

IMMOBILIEN

Vermieter im XXL-Format

Die Investoren Terra Firma und Fortress wollen ihre deutschen Immobilienbestände verschmelzen und so den größten Wohnungskonzern Europas schaffen.



M. EHRICH / GAGFAH / PICTURE-ALLIANCE / DPA

Gagfah-Wohnsiedlung (in Hamburg): Heuschrecken lieben deutsche Mieter

Gleich mit einer ganzen Titelsammlung wurde Guy Hands, 47, von einem devoten Banker vergangenen Mittwoch auf dem Podium der weltgrößten Heuschrecken-Konferenz „Super Return 2007“ in Frankfurt am Main vorgestellt. Er sei „größter Immobilienbesitzer in Deutschland“, „größter Kinobesitzer in Europa“ und, nicht zu vergessen, „größter Sammler von Karaoke-Liedern“.

Der Chef von Terra Firma zertrte erst einmal sein Jackett vom wohlgenährten Leib, krepelte die Ärmel hoch und startete dann seine Rede vor ein paar hundert Vertretern der weltweit dominierenden Beteiligungsgesellschaften mit einem Kampfaufruf. „Da sind sechs Milliarden Menschen, die uns an den Kragen wollen“, sagte er mit einer heftigen Brise britischen Humors, „auf unserer Seite kämpfen leider nur 10 000 Leute.“

Die öffentliche Kritik an den Geschäften von Hands und seinen Kollegen ist in jüngster Zeit dramatisch angeschwollen,

Deutschlands größte Wohnungsunternehmen nach Anzahl der Wohnungen

Gesellschaft	Eigentümer	Wohnungen	bei Fusion:
Deutsche Annington	Terra Firma	230 000	398 000
Gagfah	Fortress	168 000	
Saga GWG	Stadt Hamburg	135 000	
Cerberus-Gesellschaften*	Cerberus	110 000	
LEG NRW	Land NRW, NRW.Bank	98 800	
THS Treuhandstelle	RAG, IGBCE, Bund u. a.	80 200	
RAG Immobilien	RAG	65 000	
DKB Immobilien Gruppe	Bayern LB	54 700	
LWB	Stadt Leipzig	52 000	
LBBW Immobilien	LBBW	47 300	

* GSW, Baubecon u. a.

DER SPIEGEL

nicht nur in Deutschland, sondern auch in den angelsächsischen Ländern. Die Schuld daran sucht der charismatische Brite bei den Mega-Fonds. Wer, wie in den vergangenen Wochen geschehen, 45 Milliarden Dollar für einen texanischen Stromkonzern oder eine Krankenhauskette ausgeben, müsse sich nicht wundern, wenn Politiker oder Regulatoren aufwachen.

Dabei plant Hands gerade selbst einen Mega-Deal. Er will die Terra-eigene Deutsche Annington, die größte deutsche Wohnungsgesellschaft mit Sitz in Bochum, mit der börsennotierten Gagfah zusammenbringen und damit den größten Wohnungskonzern Europas bauen – einen Vermieter im XXL-Format.

„Es wäre eine Traumlösung für beide Unternehmen“, sagt Hands. Der neuentstehende Konzern würde rund 400 000 Wohnungen kontrollieren. Er könnte damit in manchen Regionen wie dem Ruhrgebiet vielleicht sogar die Entwicklung der Mietpreise beeinflussen.

Zwar will Hands nicht von „aktiven Verhandlungen“ sprechen. Doch gleichzeitig bestätigt er, dass vor kurzem einer seiner Mitarbeiter mit Robert Kaufmann in London über das Projekt gesprochen hat. Kaufmann ist der Europa-Chef der New Yorker Beteiligungsfirma Fortress, der trotz eines erfolgreichen Börsengangs immer noch 80 Prozent der Gagfah-Anteile gehören.

Geht es nach Hands, so soll ihm Kaufmann für seine Annington ein gutes Kaufangebot machen, sagen Insider. Schließlich gilt die Firma als Perle. Beinahe geräuschlos und weitgehend skandalfrei entwickelte sie sich in den vergangenen Jahren zur größten Wohnungsgesellschaft des Landes. Rund 230 000 Wohnungen gehören ihr inzwischen.

Lange bevor die Heuschrecken-Debatte die Öffentlichkeit sensibilisierte, hatte Terra Firma im Jahr 2001 65 000 deutsche Eisenbahnerwohnungen gekauft. Nach mehreren kleinen Übernahmen folgte vor zwei Jahren der ganz große Wurf. Am Ende eines harten Bietergefechts übernahmen die Briten vom Energieriesen E.on für sieben Milliarden Euro die Immobilien-tochter Viterra. 138 000 Wohnungen wechselten unter das Dach von Annington.

Trotz dieses Riesengeschäfts war Terra-Chef Hands schon damals nicht so richtig zufrieden mit dem Deutschland-Geschäft. Denn nur ein Jahr zuvor hatte ihn die amerikanische Konkurrenz knapp vor der Zielinie abgefangen. Die Bundesversicherungsanstalt für Angestellte gab im Juli 2004 dem US-Beteiligungsfonds Fortress den Zuschlag für den Kauf von 83 000 Wohnungen der „Gemeinnützige Aktien-Gesellschaft für Angestellten-Heimstätten“ – kurz Gagfah.

Internationale Investoren stehen Schlange, wenn es darum geht, möglichst große

Immobilienpakete, gern auch Werks- oder Sozialwohnungen, zu erwerben. Deutsche Mieter gelten als pünktliche Zahler, die Mieten decken die Zinszahlungen für die überwiegend mit Schulden finanzierten Übernahmen ab. Der Gewinn speist sich aus den Verkäufen, entweder an die Mieter, an die nächste Heuschrecke oder an die Börse.

Auch hier war die Fortress-Truppe schneller als die Terra-Leute. Bereits im vergangenen Herbst plazierten die Amerikaner die Gagfah an der Börse und versilberten 20 Prozent ihrer Anteile an dem deutschen Wohnungskoloss – steuersparend über ihre Luxemburger Holding.

Nur wenige Wochen nach dem Börsengang von Gagfah zog Konkurrent Annington Konsequenzen. Kurz vor Weihnachten mussten der Vorsitzende der Geschäftsführung und der stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende gehen.

„Sie können Manager sehr schnell auswechseln“, nannte Hands in seiner Rede bei der Frankfurter Branchenkonferenz einen der großen Vorteile von privaten Beteiligungsgesellschaften. Kosten ohne große öffentliche Anteilnahme zu kürzen, sei ein weiterer Vorteil gegenüber Aktiengesellschaften.

Um die Gewinne zu realisieren, sind Börsengänge allerdings hochwillkommen.



Wohnungsinvestor Hands

„Traumlösung für beide Unternehmen“

Seit Gagfah vorpreschte, wartet die Branche darauf, dass auch Annington an den Aktienmarkt geht. Inzwischen soll sogar schon das Bankenkonsortium feststehen.

Viel lieber als ein öffentlicher Verkauf seiner Aktien wäre Hands jedoch ein

Milliardengeschäft mit dem Erzrivalen Fortress. Das wäre unkomplizierter und vor allem deutlich berechenbarer als die Geldbeschaffung an der Börse.

Und auch für die Amerikaner ist das Projekt sinnvoll. Händeringend suchen sie neue Wohnungsbestände. „Ich appelliere an die Kommunen: Verkauft Immobilien!“, warb Gagfah-Chef und Ex-Bürgermeister Burkhard Drescher erst kürzlich in einem Interview. Er will den Bestand jedes Jahr um 25 000 Einheiten aufstocken. Derzeit verhandelt er unter anderem über den Kauf der LEG NRW.

Ein Zusammengehen mit dem Branchenprimus Annington würde Drescher auf einen Schlag zehn Jahre Akquisitionsarbeit ersparen – und ihn zum Herrscher über rund 400 000 Wohnungen machen. Geschätzter Marktwert: über elf Milliarden Euro. Das Unternehmen will dazu nichts sagen. „Zu Gerüchten nehmen wir keine Stellung“, wiegelt ein Fortress-Sprecher ab.

Hands hat geradezu panische Angst davor, in der Herde der Investoren mitzuziehen. „Wenn Private-Equity-Firmen nur noch den Zyklus an der Börse abbilden, haben wir verloren“, sagt er.

Da die Preise für Wohnungspakete in Deutschland schon deutlich angezogen haben, erwägt der Karaoke-Liebhaber den Ausstieg.

BEAT BALZLI, CHRISTOPH PAULY