernabschluss sind die Daten aus allen Einzelabschlüssen für einen Konzern zusammengefasst. Letzterer ist meistens der umfang- und aufschlussreichste für die Analyse.

SCHRITT 6: JAHRESABSCHLÜSSE NACHVOLLZIEHEN

Hat man den oder die Jahresabschlüsse gefunden, beginnt ein oft mühevolles Puzzlespiel mit unklarem Ausgang. Zwar gibt es allgemeine Rechnungslegungsstandards, aber die unterscheiden sich bereits von Land zu Land. Darüber hinaus haben Unternehmen eine recht weitreichende Gestaltungsfreiheit, sodass am Ende jeder Abschluss eine Welt für sich ist. Alle so gewonnenen Zahlen müssen deswegen mit

Vorsicht interpretiert werden, sind aber dafür oft umso aufschlussreicher, wenn man sich die Mühe gemacht hat, sie nachzuvollziehen. Ohne den Anspruch, auf wenigen Seiten eine Einführung in die Buchhaltungstheorie und einen vollständigen Leitfaden durch den Dschungel der Jahresabschlüsse zu bieten, geben wir im Folgenden einen kurzen Überblick über die wichtigsten Informationen und wie man diese findet.

Crashkurs in Buchhaltung

Jahresabschlüsse bestehen je nach Unternehmensgröße und Form aus bis zu fünf Teilen.

Die *Bilanz* zeigt die aktuelle Vermögenslage. Sie zeigt, woher das Geld des Unternehmens kommt und wofür es verwendet wurde. Beide Seiten der Bilanz müssen ausgeglichen sein: Steigt der Wert der Immobilien, steigt im Austausch das Kapital der Investoren.

Die *Gewinn- und Verlustrechnung (GuV)* zeigt die Einnahmen und Ausgaben des letzten Jahres. Einnahmen bestehen dabei hauptsächlich aus Mieten und Verkäufen von Immobilien. Die Ausgaben bestehen hauptsächlich aus Verwaltungskosten (Mitarbeiter, Sachmittel, Wegzugsprämien etc.) und den Instandhaltungskosten. Die Differenz zwischen diesen beiden ist der sogenannte operationelle Gewinn. Von diesem werden dann die Zinsen für Kredite und der virtuelle Wertverlust der Gebäude – die sogenannten Abschreibungen – abgezogen. Der verbleibende Gewinn wird besteuert und dann normalerweise an die Anteilseigner ausgeschüttet.

Die *Kapitalflussrechnung* funktioniert ähnlich wie die GuV. Aber während die GuV nur die dem Gewinn des Jahres zugeordneten Ausga-

ben (z. B. keine Investitionen) und fiktiven Buchungen (z. B. Abschreibungen) enthält, gibt die Kapitalflussrechnung den tatsächlichen Geldfluss wieder. Wird modernisiert, finden sich die Ausgaben dort und sie werden aktiviert. Das heißt, der Wert der Immobilien in der Bilanz steigt und damit steigt in den Folgejahren auch der Wert der Abschreibungen in der GuV. Steigt der Wert der Immobilien durch Neubewertung (ohne Investition), wird das in der Bilanz verbucht und es entsteht ein Gewinn in der GuV, für den auch fiktive Steuern in der GuV erscheinen (sogenannte latente Steuern). In der Kapitalflussrechnung wird die Wertsteigerung wieder vom GuV-Gewinn abgezogen und die Steuern werden erst gezahlt und entsprechend in der Kapitalflussrechnung verbucht, wenn die Immobilie tatsächlich zum erhöhten Wert verkauft wird.

Lagebericht und *Anhang* bieten schließlich weitere interessante Informationen bspw. zum Geschäft des Unternehmens, zum Gehalt der Geschäftsführer und zu den Tochtergesellschaften. Im Folgenden erklären wir deswegen, auf welche Zahlen man in Jahresabschlüssen besonders achten sollte.

SCHRITT 6.1: HAUSWERT UND MIETEINNAHMEN VERGLEICHEN

Was einen Mietenhai ausmacht, sind überhöhte Renditeforderungen – Vermögensverwalter fordern 15 Prozent und mehr pro Jahr, private Vermieter erreichen im Schnitt drei Prozent.¹⁶ Um überhöhte Renditeforderungen zu erkennen, gibt es keine einfache und allgemeingültige Formel – jede Immobilie ist ein Fall für sich –, aber es gibt zumindest grobe Orientierungswerte.

Die *Rendite* aus Immobilieninvestitionen ergibt sich aus folgender Formel:

$$\text{RENDITE} = \frac{\text{Mieteinnahmen (+/- Wertänderung)}}{\text{eingesetztes Eigenkapital (Kaufpreis minus Kredit)}} - \frac{\text{Kosten für Verwaltung, Instandhaltung und ggf. Kreditzinsen}}{\text{eingesetztes Eigenkapital (Kaufpreis minus Kredit)}}$$

Nimmt man vereinfachend an:

- Die Kosten für die Erhaltung der Haussubstanz auf aktuellem Niveau betragen 40 Euro pro Quadratmeter und Jahr (steuerlicher Abschreibungsbetrag bei Herstellungskosten von 2.000 € und damit tendenziell eher zu hoch),
- die Verwaltungskosten betragen 2,80 Euro pro Quadratmeter (284 € pro Wohneinheit entsprechend der Mietkostenverordnung, Wohnungsgröße 100 m²),

- die Immobilie ist zu 50 Prozent kreditfinanziert bei einem Kreditzins von zwei Prozent (angesichts der aktuellen Zinsen eher hoch, historisch betrachtet eher niedrig),
- die Immobilie ist durchgängig vermietet,
- die Kaufpreise stagnieren auf dem jetzigen Niveau bzw. die Immobilie wird langfristig gehalten und Wertsteigerungen werden nicht realisiert,

dann ergibt sich je nach Kaufpreis und Renditeerwartung die in Tabelle 2 abgebildete Nettokaltmiete.

Ein Investor, der 2008 ein Berliner Mehrfamilienhaus gekauft hat (1.000 €), hätte also mit ei-

¹⁶ Eine Studie des Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung von 2014 analysiert die «Renditen von Immobilieninvestitionen privater Anleger» auf Grundlage von Befragungsdaten privater Haushalte in Deutschland: www.diw.de/documents/publikationen/73/diw_01.c.488172.de/diwkompakt_2014-089.pdf.

Tab. 2: Nettokaltmieten in Abhängigkeit vom Kaufpreis (Spalte) und von der Renditeerwartung (Zeile), alle Werte pro m²

Kaufpreis/ Rendite- erwartung	1.000 €	3.500 €	4.500 €
2%	5,23	9,40	11,07
5%	6,48	13,78	16,69
10%	8,57	21,07	26,07

ner Miete von 8,57 Euro eine Rendite auf das eingesetzte Kapital von zehn Prozent erreicht. Bei den gängigen Preisen 2018 müsste diese Miete für die gleiche Rendite bereits 21,07 Euro betragen. Selbst für den bescheidenen Investor, der lediglich einen Inflationsausgleich erwartet (2 %), müsste die Miete von 5,23 Euro (2008) auf 9,40 Euro (2018) steigen. Für den langfristig planenden Vermieter, der die Wertsteigerung der letzten Jahre nicht realisiert, reicht weiterhin eine Miete von 6,48 Euro für auskömmliche Renditen (5 %). Wer 2018 eine Eigentumswohnung gekauft hat (4.500 €), muss für diese Rendite auf Mietsteigerungen Richtung 16,69 Euro hoffen.¹⁷ Der traditionelle Mietenhai kauft seine Häuser

billig und vermietet sie dann teuer. Neben den Mieteinnahmen stammt aber historisch betrachtet ungefähr die Hälfte der Renditen von Immobiliengeschäften aus Wertsteigerungen. So kann ein Immobilienbesitzer jahrelang nichts an seinem Haus machen, aber da der Markt steigt, ist seine Immobilie plötzlich viel mehr wert.¹⁸ Durch gut getimtes An- und Verkaufen, lässt sich dieser Anteil fast beliebig steigern. Deswegen gibt es Investoren, die explizit auf den Wiederverkaufswert zielen – zum Beispiel durch gezielten Leerstand (weil sich leerstehende Wohnungen teurer verkaufen lassen) oder durch Spekulation mit unbebautem Land (anstatt zu bauen, wird einfach abgewartet, bis teurer verkauft werden kann). Meistens wird der Wert aber gesteigert, indem Druck auf die Mieter ausgeübt wird, um Mieten kurzfristig zu erhöhen (z. B. durch Modernisierung und Schikane von Altmietern).

Der Wert der Immobilien

Den Kaufpreis für einzelne Wohnungen oder Häuser findet man nicht im Jahresabschluss. Er steht lediglich in dem im Grundbruch hinter-

17 Die Formeln zum Selbstnachrechnen finden sich unter www.wem-gehoert-die-stadt.org. 18 Jorda, Oscar/Knoll, Katharina/Kuvshinov, Dmitry/Schularick, Moritz/Taylor, Alan M. (2017): The Rate of Return on Everything, 1870–2015, Federal Reserve Bank of San Francisco Working Paper 2017–25, unter: <https://doi.org/10.24148/wp2017-25>.

Abb. 20: Taliesin-Jahresabschluss 2014

Taliesin Berlin 1 GmbH & Co. KG Berlin Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2014 bis zum 31.12.2014 BILANZ zum 31. Dezember 2014		
AKTIVA	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Sachanlagen		
1. Grundstücke und Geschäftsbauten	11.671.535,74	12.953.433,41
II. Finanzanlagen		
1. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	588.538,98	559.181,93
B. UMLAUFVERMÖGEN		

Quelle: Bundesanzeiger

legten und durch die Gutachterausschüsse¹⁹ erfassten Kaufvertrag. Stattdessen findet man im Jahresabschluss verschiedene Zahlen zum Wert der Investitionen und damit der Häuser. Je nach Unternehmen und Land haben diese Werte unterschiedliche Namen und unterschiedliche Bedeutung.

Die deutsche Methode: Buchwert, Anschaffungs- und Herstellungskosten

Eine Möglichkeit, den Wert von Immobilien zu bemessen, ist, mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten (also dem historischen Kauf-

preis oder den Baukosten für neue Immobilien) zu beginnen. Von diesem Wert wird dann jedes Jahr eine theoretische Abnutzung abgezogen, die sogenannte Abschreibung, in Deutschland liegt diese bei 2 bis 2,5 Prozent pro Jahr. Abgeschrieben wird jedoch nur das Gebäude und nicht der Preis für den Boden, weil Boden sich nicht abnutzt. Als Ergebnis erhält man den

¹⁹ Die Gutachterausschüsse der Grundstückswerte beobachten die Marktpreise anhand aller getätigten Verkäufe. In Berlin kann man sie über die Plattform BORIS (BOdenRIchtwerte) einsehen: <https://fbinter.stadt-berlin.de/boris/>.

theoretisch verbleibenden Wert der Immobilie (Abb. 20). Dies ist der Wert, der sich normalerweise in den Jahresabschlüssen in Deutschland und Luxemburg findet – auch wenn vor allem größere Unternehmen nach Handelsrecht die Möglichkeit haben, andere Wertansätze zu verwenden. Er heißt oft auch Buchwert.

Die angelsächsische Methode: Marktwert und Fair Value

Im Gegensatz zum vergangenheitsbezogenen deutschen Buchwert versucht der Marktwert, den aktuellen Wert der Immobilie zu erfassen – den sogenannten Fair Value. Dafür gibt es unterschiedliche Ansätze. Viele große, vor allem angelsächsische Immobilieninvestoren lassen den Wert ihres Immobilienportfolios jedes Jahr von einem externen Gutachter schätzen. Grundlage für die Schätzung sind meistens Ertragswerte – damit werden potenzielle Einnahmen aus Miete und Verkauf, basierend auf Vergleichswerten aus dem Markt, errechnet. Aus Mietersicht ist das wenig hilfreich, weil die aktuellen Preise nicht die tatsächlichen, sondern nur die hypothetischen Einnahmen des Vermieters widerspiegeln. Die Marktwerte enthalten also oft eine Wette auf zusätzliche Mietpreissteigerungen. Auch die Steuerbehörden schätzen den Wert von Immobilien – z. B. zum Zeitpunkt der Vererbung. Der dafür verwendete

Verkehrswert basiert meistens auf den aktuell am Markt erzielbaren Verkaufserlösen für vergleichbare Immobilien.

Beim Eigentümer der Zossener Straße 16 sah das zum Zeitpunkt des Verkaufs Ende 2017 wie folgt aus: Der Buchwert, also die Anschaffungskosten abzüglich Abschreibungen, betrug knapp 150 Millionen Euro, der Marktwert hatte sich durch regelmäßige Neubewertung (62 Millionen Euro 2017) auf knapp 380 Millionen Euro erhöht (Abb. 21).

Die Mieteinnahmen

Die Mieteinnahmen finden sich normalerweise an erster Stelle in der Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) – oft bezeichnet als Umsatzerlöse (siehe Abb. 22). Die meisten Unternehmen weisen dort Mieteinnahmen und Einnahmen aus Betriebskosten separat aus.

Bei größeren Unternehmen ist die Sache etwas komplexer. Da umfassen die Umsatzerlöse neben vielen anderen Elementen auch einen Teil der firmenintern erbrachten und über die Betriebskosten abgerechneten Leistungen. Die Mieteinnahmen und die Betriebskosten findet man im Anhang des Jahresabschlusses.

Je nach Unternehmen liefern die Jahresabschlüsse darüber hinaus unterschiedliche Angaben zu den Mieten. Fast immer werden die bestehenden Durchschnittsmieten auf-

Abb. 21: Auszug aus dem Jahresabschluss 2017 von Taliesin: Buch- und Marktwert

5. Investment properties		
	2017 €(000)	2015 €(000)
Book cost brought forward at 1 January	146,261	148,924
Fair value adjustments brought forward	164,650	113,587
Valuation brought forward at 1 January	310,911	262,511
Capital expenditure on properties held	5,497	4,907
Reclassification to assets held for sale	-	(7,570)
Revaluation (fair value adjustments)	316,408 62,751	259,848 51,063
Valuation as at 31 December 2017	379,159	310,911

Quelle: Taliesin Annual Report

Abb. 22: Auszug aus dem Jahresabschluss 2014 von Taliesin: Gewinn- und Verlustrechnung

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014			
	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		1.579.115,02	1.511.471,22
2. Erhöhung des Bestands der noch nicht abgerechneten Heiz- und Betriebskosten		45.122,00	14.506,00
3. Sonstige betriebliche Erträge		8.469,73	19.869,95
4. Objektbewirtschaftungskosten			
a) Aufwendungen für Heiz- und Betriebskosten	-458.206,08		-460.958,61

Quelle: Bundesanzeiger

gelistet. Bei einigen Unternehmen finden sich potenzielle Durchschnittsmieten, die als Grundlage für die aktuelle Immobilienbewertung verwendet werden. Und schließlich veröffentlichen einige Unternehmen die durchschnittlichen Mieten bei Neuvermietung. Eine alternative Möglichkeit, um die Neuvermietungswerte zu erhalten, ist eine systematische

Auswertung von Daten aus Immobilienportalen wie ImmoScout. Wie bei allen Statistiken sind auch Mieteinnahmen nicht einfach vergleichbar: Je nach Lage und Charakteristika des Portfolios können sich Mieten erheblich unterscheiden, Sozialwohnungen im Randbezirk sind günstiger als Penthouses im Stadtzentrum.

SCHRITT 6.2: KOSTEN UND GEWINNE TRENNEN

Bevor Mieteinnahmen tatsächliche Gewinne einfahren, müssen erst einmal verschiedene Kosten beglichen werden. Zu diesen Kosten finden sich in den Jahresabschlüssen eine Vielzahl von verschiedenen und leider oft nicht vergleichbaren Informationen.

Die Kosten

Grob lassen sich die Kosten in die folgenden Kategorien aufteilen:

- *Betriebskosten*: Kosten für bspw. Hausmeisterdienste, Müllabfuhr oder Wasserzufuhr können größtenteils auf die Mieter umgelegt werden und werden durch Einnahmen aus Betriebskosten ausgeglichen. Während einige Unternehmen diese Dienste weitgehend auslagern, stellen andere Unterneh-

men diese Dienste teilweise selbst zur Verfügung. Aus steuerlicher Sicht ist Letzteres attraktiver, weil dann keine Umsatzsteuer fällig wird. Vermieter müssen sich bei den Betriebskosten an das Gebot der Wirtschaftlichkeit halten und als Orientierung dafür gibt es Betriebskostenübersichten.²⁰ Erbringt der Vermieter die über die Betriebskosten abgedeckten Dienstleistungen selbst, entsteht ein Anreiz, zu hohe Kosten abzurechnen, wie die Diskussion um Vonovia zeigt.²¹ Da die

²⁰ Zum Beispiel für das Land Berlin unter: www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/betriebskosten/. ²¹ Seibt, Philipp/Kwasniewski, Nicolai, 2018: Vonovias Profit mit Nebenkosten. Die Miet-Gewinnmaschine, Spiegel Online, 19.12.2018, unter: www.spiegel.de/wirtschaft/unternehmen/vonovia-wie-der-wohnungskonzern-seine-mieter-schroepft-a-1238110.html.

- Einnahmen und Ausgaben für die Betriebskosten sich in etwa die Waage halten, kann man sie vernachlässigen.
- *Instandhaltung*: Vor allem größere Unternehmen weisen die Instandhaltungskosten oft in ihren Jahresabschlüssen aus. Zum Teil ist aber die Trennung zwischen diesen Kosten und den Investitionen in Modernisierungen – zum Beispiel Asbestbeseitigung, Einbau von Zentralheizung, Balkonen, Lift – nicht genau nachvollziehbar. Somit ist die Definition, was eine Modernisierung und was eine Instandhaltung ist, bereits bei der Erstellung der Abschlüsse nicht ganz trennscharf. Aus steuerlicher Sicht verringern Instandhaltungskosten direkt den Gewinn und damit die Höhe der Steuer. Modernisierungskosten können aktiviert werden, also als Aktiva verbucht werden, das heißt, sie erhöhen den in der Bilanz ausgewiesenen Hauswert und sind über die nächsten Jahre abschreibbar. Dadurch verringert sich die Höhe der Steuerzahlungen jedes Jahr etwas. Für die Mietkostenverordnung werden alle drei Jahre Durchschnittswerte für die Instandhaltung errechnet. Zuletzt betragen sie je nach Alter des Hauses bis zu 14,50 Euro pro Quadratmeter.²²
 - *Hausverwaltung*: Wenn die Hausverwaltung an Dritte ausgelagert ist – wie bei vielen Immobilienfonds üblich –, sind die Kosten teil-

weise direkt in den Notizen zu den Jahresabschlüssen enthalten. Oft lassen sie sich aber nur schätzen. Die Mietkostenverordnung setzt hier einen Wert von 284 Euro pro Wohnung an.

Diese *operativen Kosten* finden sich zum Teil explizit, zum Teil etwas versteckt in der GuV, zusammen mit ein paar anderen Posten, die entweder nur aus buchhalterischen Gründen (Abschreibungen, latente Steuern) oder unabhängig von der Vermietung entstehen (Zinsen). Zieht man die operativen Kosten von den Einnahmen ab, erhält man die *operativen Gewinne* – also die Gewinne, die bei einem traditionellen Hausbesitzer, der das Haus mit seinem Ersparnis gekauft hat und von einem Hausverwalter managen lässt, übrigbleiben würden. Um zu verstehen, wer von der Miete profitiert, sind die operativen Gewinne sehr viel aussagekräftiger als die Gewinne, die sich als Jahresüberschuss in der GuV finden – dort kann der Gewinn auch dann, wie im Beispiel, gleich null oder sogar negativ sein, wenn eigentlich aus der Bewirtschaftung große Gewinne entstehen. Abbildung 23 zeigt eine Aufschlüsselung der operativen Kosten.

²² Die wichtigsten Kennzahlen zur Mietkostenverordnung finden sich unter: www.haufe.de/immobilien/verwaltung/erhoehung-der-kostenmiete-bei-sozialwohnungen_258_392374.html.

Abb. 23: Auszug aus dem Jahresabschluss von Taliesin: operative Kosten (in €)

b) Objektinstandsetzungskosten	- 114.351,87	- 277.723,70
c) Objektbetreuungskosten	- 111.250,33	- 683.808,28
5. Abschreibungen		- 287.877,64
a) Auf Sachanlagen		- 298.545,00
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 210.789,14	- 159.577,27
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	138.441,41	89.214,55
- davon Gesellschafter EUR 137.709,79 (EUR 89.175,68)		
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR – 544,33 (EUR – 441,81)	- 544,35	- 441,88
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	588.128,75	337.815,46
10. Jahresüberschuss	588.128,75	337.815,46
11. Gutschrift auf dem Verbindlichkeitenkonto gegenüber der Kommanditistin	- 588.128,75	- 377.815,46
12. Ergebnis nach Verwendungsrechnung	0,00	0,00

Quelle: Bundesanzeiger

Die Gewinnverteilung

Die *operativen Gewinne* verteilen sich dann wie folgt:

- *Manager und Verwalter*: Neben dem Gehalt für den Hausverwalter (in unserem Beispiel des Hausbesitzers) gibt es je nach Unternehmen zusätzliche Positionen, die nicht immer klar ausgewiesen sind. Diese umfassen bspw. Kosten für Investmentmanager und Vorstände, Gebühren für Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Anwälte und Banken. Sie steigen mit

der Komplexität der Firmenstruktur. Auch Abfindungszahlungen, um Mieter zum Auszug zu bewegen, können sich hinter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen verstecken.

- *Banken*: Die Zinsausgaben sind normalerweise in den Jahresabschlüssen ausgewiesen. Nicht immer sind allerdings die firmeninternen Zinszahlungen – die lediglich zur Verschiebung von Gewinnen dienen – und die externen Zinszahlungen klar voneinander zu unterscheiden.

- *Steuerbehörden:* Dank einer Vielzahl von Steuerbefreiungen und umfangreicher Zinszahlungen und Abschreibungen bleibt bei Immobiliengeschäften vor allem in den ersten Jahren oft wenig Gewinn als Grundlage für die Besteuerung übrig. Andererseits dürfen nicht alle Kosten, die in der GuV aufgeführt sind, am Ende auch vom zu versteuernden Gewinn abgezogen werden. In der GuV werden die buchhalterisch dem entsprechenden Jahr zuzuordnenden Steuern ausgewiesen, in der Kapitalflussrechnung finden sich die tatsächlich gezahlten Steuern. Bei Immobilienunternehmen mit hohen Wertsteigerungen sind die Unterschiede sehr groß. Steuern auf Wertsteigerungen werden zwar buchhalterisch dem Jahr ihrer (fiktiven) Entstehung zugeordnet, sie müssen aber erst gezahlt werden, wenn die Wertsteigerung tatsächlich realisiert wird – also wenn die Immobilie verkauft wird. Je nach Gestaltung kann es sein, dass diese Steuer zwar regelmäßig gebucht, aber nie gezahlt wird, weil die Immobilien nicht verkauft werden oder weil der Verkauf über einen ausländischen Share Deal abgewickelt wird und deswegen nicht steuerpflichtig ist. Meistens sind deswegen die tatsächlich gezahlten Steuern aus der Kapitalflussrechnung der bessere Wert – auch wenn sich hier

über Rück- oder Nachzahlungen teilweise ebenfalls kurzfristige Verzerrungen ergeben können.

- *Anteilseigner:* Nachdem Manager, Banken und Steuerbehörden ihren Gewinnanteil bekommen haben, bleibt schließlich der Gewinn übrig, der sich so ungefähr auch in der GuV findet. Er kann entweder in neue Immobilien oder Modernisierungen investiert oder an die Anteilseigner ausgeschüttet werden.

Tabelle 3 zeigt anhand von vier realen, aber für die Verständlichkeit etwas stilisierten Beispielen, wie eine so durchgeführte Analyse der Bilanzen aussehen kann (alle Werte beziehen sich zu Zwecken der Vergleichbarkeit auf einen Quadratmeter).

Fall 1 – Immobilieninvestmentfonds

Zwischen 1999 und 2006 waren in Deutschland eine Reihe von angelsächsischen Investoren aktiv. Sie waren in dieser Zeit bei fast der Hälfte der größeren Immobilientransaktionen die Käufer.²³ Damals wurden in Berlin Häuser für ca. 1.000 Euro pro Quadratmeter verkauft. Nach internationalem Buchhaltungsrecht lassen In-

²³ Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt-, und Raumforschung berichtet halbjährlich über große Wohnungstransaktionen: www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/WohnenImmobilien/Marktakteure/ProjekteFachbeitraege/DatenbankWohnungstransaktionen/Veroeffentlichungen.html.

Tab. 3: Beispiel für eine Bilanzanalyse (€/m²)

Bilanzgröße	Besitzertyp			
	Fonds	öffentlich	Börse	alternativ
Buchwert	900	500	800	1.900
Marktwert	3.500	830	2.100	1.900
Mieteinnahmen pro Jahr	96	72	78	75
Instandhaltung	11	17	10	9
Hausverwaltung	5	5	5	3
<i>operativer Gewinn</i>	<i>80</i>	<i>50</i>	<i>63</i>	<i>63</i>
Manager und Verwalter	160	5	8	0
Banken	36	13	10	30
Anteilseigner	160	7	39	0
Gewinn für die Stadt	-277	25	6	34
<i>davon Steuern</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>6</i>	<i>0</i>

vestoren aus den USA oder Großbritannien ihr Immobilienportfolio jedes Jahr neu bewerten – normalerweise anhand des potenziellen Ertrages. In unserem Beispiel betrug dieser Wert 2018 für ein durchschnittliches Haus in Berlin

circa 3.500 Euro pro Quadratmeter bei einer durchschnittlichen Miete von acht Euro – eine Steigerung auf zehn Euro ist schon eingerechnet. Die Hausverwaltung ist an Dritte ausgelagert und hier mit dem Standardwert geschätzt.

Auffällig sind die hohen Kosten für die Fondsmanager. Sie erhalten ein jährliches Grundgehalt von ein bis zwei Prozent des Hauswertes und einen Erfolgsbonus von 20 Prozent der Wertsteigerung (bei Wertverfall gibt es keinen Abzug) – in unserem Beispiel mit Taliesin, dank der hohen Preissteigerungen 2017, immerhin fast 20 Millionen Euro. Der Eigentümer eines der größten Immobilienfondsverwalter – Blackstone – genehmigte sich 2017 sogar mehr als 700 Millionen Euro.²⁴ In der GuV verbucht der Investor in unserem Beispiel hohe Steuern. Schaut man jedoch auf die Kapitalflussrechnung und in die Notizen im Anhang, sieht man, dass so gut wie gar nichts davon tatsächlich gezahlt wurde. Vielmehr handelt es sich um fiktive Steuern auf die Werterhöhung, die aber faktisch nie bezahlt werden.

Durch einen zeitlich gut abgestimmten Verkauf 2017/18 entstanden hohe Gewinne für die Aktionäre und die Manager, die sich selbst großzügige Aktienpakete gegönnt, einen Teil der Gewinne aber auch vorher schon aus Krediten finanziert an sich ausgeschüttet hatten. Weil diese Gewinne hauptsächlich auf dem hohen Verkaufspreis beruhen und die laufenden Mieteinnahmen bei Weitem übersteigen, muss der zukünftige Eigentümer die Kosten tragen. Selbst wenn der neue Investor also etwas bescheidener ist und keine zweistellige Rendite

erwartet wie unser Beispiel-Investor, wird er automatisch zum Mietenhai, es sei denn, es findet sich in naher Zukunft jemand, der noch höhere Preise für die Wohnungen zahlen will und dann die Rolle des Mietenhais übernimmt.

Fall 2 – öffentliches Wohnungsunternehmen

Die öffentlichen Wohnungsunternehmen bewerten ihre Immobilien nach den Anschaffungs- und Herstellungskosten und weisen in ihren Abschlüssen die jährlichen Abschreibungen aus. Da sie zu einem großen Teil mietpreisgebundene Wohnungen im Angebot haben, ist die durchschnittliche Miete geringer als beim Immobilienfonds, circa sechs Euro pro Quadratmeter. Die Verwaltungskosten sind in den Bilanzen nicht detailliert aufgeschlüsselt. Es finden sich dort lediglich Personal- und Sachkosten.

Weil die öffentlichen Wohnungsunternehmen oft auch einen Teil der auf die Mieter umlegbaren Nebenkosten selbst erbringen (z. B. Hausmeisterdienste, Wärmeversorgung etc.), ist hier eine Trennung nicht ganz einfach. Die Manager erhalten Vergütungen von circa 250.000 Euro. In den letzten Jahren haben die Woh-

²⁴ Laut Jahresabschluss von Blackstone für 2017 erhielt Stephen A. Schwarzmann Gehalt und Prämien von insgesamt 132 Millionen US-Dollar, zuzüglich einer Erfolgsbeteiligung von knapp 661 Millionen US-Dollar.

nungsbauunternehmen in Berlin regelmäßig Gewinne erwirtschaftet. Ein Teil davon fließt direkt in den Haushalt der Stadt, ein anderer Teil verbessert die Eigenkapitalausstattung der Unternehmen und erhöht den Spielraum für Investitionen, die, so die Annahme, langfristig auch der Stadt zugutekommen.

Fall 3 – börsennotiertes Wohnungsunternehmen

Börsennotierte Immobilienunternehmen gibt es in Deutschland erst seit circa 20 Jahren. Ende der 1990er und Anfang der 2000er Jahre kauften sie größere, meist kommunale oder betriebseigene Wohnpakete. Wie die Investmentfonds bewerten die börsennotierten Immobilienunternehmen ihr Portfolio jedes Jahr neu. Der geschätzte Wert liegt mit 1.500 bis 2.500 Euro pro Quadratmeter unter dem Wert des Immobilienfonds aus Fall 1, was zum Teil dadurch begründet ist, dass es sich größtenteils um ehemaligen sozialen Wohnungsbau in einfacheren Lagen handelt. Entsprechend sind auch die durchschnittlichen Mieten mit 6,50 Euro pro Quadratmeter geringer. Personal- und Sachkosten unterscheiden sich nur unwesentlich von denen der kommunalen Wohnungsunternehmen.

Die Vergütung der Manager enthält in unserem Beispiel einen Fixbetrag von einer Million Eu-

ro und eine erfolgsabhängige Vergütung von einer weiteren Million, je nach Entwicklung von Aktienkurs, Betriebsergebnis und anderen vorrangig betriebswirtschaftlichen Erfolgsgrößen. Auch wenn es börsennotierte Immobilienunternehmen gibt, die fast genauso aggressiv Steuern optimieren wie die Immobilienfonds, bleibt in unserem Beispiel ein tatsächlich besteuert gewinn übrig. Weil sich die Gewinnausschüttung nach dem Betriebsergebnis (also ohne Wertsteigerung) richtet, wird im laufenden Jahr relativ wenig ausgeschüttet (3 €/m²). Egal ob der verbleibende Überschuss investiert oder gespart wird, langfristig fließt er – so die Annahme – an die Aktionäre.

Fall 4 – alternatives Wohneigentum

Eine alternative Wohngemeinschaft hat vor Kurzem ein heruntergewirtschaftetes Haus zu einem einigermaßen fairen Preis gekauft. Das Grundstück wurde von einer Stiftung bezahlt und wird der Wohngemeinschaft 100 Jahre lang für wenig Geld überlassen. Der Kauf des Hauses ist fast komplett kreditfinanziert. Die neuen Eigentümer wollen sorgsam mit dem Haus umgehen, viel selbst machen und rechnen deswegen mit optimistisch niedrigen Instandhaltungskosten. Auch die Hausverwaltung wollen sie in ihrer Freizeit weitestgehend ehrenamtlich übernehmen. Lediglich den Steu-

erberater und ein paar andere Formalitäten können sie sich nicht ersparen.

Am Ende bleibt so trotz der hohen Zinskosten ein stattlicher Gewinn übrig, der zunächst zur Abzahlung des Kredits verwendet wird. Was

danach damit passiert, ist offen, die Hausgemeinschaft ist sich im Prinzip aber einig, dass übrig gebliebenes Geld dabei hilft, niedrige Mieten zu garantieren und sozial verträglichen Wohnraum für die Stadt zu schaffen.

SCHRITT 6.3: DEN VERMIETER VERSTEHEN

Neben Hauswert, Mieteinnahmen, Kosten und Gewinnverteilung bieten Jahresabschlüsse und andere Berichte weitere interessante Informationen:

- *Zusammensetzung des Portfolios:* Die Namen der Tochtergesellschaften, die in den Jahresabschlüssen aufgelistet sind, erlauben manchmal Rückschlüsse auf andere Häuser. Weitere Informationen zum Portfolio und zur Strategie stehen oft im Text der Abschlüsse.
- *Steuerzahlungen:* In den Anteilslisten finden sich häufig Hinweise auf Share Deals. Aus Anteilen von 94,9 Prozent oder zukünftig 89,9 Prozent ergeben sich klare Anzeichen für die Vermeidung von Grunderwerbsteuer und die Besteuerung von Wertsteigerungen.

- *Umfang der Kredite:* Durch den Einsatz von günstigen Krediten lässt sich die Rendite erhöhen – wenn 50 Prozent des Kapitals (der Kredite) nur zwei Prozent Rendite verlangen, bleiben bei einer Durchschnittsrendite von vier Prozent für die andere Hälfte immerhin sechs Prozent übrig. Ein einfaches Rechenbeispiel zeigt, warum: Jemand kauft für zwei Millionen Euro eine Immobilie und nimmt dafür einen Kredit von einer Million Euro auf. Aus den Einnahmen (Mieten) und Ausgaben (Instandhaltung, Hausverwaltung) ergibt sich eine Rendite von 80.000 Euro (4 % von 2 Mio.). Für den Kredit werden 20.000 Euro Zinsen fällig (2 % von 1 Mio.). Verbleiben also 60.000 Euro bei einem Eigenkapitaleinsatz von einer Million Euro (= 6 %).

ÜBER DEN EIGENEN TELLERRAND GESCHAUT

SCHRITT 7: VERMIETER EINORDNEN UND VERGLEICHEN

Hat man die verfügbaren Informationen über den Eigentümer bis zum Ende verfolgt und die Jahresabschlüsse ausgewertet, kann man den eigenen Vermieter mit anderen vergleichen. Dazu stellt das Projekt «Wem gehört die Stadt»²⁵ eine Sammlung von Beispielen zur Verfügung. Natürlich kann man Vermieter anhand von vielen Kriterien analysieren. Wir fokussieren uns hier auf die für uns zentralen Fragen.

Wie anonym ist der Vermieter?

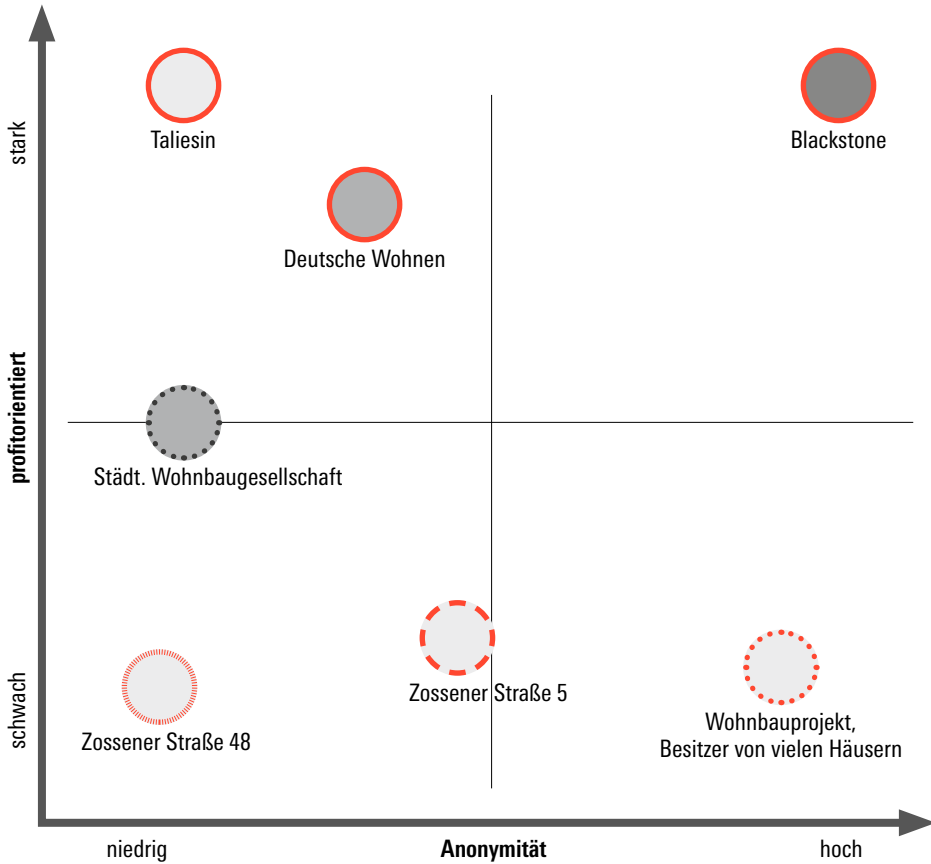
Ein Vermieter ist völlig transparent, wenn alle wirtschaftlich Berechtigten – also die tatsächlichen Nutznießer – erkennbar sind. Im einfachsten Fall also, wenn sich im Grundbuch die nette alte Dame von nebenan wiederfindet. Aber selbst in diesem einfachen Fall besteht die Gefahr, dass die nette alte Dame als Strohfrau für den eigentlichen Eigentümer handelt. Auch wenn die Nachverfolgung etwas schwerer und teilweise auch mit Kosten verbunden ist, sind viele komplexe Firmenkonstruktionen am En-

de transparent. Mit der Komplexität steigt aber auch das Potenzial für versteckte Eigentümer. Anonymität kommt dann endgültig ins Spiel, wenn sich die Eigentümer hinter einer deutschen Aktiengesellschaft, einer GbR verstecken oder wenn sie ausländische Konstrukte oder Rechtsformen nutzen, die ihnen Anonymität garantieren. Während bei der deutschen Aktiengesellschaft zumindest die Polizei und die Steuerfahndung im Fall der Fälle Zugriff auf die im Unternehmen geführte Aktionärsliste hat, gibt es Konstruktionen, die auch für sie fast undurchdringbar sind.

Anonymität und Komplexität sind aus zwei Gründen problematisch. Zum einen fehlt den Mietern unter Umständen der direkte Ansprechpartner und die Eigentümer sind sich oft nicht bewusst, welcher gesellschaftliche Schaden in ihrem Namen verursacht wird. Zum

²⁵ Die Website der Initiative findet sich unter: www.wem-gehoert-die-stadt.org/.

Abb. 24: Matrix, die die Eigentümer nach Anonymität und Profitorientierung einordnet



Quelle: Adrian Garcia-Landa

anderen besteht die Gefahr, dass illegale Gelder – z. B. aus der organisierten Kriminalität, von korrupten Politikern oder von Steuerhinterziehern – die Investition finanziert haben und die Mietzahlungen deswegen einen Beitrag zur Destabilisierung unserer Welt leisten.

Wie renditeorientiert ist der Vermieter?

Ein gewisser Grad an Rendite ist Teil unseres Wirtschaftssystems – bis vor Kurzem hätte jeder von uns erwartet, auf seine Ersparnisse auf dem Sparkonto auch Zinsen zu erhalten. Vermieter mit überhöhten Renditeansprüchen erkennt man daran, dass sie

- a) ihre Mieten erhöhen, obwohl sie die Immobilie billig gekauft haben und dafür ggf. Luxusmodernisierung oder Schikane einsetzen;
- b) über zu hohe Kosten für selbst erbrachte Dienstleistungen oder zu geringe Ausgaben für Instandhaltung ihre Gewinne erhöhen;
- c) auf schnellen und möglichst lukrativen Verkauf spekulieren.

Ein klarer Anhaltspunkt für überhöhte Renditeerwartungen sind außerdem hohe Gewinnausschüttungen an Aktionäre, hohe Managergehälter und Ausgaben für die Verwalter, ein hoher Anteil von Fremdkapital sowie niedrige Steuern. Abbildung 24 zeigt eine einfache Matrix, in der die von uns besprochenen Beispiele nach Grad ihrer Anonymität und ihrer Profitorientierung angeordnet sind. So ist ein Investor wie Taliesin stark profitorientiert, aber da er an der Börse notiert ist, ist er total transparent. Der Immobilienfonds Blackstone will auch in erster Linie Profite, durch die Fondsstruktur und die Firmen in den Steueroasen Cayman-Inseln und dem US-Bundestaat Delaware ist er sehr intransparent. Das Wohnprojekt in der Zossener Straße 5 hatte zum Ziel, die Mieten niedrig zu halten, es ist also nicht profitorientiert. Weil sie aber in Form einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts organisiert ist, ist es dadurch total intransparent. Eine GbR muss im Gegensatz zu einer GmbH oder einer börsennotierten Firma ihre Bilanzen nicht offenlegen.

LINKSAMMLUNG

Deutsche Firmendatenbanken

- www.handelregister.de
- www.unternehmensregister.de
- www.northdata.de

Ausländische Firmendatenbanken

- International: www.opencorporates.com
- Luxemburg: www.lbr.lu
- Großbritannien: <https://beta.companieshouse.gov.uk>
- Zypern: www.mcit.gov.cy/mcit/drcor/drcor.nsf/index_en/index_en#
- Jersey: www.jerseyfsc.org/registry/documentsearch/
- Dänemark: <https://data.virk.dk>
- Österreich: www.firmenabc.at
- Liste der Firmenregister in der EU: https://e-justice.europa.eu/content_business_registers-104-en.do
- Liste der Firmenregister weltweit: https://en.wikipedia.org/wiki/List_of_company_registers
- Daten zu nicht öffentlichen Firmenregistern: <https://offshoreleaks.icij.org>

Tools zum Visualisieren von Firmenstrukturen

- www.onodo.org
- <https://vis.occrp.org>
- www.edrawsoft.com/solutions.php,
- [www.draw.io/](http://www.draw.io)
- <https://online.visual-paradigm.com/features/organization-chart-m>

CHECKLISTE FÜR DIE RECHERCHE

Schritt 1: Startpunkt für die Recherche

- Wem gehört das Haus: Einsicht ins Grundbuch, eventuell in den Mietvertrag.
- Gehört es einem einzelnen Menschen oder einer Firma?

Schritt 2: den Eigentümer hinter einer Firma ermitteln

- Feststellen des Firmentyps: Personen- oder Kapitalgesellschaft?
- Suche nach Eigentümern in Handelsregistern und Datenbanken (siehe Linkliste).
- Wenn eine weitere Firma die erste besitzt, die Kette bis zu einem Menschen verfolgen oder bis es nicht mehr weitergeht.

Schritt 3: Überblick bewahren und die Muttergesellschaft identifizieren

- Firmenstruktur festhalten: mit einer Excel-Tabelle, einer Zeichnung oder einem Diagramm mit dafür vorgesehenen Tools (siehe Linkliste). Jedes Firmennetz hat ein Zentrum, das meistens die Firma ist, die in der Firmengruppe keiner anderen mehr gehört.

Schritt 4: andere Häuser desselben Eigentümers finden

- Blick auf die jeweilige Internetseite, manchmal ist das Portfolio gelistet.
- Nach Geschäftsführern suchen, da Objektgesellschaften meistens dieselben Geschäftsführer haben.
- Blick in Berichte, Kontakt zu Mieterinitiativen.

Schritt 5: Jahresabschlüsse finden

- Bei großen Firmen mit vielen Filialen oder bei einem Konzern nach dem Konzernabschluss suchen. Bei Konzernen sind diese auf ihrer Webseite, bei kleineren Unternehmen unter www.unternehmensregister.de zu finden.

Schritt 6: Mietflüsse nachvollziehen

- Rekonstruktion des Weges, den die Miete oder die Einnahmen der Firma durch das Firmengeflecht nehmen.
- Blick in die Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Kapitalflussrechnung.
- Die Posten wie Mieten, Betriebskosten, Instandhaltung, Hausverwaltung, den Gewinn und den operativen Gewinn so gut es geht identifizieren.

Schritt 7: Vermieter einordnen und vergleichen

- Ist die Firma profitorientiert, wenn ja, wie stark?
- Hat sie den Wunsch, anonym zu bleiben? Wenn ja, wie weit geht sie dabei?
- Gibt es Anzeichen für Steuervermeidung, Geldwäsche oder andere kriminelle Handlungen?

ADRIAN GARCIA-LANDA studierte Philosophie in Paris und Film in Wien. Heute arbeitet er als freier Journalist in Berlin. Davor arbeitete er mehrere Jahre als Texter in einer österreichischen Werbeagentur und als freier Marktanalyst für Unternehmensberatungen in Deutschland und Frankreich. Daneben macht er Projekte, um Frauen und Mädchen mit Migrationshintergrund zu stärken. Zum Thema Immobilien kam er durch Zufall: Ein benachbartes Antiquariat wurde vom Investor Taliesin verdrängt. Er hat das Glück, einen Vermieter mit wenig Ahnung von Immobilienwirtschaft zu haben.

CHRISTOPH TRAUTVETTER ist Public-Policy-Experte und Unterstützer des Netzwerks Steuergerechtigkeit. Er arbeitet daran, die Mehrheit der ehrlichen Steuerzahler und Mieter gegen die Minderheit der Steuervermeider, gegen aggressive Immobilieninvestoren und Profiteure von illegitimen Finanzströmen zu mobilisieren. Er hat unter anderem als forensischer Sonderprüfer für die KPMG AG, im Haushaltsausschuss des Europaparlaments und als Fellow bei Teach First Deutschland gearbeitet. Trautvetter hat einen Master of Public Policy von der Hertie School of Governance und einen Bachelor of Arts (Philosophy & Economics) von der Universität Bayreuth.

IMPRESSUM

Herausgegeben von der Rosa-Luxemburg-Stiftung

V. i. S. d. P.: Henning Heine

Franz-Mehring-Platz 1 · 10243 Berlin · www.rosalux.de

ISBN 978-3-9818987-8-1 · Redaktionsschluss: Februar 2019

Autoren: Adrian Garcia-Landa und Christoph Trautvetter

Redaktion: Stefan Thimmel

Titelabbildung unter Verwendung eines Fotos von Ben Scicluna/flickr (CC BY-NC 2.0)

Layout/Herstellung: MediaService GmbH Druck und Kommunikation

Lektorat: TEXT-ARBEIT, Berlin

Gedruckt auf: Balance Pure, 100 % Recycling

Mieter*innen wissen nur, an welche Firma sie unmittelbar ihre Miete überweisen, aber wem sie letztendlich zufließt, verliert sich meistens in den Verästelungen einer komplexen Firmenstruktur. Nicht nur Mieter*innen, auch Behörden wie Milieuschutzämter wissen oft nicht, wie sie die eigentlichen Besitzer*innen eines Hauses erreichen, wenn eine Briefkastenfirma in Luxemburg dazwischengeschaltet ist. Dafür gibt es jetzt Abhilfe, in Form dieses Handbuchs. Es soll Mieter*innen und anderen Interessierten helfen, zwei Fragen zu beantworten:

- Wem gehört meine Wohnung?
- Wer verdient an meiner Miete?

Wer bei der eigenen Wohnung anfängt, versteht Schritt für Schritt, wem die Stadt gehört, wer von den Privatisierungen und dem wachsenden finanzialisierten Immobilienmarkt profitiert und was sich ändern muss.

