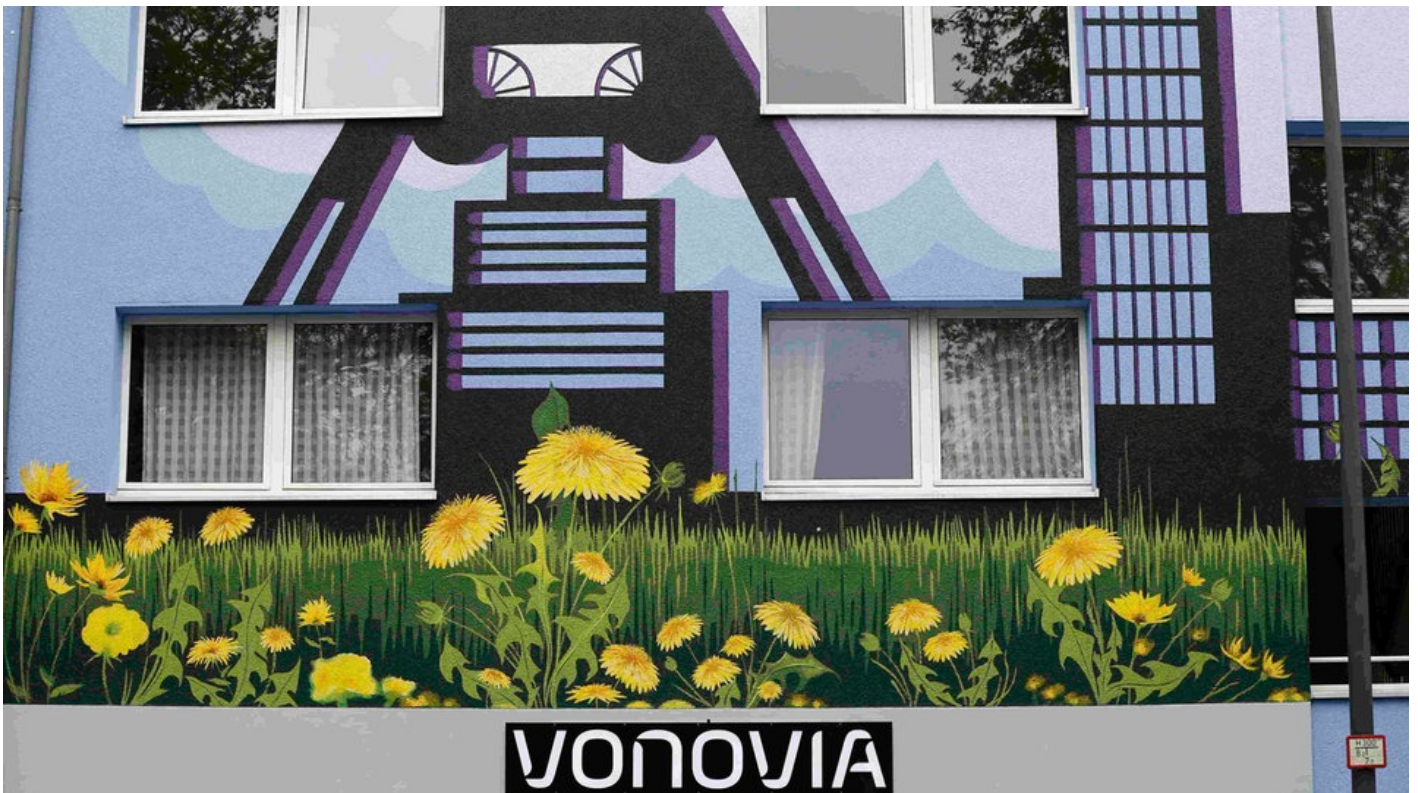


Dieser Artikel wurde ausgedruckt unter der Adresse: <http://www1.wdr.de/nachrichten/wirtschaft/hauptversammlung-immobilienkonzerne-100.html>



LEG und Vonovia: Aktienrendite zulasten der Mieter?



- Hauptversammlungen bei Vonovia am Dienstag (16.05.2017) und LEG am Mittwoch (17.05.2017)
 - Aktionäre haben Dividendenplus von 20 Prozent in Aussicht
 - Mieterschützer beklagen übermäßige Mieterhöhungen
 - Interview mit Immobilienprofessor Michael Nadler

Die Aktionäre von LEG und Vonovia können sich über ein 20-prozentiges Dividendenplus freuen. Ist das auf den Rücken der Mieter erwirtschaftet - wie Kritiker immer wieder behaupten?

WDR: Einer vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) herausgegebenen Studie zufolge schöpfen börsennotierte Unternehmen die gesetzlichen Spielräume für Mieterhöhungen weitestgehend aus. Werden hier Mieter übermäßig zur Kasse gebeten?

Professor Michael Nadler: Das Geschäftsmodell der Gesellschaften ist die gewinnorientierte Immobilienkapitalanlage. Eine Möglichkeit um eine Dividende zu erwirtschaften, sind Mieterhöhungen im gesetzlichen Rahmen. Autohersteller wie Ford und BMW nutzen die zulässigen Grenzen bei der Automobilherstellung aus. Genauso schöpfen Immobiliengesellschaften ihre aus.

- ▶ Börsennotierte Wohnungsunternehmen als neue Akteure auf dem Wohnungsmarkt | **Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung**

[\[http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BBSROnline/2017/bbsr-online-01-2017-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=5\]](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BBSROnline/2017/bbsr-online-01-2017-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=5)

- ▶ Dreiste Mieterhöhungen | **mehr**

[\[http://www1.wdr.de/verbraucher/wohnen/mieterhoehung-102.html\]](http://www1.wdr.de/verbraucher/wohnen/mieterhoehung-102.html)

WDR: Außerdem nutzen Aktiengesellschaften laut BBSR stärker als öffentliche Wohnungsunternehmen Mieterwechsel und Modernisierungen, um die Mieten anzuheben. Laut Mieterschützer sind diese häufig umstritten.

Nadler: Soweit ich weiß, bewegen sich die Gesellschaften im gesetzlichen Rahmen. Mieterhöhungen sind für die Betroffenen natürlich nicht schön, vor allen wenn man jahrzehntelang - aus welchen Gründen auch immer - verschont war. Aus Sicht der Mieter sollte ich vergleichen: Einer besseren Wohnqualität steht eine höhere Wohnkostenbelastung gegenüber. Zudem sinken durch Modernisierung in der Regel auch später die Betriebsausgaben etwa für Heizung.



Professor Michael Nadler ist Inhaber des Lehrstuhls für Immobilienentwicklung an der Technischen Universität Dortmund. Er forscht über die Möglichkeiten, Wohnraum angesichts der verschiedenen Interessen der Betroffenen zu gestalten.

WDR: Stehen die börsennotierten Gesellschaften unter einem höheren Erfolgsdruck als andere Eigentümer?

Nadler: Auf jeden Fall. Wenn man die Aktiengesellschaften mit einer kommunalen oder einer Genossenschaft vergleicht, die nur eine Mindestrendite für die Mitglieder erwirtschaften und ansonsten kostengünstige Mieten realisieren wollen, sind das ganz verschiedene Zielsetzungen. Das kann man Vonovia und LEG allerdings auch nicht vorwerfen.

► Modernisieren statt Instand halten | **video**

[\[http://www1.wdr.de/mediathek/video/sendungen/lokalzeit-dortmund/video-modernisieren-statt-instand-halten-100.html\]](http://www1.wdr.de/mediathek/video/sendungen/lokalzeit-dortmund/video-modernisieren-statt-instand-halten-100.html)

WDR: Passen Aktiengesellschaften und Wohnungsmarkt überhaupt zusammen?

Nadler: Mit dem Schritt an die Börse haben die Gesellschaften auch wesentlich mehr Kapital zur Verfügung, um in die Bestände zu investieren. Viele von Vonovia und LEG übernommene kommunale und städtische Wohnungsgesellschaften haben nicht saniert, weil ihnen das Kapital fehlte. Da ist die Frage, was will man: Wohnungen aus den 1950er und 1960er Jahren in schlechten Zustand oder Vonovia- und LEG-Bestände, wo Kapital für die Modernisierung vorhanden ist.

► LEG-Konzern profitiert von gestiegenen Mieten | **mehr**

[\[http://www1.wdr.de/nachrichten/rheinland/immobilienkonzern-leg-profitiert-von-gestiegenen-mieten-100.html\]](http://www1.wdr.de/nachrichten/rheinland/immobilienkonzern-leg-profitiert-von-gestiegenen-mieten-100.html)

► Mieten in NRW steigen flächendeckend | **mehr**

[\[http://www1.wdr.de/nachrichten/mieten-steigen-flaechendeckend-100.html\]](http://www1.wdr.de/nachrichten/mieten-steigen-flaechendeckend-100.html)

WDR: Das ist das Mieter-Dilemma. Entweder unsaniert und billig oder schön und teuer. Ist der Wunsch nach bezahlbarem, guten Wohnraum utopisch?

Nadler: Die Sanierungskosten sind in den vergangenen Jahren in Verbindung mit strengeren politisch vorgeschriebenen energetischen Standards weit über die Inflationsrate geklettert. Da kommt schnell ein hohes Sanierungsvolumen zusammen und natürlich investieren alle Eigentümer nur, wenn sie dadurch auch die Aussicht auf höhere Einnahmen haben.

WDR: Durch teure Modernisierungen steigen letztlich auch die Vergleichsmieten, was allen Eigentümern wieder Mietsteigerungen ermöglicht. Treiben die Immobilienkonzerne so die Miete in die Höhe?

Nadler: Nein, mehr als die Hälfte der Immobilien sind in Deutschland nicht im Besitz von finanzorientierten Investoren. Daher kann kein einzelner Investor – auch keine Vonovia – das Mietpreisniveau in einer Stadt wie

Düsseldorf oder Köln so nachhaltig beeinflussen, dass dadurch insgesamt die Marktmieten im nächsten Jahre ansteigen. Dazu haben sie im Vergleich zum Gesamtmarkt zu geringe Wohnungsbestände. Allerdings gibt es derzeit eine starke Konzentrationsstrategie mit vielen Übernahmen, wodurch eine gewisse Marktmacht einzelner Gesellschaft entstehen könnte.

WDR: Der Börsenwert von Vonovia ist schon heute höher als von ThyssenKrupp, Eon und RWE. Wenn das Unternehmen weiter wächst, besteht dann die Gefahr, dass der Konzern die Mieten beeinflussen könnte?



Vonovia-Zentrale in Bochum

Nadler: Das wäre wie bei allen monopolistischen Märkten

sicher eine Gefahr. Allerdings ist das Mietrecht in Deutschland sehr eng gefasst und bietet weniger Freiheiten als bei anderen Produkten. Das Problem ist, dass viele Städte derzeit keinen qualifizierten Mietspiegel haben. Daher können die Konzerne über Gutachter und Vergleichswohnungen ihre Erhöhungen begründen. Je qualifizierter eine Stadt ihren Mietspiegel erstellt, desto geringer ist das Gestaltungspotenzial von Preiserhöhungen. Und letztlich greift ohne Mietspiegel auch keine Mietpreisbremse.



Rolf Buch, Vorstandsvorsitzender der Vonovia SE.

WDR: Vonovia-Chef Rolf Buch will "einen fairen Ausgleich zwischen den berechtigten Interessen der Mieter und denen der Investoren herbeiführen". Wie kann das gelingen?

Nadler: Letztlich sind beide Seiten aufeinander angewiesen.

Übermäßige Mieterhöhungen führen zu Fluktuationen. Jeder Leerstand frisst aber das Plus einer Mieterhöhung wieder auf. Daher haben die Gesellschaften ein Interesse an zufriedenen Mietern, die langfristig in ihren Beständen bleiben.

Das Gespräch führte Anke Fricke.

► Studie: Wohnen wegen steigender Löhne erschwinglicher | **mehr**

[<http://www1.wdr.de/nachrichten/wohnen-erschwinglicher-100.html>]

► Mieten und Wohnen - Verträge, Tipps und Nebenkosten | **mehr**

[<http://www1.wdr.de/uebersicht-miete-100.html>]

Stand: 16.05.2017, 06:00

Weitere Themen

► Miete

[<http://www1.wdr.de/uebersicht-miete-100.html>]

► Wohnen

[<http://www1.wdr.de/verbraucher/wohnen/index.html>]

Mehr Nachrichten



Drei Tote in Wuppertal: Tatverdächtiger festgenommen | **mehr**

[<http://www1.wdr.de/nachrichten/rheinland/tote-in-wuppertaler-einrichtung-100.html>]

Attentäter: Über Düsseldorf nach Manchester | **mehr**



[\[http://www1.wdr.de/nachrichten/manchester-attentaeter-100.html\]](http://www1.wdr.de/nachrichten/manchester-attentaeter-100.html)



Timothy Garton Ash erhält den Karlspreis | **mehr**

[\[http://www1.wdr.de/nachrichten/rheinland/aachen-karlspreisverleihung-morgen-100.html\]](http://www1.wdr.de/nachrichten/rheinland/aachen-karlspreisverleihung-morgen-100.html)



Keine Vatertags-Bootstour auf der Sieg | **mehr**

[\[http://www1.wdr.de/nachrichten/rheinland/niedrigwasser-vatertagstour-auf-der-sieg-faellt-aus-100.html\]](http://www1.wdr.de/nachrichten/rheinland/niedrigwasser-vatertagstour-auf-der-sieg-faellt-aus-100.html)



Problem Gaffer: Was kann man tun? | **mehr**

[\[http://www1.wdr.de/nachrichten/gaffer-106.html\]](http://www1.wdr.de/nachrichten/gaffer-106.html)



[\[http://www1.wdr.de/nachrichten/wdrforyou/index.html\]](http://www1.wdr.de/nachrichten/wdrforyou/index.html)

Angebote für Flüchtlinge in vier Sprachen

Informationen, Dokumentationen, aber auch Unterhaltung und Kinder-Angebote für Flüchtlinge - in deutsch, englisch, arabisch und persisch. | **mehr**



[\[http://www1.wdr.de/nachrichten/landespolitik/index.html\]](http://www1.wdr.de/nachrichten/landespolitik/index.html)

Übersicht: Landespolitik

Meldungen, Hintergründe, Analysen, dazu Videos und Audios über die Landespolitik in Nordrhein-Westfalen. | **mehr**



tagesschau.de | **mehr**

[\[http://www.tagesschau.de/\]](http://www.tagesschau.de/)

Aktuelle TV-Sendungen

Aktuelle Stunde | **mehr**

[\[http://www1.wdr.de/fernsehen/aktuelle-stunde/index.html\]](http://www1.wdr.de/fernsehen/aktuelle-stunde/index.html)

Lokalzeiten aus der Region | **mehr**

[\[http://www1.wdr.de/fernsehen/lokalzeit/index.html\]](http://www1.wdr.de/fernsehen/lokalzeit/index.html)

© WDR 2017