

Wohnungswirtschaft: wieder steigende Mietausfälle durch Rezession

Wohnungsunternehmen müssen sich wieder auf steigende Mietausfälle einstellen. Denn mit der Talfahrt der Wirtschaft steigt die Zahl der Erwerbslosen – und damit die jener Mieter, die Probleme haben, ihre monatlichen Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen.

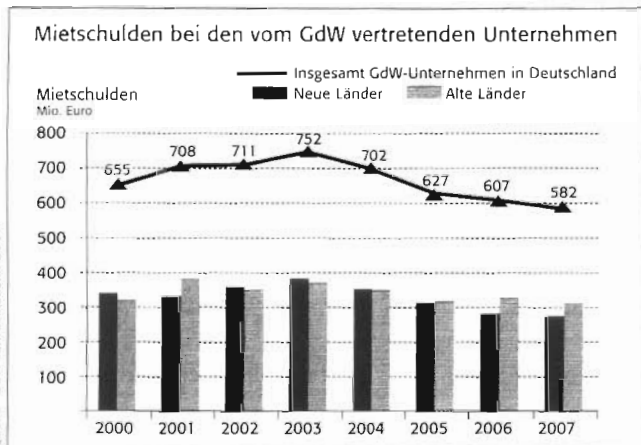
Welche Folgen ein Konjunkturabschwung für die Wohnungswirtschaft hat, zeigt die Entwicklung nach dem Börsencrash zur Jahrtausendwende. Allein bei den rund 3.000 im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen organisierten Wohnungsunternehmen stiegen in den Jahren von 2000 bis 2003 die Mietausfälle um 13,6 Prozent von rund 660 Millionen Euro

Trotz des Wirtschaftsaufschwungs in den vergangenen Jahren hat sich die Lage nur geringfügig entspannt. „Zu Beginn dieses Jahres betrug die offenen Mietforderungen deutscher Wohnungsvermieter noch immer 2,2 Milliarden Euro“, zitiert Haus & Grund-Präsident Rolf Korneemann eine Studie des Eigentümerverbands.

Dass der Anteil der ausstehenden Mietzahlungen im Bundesschnitt noch immer stattliche 6,9 Prozent der Sollmiete beträgt, liegt nicht zuletzt an der Hartz-IV-Reform. Bis diese am 1. Januar 2005 in Kraft trat, überwiesen die Sozialämter die Miete direkt an die Vermieter. Nach den Hartz-IV-Vorgaben sollen die Leistungsempfänger jedoch

grundsätzlich eigenverantwortlich handeln. In vielen Städten zahlen die von der Bundesanstalt für Arbeit und den Kommunen gemeinsam betriebenen Arbeitsgemeinschaften (Argen) die Miete deshalb seither ausschließlich an

die Hartz-IV-Empfänger. Mit der Folge, dass das Geld nicht immer beim Wohnungseigentümer ankommt. „Angesichts der niedrigen Hartz-IV-Sätze ist es nicht überraschend, dass einige Betroffene das Geld für anderweitige Bedürfnisse nutzen – nicht jedoch, um ihre Miete zu zahlen“, weiß Christian Wittke, Immobilienanlageexperte der Berenberg Bank.



auf fast 750 Millionen Euro. Bundesweit waren die Dimensionen noch viel gewaltiger. Schließlich stellen die GdW-Unternehmen mit ihren 6,4 Millionen Wohnungen lediglich 30 Prozent des Mietwohnungsbestands im Land. Hochgerechnet betrug danach die Gesamtsumme der nicht beglichenen Mietforderungen im Jahr 2003 rund 2,5 Milliarden Euro.

Aus dem Inhalt

Zinsprognose: Kredite für Wohnungsunternehmen werden billiger – Solide aufgestellte Wohnungsunternehmen mit hoher Vermietungsquote stehen als Kreditnehmer hoch im Kurs. Seite 3

Anlageberatung: Das Provisionsmodell steht jetzt auf dem Prüfstand – Seit Millionen Anleger in der Finanzkrise mit Fonds und Zertifikaten Milliardenbeträge verloren haben, stehen die Männer in Nadelstreifen am Pranger. Dabei steht im Mittelpunkt der Reformdiskussion das seit Jahrzehnten praktizierte Provisionsmodell der deutschen Finanzwirtschaft. Seiten 4–5

Tomkin bleibt an deutschen Wohnungen interessiert – Auch wenn die Tomkin Group bei der Landesentwicklungsgesellschaft (LEG) Nordrhein-Westfalen den Kürzeren zog – früher oder später könnten die Iren gute Chancen haben, in Deutschland an Wohnungsbestände zu kommen. Seiten 6–7

Immobilienbewertung: Wo liegt der faire Preis vom Betongold? – Die Situation scheint paradox: Weltweit sind die Immobilienmärkte auf Talfahrt. Nur in Deutschland glänzt Betongold scheinbar unverändert. Seiten 10–11

Die Finanzkrise hat auch Dubai fest im Griff – Eine Insel der Glückseligen war Dubai nie, auch wenn clevere Investoren die glitzernde Golf-Metropole gerne so darstellen. Nun hielt auch noch die Finanzkrise Einzug im Wüstenstaat und lehrt so manchen das Fürchten. Seite 15

Damit dürften auf die Wohnungswirtschaft erhebliche Probleme zukommen, sobald die Rezession den Arbeitsmarkt erfasst. „Spätestens wenn 2010 zahlreiche Erwerbslose in den Hartz-IV-Status überwechseln, werden die Mietausfallraten deutlich anziehen“, fürchtet Wittke. Die Argen sollten die Mieten von Hartz-IV-Empfängern wieder direkt an die Vermieter zahlen, argumentiert Immobilienanalyst Tobias Just, Deutsche Bank Research. „Davon würden nicht nur die Wohnungseigentümer, sondern auch die Mieter profitieren, weil sie nicht in die Gefahr einer Zwangsäumung geraten.“

Mietschuldnerberatung: Probleme rasch lösen

Zumindest die großen Wohnungsunternehmen in den Neuen Ländern scheinen für die bevorstehende Krise verhältnismäßig gut gerüstet: Nach der GdW-Jahresstatistik 2008 haben inzwischen mehr als 75 Prozent der Mitgliedsunternehmen östlich der Elbe Sozialarbeiter angeheuert oder Mitarbeiter speziell geschult, um Mietern mit Zahlungsproblemen zur Seite zu stehen. Von den westdeutschen GdW-Unternehmen haben hingegen bislang nur knapp 55 Prozent eine Mietschuldnerberatung geschaffen.

Zu den Vorreitern zählt die Deutsche Annington, mit rund 220.000 Einheiten einer der größten Anbieter am Wohnungsmarkt. Das zum Imperium des britischen Finanzinvestors Terra Firma zählende Unternehmen setzt dabei auf ein Monitoringverfahren. „Wir registrieren binnen Tagen, wenn ein Mieter seiner Zahlungsverpflichtung nicht nachkommt und lassen ihn dann direkt durch einen Schuldnerberater ansprechen“, sagt Dirk Schmitt, Leiter Konzernkommunikation der Bochumer Gesellschaft. Die Hilfe diene beiden Seiten, erklärt Schmitt. „Dem Wohnungsunternehmen bleibt der Kunde erhalten, der Mieter kann seine Wohnung weiter nutzen.“ In vielen Fällen lassen sich die Probleme rasch lösen. Beispielsweise nehmen viele Alleiner-

ziehende und Singles, die nach einer Scheidung in die Schuldenfalle geraten, die professionelle Hilfe gerne an. Allerdings lassen sich mit der Schuldnerberatung nicht alle Problemfälle lösen. Schmitt: „Bei vollkommen zahlungsunwilligen und uneinsichtigen Mietern bleibt einer Gesellschaft am Ende nichts anderes übrig, als die Zwangsäumung einzuleiten.“

Factoring wird skeptisch gesehen

In jüngster Zeit versuchen auch Factoring-Gesellschaften als Dienstleister am deutschen Wohnungsmarkt Fuß zu fassen. Sie garantieren dem Vermieter gegen eine Gebühr über einen fest vereinbarten Zeitraum die Erstattung etwaiger Mietausfälle. Die Readyfact Deutschland GmbH etwa verlangt für die Absicherung von sechs Monatsmieten zwei Prozent der Jahresnettomiete. Für einen Zeitraum von neun Monaten sind 3,5 Prozent der Jahresnettomiete fällig, bei zwölf Monaten 4,9 Prozent.

Mit dem Dienstleistungsangebot für Vermieter ist Readyfact seit Mitte 2007 am Markt. „Bislang haben wir rund 400 Kunden“, sagt Geschäftsführer Christian Braun. Dabei handelt es sich überwiegend um private Vermieter. „Wir sind inzwischen aber auch mit Wohnungsunternehmen im Gespräch“, hofft Braun auf eine Steigerung der Kundenzahl. Der Mietausfallschutz werde für sämtliche Regionen und Stadtteilquartiere in Deutschland angeboten. Allerdings prüft Readyfact vor Vertragsabschluss die Bonität der jeweiligen Mieter. Ist ein Mieter bereits hoch verschuldet und früher schon einmal mit Zahlungen weit in Rückstand geraten, lehnt das Factoring-Unternehmen für dieses Mietverhältnis eine Absicherung ab.

Große Bestandshalter sehen im Factoring keine Lösung für das Mietausfallproblem. Denn die Factoring-Unternehmen können zwar in der Regel von sich aus keine Räumungsklagen betreiben, sehr wohl aber die ausstehenden Forderungen über Inkassogesellschaften bei den Mietern eintreiben. Gehen die

Inkassogesellschaften dabei zu hart vor, kann das Image der Wohnungsgesellschaft schnell Schaden nehmen. Für die Deutsche Annington kommt Factoring deshalb nicht in Frage: „Wir geben den direkten Bezug zu unseren Mietern nicht aus der Hand“, sagt Kommunikationschef Schmitt.

Auch Berenberg-Bank-Experte Wittke beurteilt das Factoring skeptisch: „Wenn es im Wirtschaftsabschwung zu hohen Mietausfallraten kommt, wächst automatisch die Gefahr, dass der Factor durch seine hohen Erstattungsverpflichtungen insolvent geht.“ Zudem schmälere die Factorgebühr die Erträge der Vermieter. „Die Schuldnerberatung ist der bessere Weg“, ist Wittke überzeugt. Dies gelte auch für kleinere Unternehmen, die sich keinen eigenen Schuldnerberater leisten können. Wittke: „Oft lässt sich auch bei Hartz-IV-Empfänger die Zahlungsmoral aufrecht erhalten, wenn sie sofort angerufen werden, falls die Miete einmal nicht pünktlich eingeht.“

Richard Haimann

Arbeitsmarkt

Noch hat die Rezession den Arbeitsmarkt nicht erfasst. Im November fiel die Zahl der offiziell als erwerbslos gemeldeten Menschen in Deutschland nach Berechnungen der Bundesagentur für Arbeit um weitere 8.000 auf 2,988 Millionen. „Allerdings ist der Arbeitsmarkt ein nachlaufender Indikator“, rückt Gertrud R. Traud, Chefvolkswirtin der Landesbank Hessen-Thüringen, die Daten in die richtige Perspektive. So sind die Auftragsgänge bei den Unternehmen bereits deutlich zurückgegangen. Da aber die Auftragsbestände bislang noch hoch waren, kam es vorerst kaum zu Entlassungen. Das wird sich 2009 ändern. Das Kölner Institut für Wirtschaft (IW) erwartet, dass fast 35 Prozent der Betriebe in Deutschland im nächsten Jahr massiv Stellen streichen werden.

rhai