

Prof. Dr. Volker Eichener

Besser Wohnen bei Genossenschaften

**Immobilienwirtschaftlicher Themenabend
der Wohnungsbaugenossenschaften
Bodensee-Hegau**

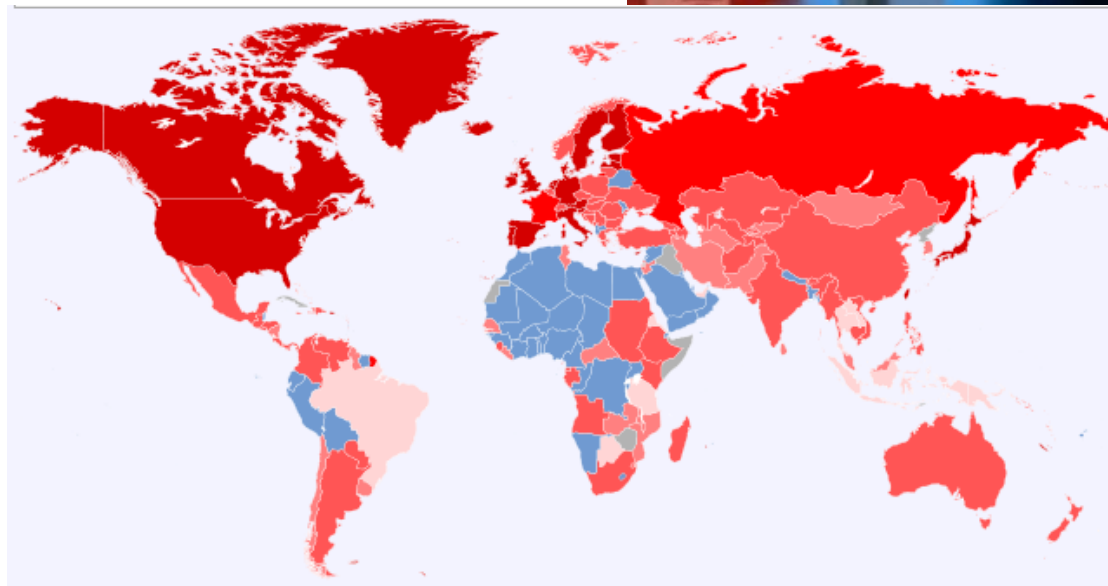
Singen, 12. Oktober 2009

Die Finanzkrise erfasst Deutschland und die ganze Welt

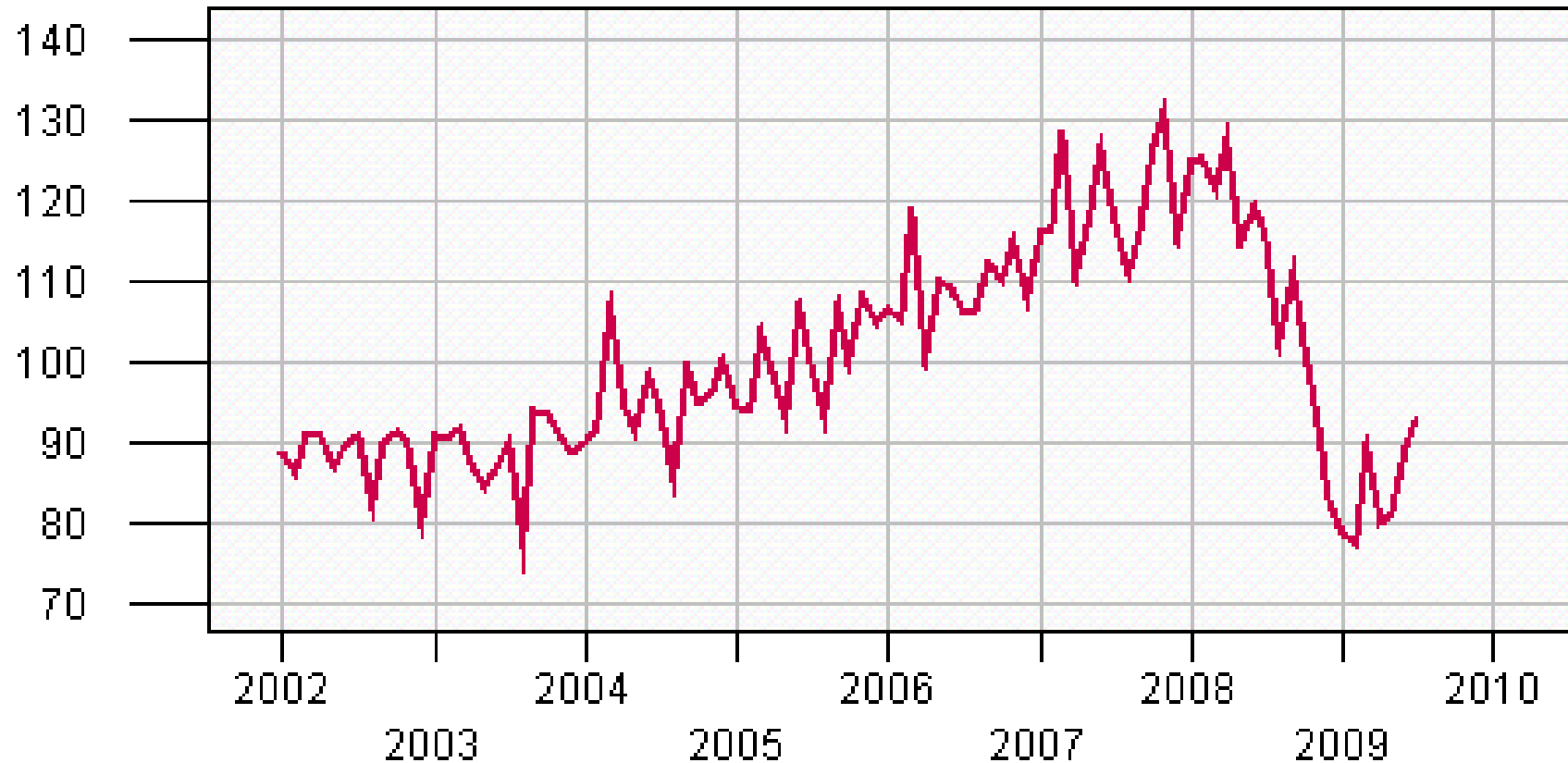


IKB - Absturz einer Mittelstandsbank

IKB? Noch vor einem Jahr war dieses Kürzel vorwiegend Börsianern und Mittelständlern ein Begriff. Doch seit die Düsseldorfer Bank durch Fehlspekulationen am US-Immobilienmarkt in den Strudel der globalen Finanzkrise geriet, ist nicht nur die Börsenwelt aufgeschreckt. Auf dieser



Die Krise: Auftragseingänge in der deutschen Industrie stürzen ab



Quelle: Statistisches Bundesamt

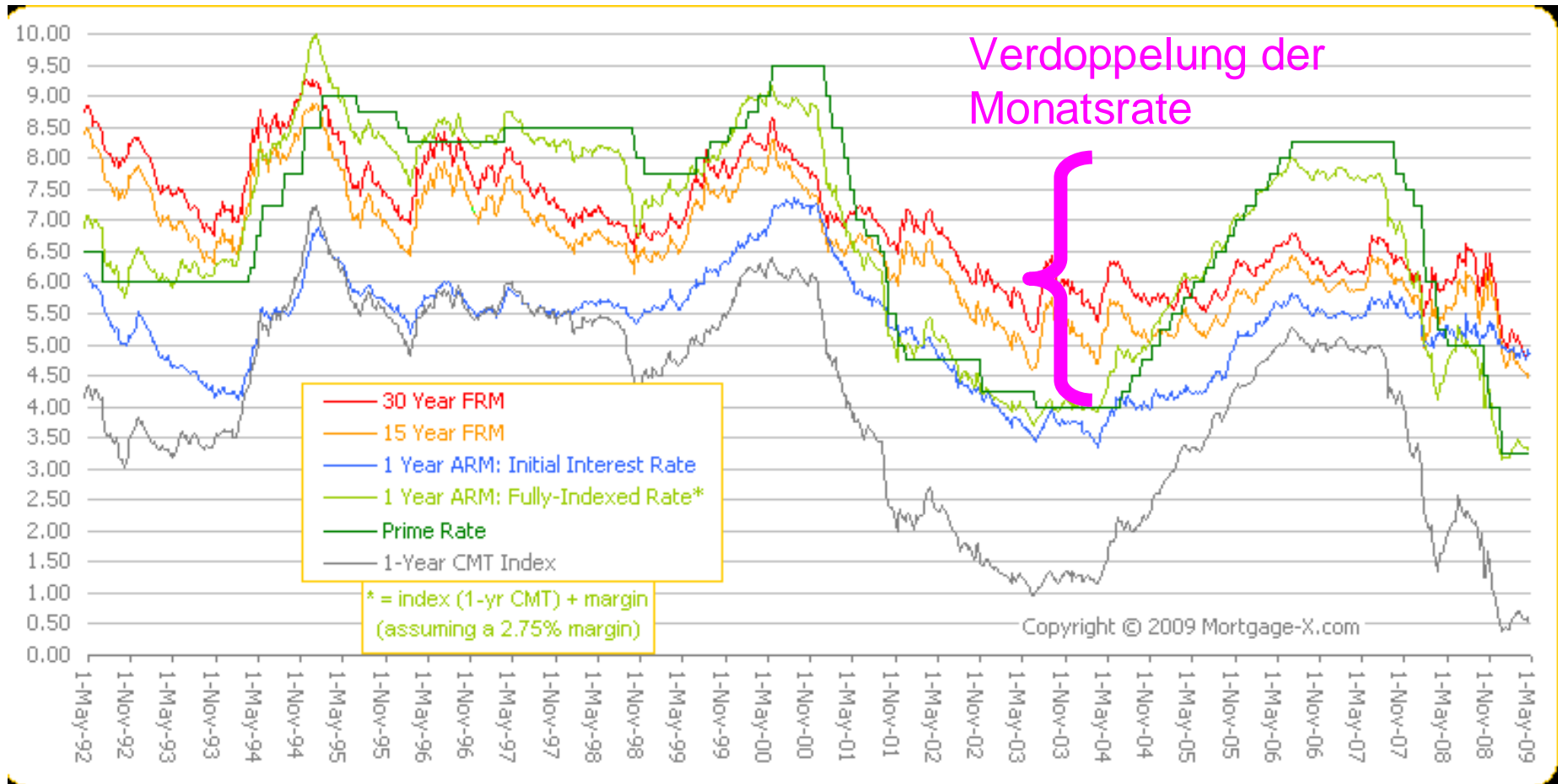
Wie konnte es dazu kommen?



Eine verhängnisvolle Kette von Fehlern

1. Die Clinton-Regierung möchte jedem Amerikaner ein Eigenheim ermöglichen.
2. Sie zwingt die halbstaatlichen Hypothekenbanken Fannie Mae und Freddie Mac, „subprime“-Darlehen an einkommensschwache Erwerber auszugeben.
3. Die faulen Kredite werden in Wertpapiere umgewandelt (verbrieft) und mehrfach gemischt und strukturiert, bis die zugrundeliegenden Risiken nicht mehr erkennbar sind.
4. Die Rating-Agenturen versehen die Wertpapiere im Interesse der Ausgeber mit „AAA“.
5. (Deutsche) Banken kaufen die faulen Papiere, weil sie hohe Renditen versprechen.
6. Die Bankenaufsicht wird durch die Gründung von „Zweckgesellschaften“ im Ausland umgangen.

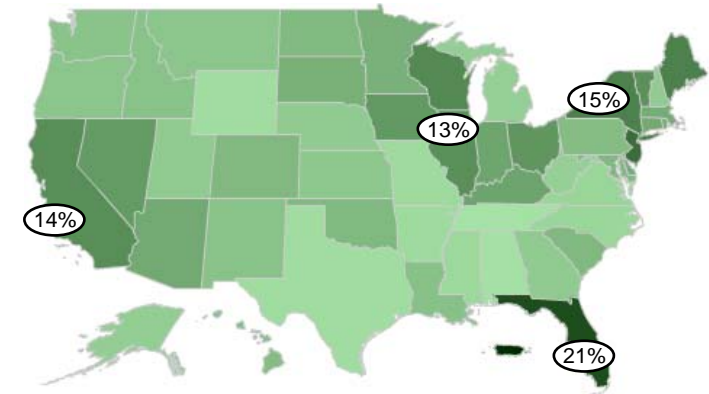
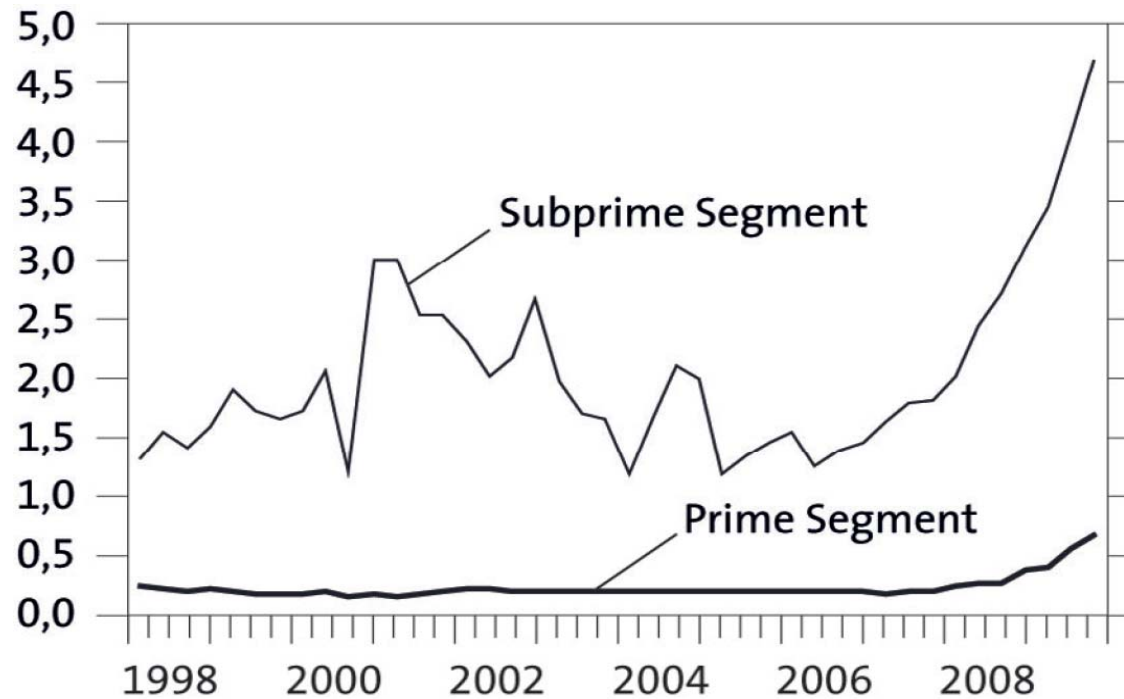
Der Auslöser: Verdoppelung der Hypothekenraten in den USA



Quelle: Freddie Mac/www.mortgage-x.com

Welle von Zwangsversteigerungen – aber regional begrenzt

Zwangsversteigerungen von Wohnimmobilien in % des Bestands, USA



Quelle:

Quelle: Gemeinschaftsgutachten der Wirtschaftsforschungsinstitute; Mortgage Bankers' Association of America; Federal Reserve Bank of New York; Sparkasse Bochum

Warum die Welt darunter leidet: Der Hebel macht die Krise

Ich möchte 100 € anlegen..

Das traditionelle Modell:

Ich kaufe für 100€ verbrieftete Kredite, die 4€ Ertrag bringen.

Eigenkapitalrendite = 4 %

Leveraging:

Ich kaufe für 1.000€ verbrieftete Kredite, die 40€ Ertrag bringen.

Ich setze meine 100€ Eigenkapital ein und leihe mir 900€ Fremdkapital zu 3% Zinsen.

Für das Fremdkapital zahle ich 27€ Zinsen, so dass mir 13€ Überschuss bleiben.

Das entspricht einer Eigenkapitalrendite von 13%.



Langweilig



Sexy

Jetzt kommt die subprime-Krise

20% der verbrieften Kredite fallen aus.

Im traditionellen Modell verliere ich 20% meines Eigenkapitals.

Beim Leveraging verliere ich mein komplettes Eigenkapital und muss noch 100€ drauflegen, um den Kredit zu tilgen.

Verlust bezogen auf das Eigenkapital: 200%



Maskieren von Monstren

„Verbriefen“ und
„Strukturieren“ von
„Derivaten“



*„Heuere Luzifer und
Beelzebub als
Ethikberater an!“*



Verantwortung?

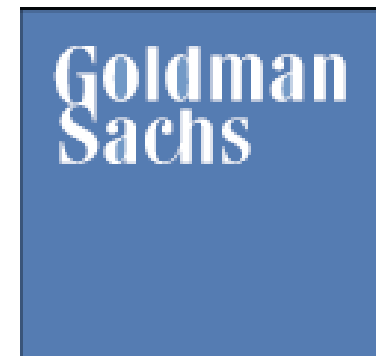
SZ: Ganz ehrlich, hätten Sie vor einem Jahr eine solch dramatische Entwicklung für möglich gehalten?

Dibelius: Manche haben bereits früh vor Übertreibungen bei schuldenfinanzierten Übernahmen gewarnt. Dass lineare oder in diesem Fall exponentielle Entwicklungen auf Dauer nicht durchzuhalten sind, lehrt schon die Biologie: Eine Bakterienkultur kann für eine gewisse Zeit exponentiell wachsen, aber irgendwann reicht der Nährstoff nicht mehr und sie bricht plötzlich zusammen. Man tut sich jedoch schwer zu erkennen, wann solch eine Entwicklung endet, wenn man selbst mitten drin steckt.

SZ: Trotzdem fragt man sich doch, wieso niemand die Risiken an den Kreditmärkten sehen wollte.

Dibelius: So pauschal trifft ihre Aussage nicht zu. Aber ich vergleiche das gerne mit Fußball: Sie hören ja auch nicht auf, Fußball zu spielen, weil Sie wissen, in der 90. Minute kommt der Schlusspfiff. Da laufen Sie auch, bis tatsächlich abgepfiffen wird, und bis dahin wollen Sie auch gewinnen. In diesem Fall wussten wir noch nicht einmal, ob wir in der ersten oder zweiten Halbzeit sind.

Quelle: Süddeutsche.de vom 7.4.2008



Sie wussten, was sie taten

„Wir fahren fort, ein noch größeres Monster zu schaffen – den CDO-Markt. Hoffentlich sind wir alle reich und im Ruhestand, wenn dieses Kartenhaus zusammenfällt. :o)“

(„We continue to create an even bigger monster – the CDO market. Let’s hope we are all wealthy and retired by the time this house of cards falters.;o).“)

(aus der e-Mail eines Analysten einer Ratingagentur, gesendet am 15.12. 2006 um 20:31)

Quelle: United States Securities and Exchange Commission: Summary Report of Issues Identified in the Commission Staff’s Examinations of Select Credit Rating Agencies. Washington, Juli 2008, S. 12

Die neue Ethik des Kapitalismus

„Greed is all right, by the way. I want you to know that. I think greed is healthy. You can be greedy and still feel good about yourself.“

Gier ist übrigens vollkommen in Ordnung. Ich möchte, dass Sie Ihnen das klar ist. Ich denke, dass Gier gesund ist. Du kannst gierig sein und dich dabei wohl fühlen.

Ivan Boesky (später zu 3½ Jahren Haft verurteilt wegen Insiderhandels) am 18. Mai 1986 an der University of California at Berkeley Business School



Gierig waren nicht nur die Manager..



[Home](#) [Registrieren](#)

GELD kompakt: Der größte deutsche Geld-Blog

GELD kompakt-Beitrag der Woche
Bußgeldkatalog 2009: Teure Zeiten für Raser, Drängler und alkoholisierte Fahrer

TAG CLOUD

Bargeld Sparer
Altersvorsorge Börse
Verbraucherzentrale
Energie berlin münchen
Einlagen Einkauf
Commerzbank Strom
europa Versicherung Tchibo
Aktien Handy Postbank
Werbung Reise Girokonto
bundesliga deutsch zinsen
Auto Internet Preis
wochenpodcast Kreditkarte
Geldanlage Umfrage
Finanzkrise Steuer

Heiße Quelle Tagesgeld - Isländische Bank bietet 4,80 Prozent

Artikel erstellt am Dienstag, 18. März 2008 von **Detlef Henke** | Kommentare: 4
Kategorien: **Allgemein, Tagesgeld** Tags: **Geld, Lidl, Plus, Tagesgeld**

Neue Woche, neues Tagesgeld ☺-Angebot. Nachdem Banken aus Wolfsburg und Indien die Sparer in Deutschland bereits mit ihren Plus SuperZins & HiZins-Konten erfreuten, startet jetzt ein "isländisches" Angebot, namens „Kaupthing ☺ Edge“.

Das neue Online-Tagesgeld-Angebot der deutschen Kaupthing-Tochter hat aber weit mehr als die bis zum 1.Januar 2009 garantierten 4,80 Prozent zu bieten.

So kommt das Kaupthing Edge-Konto „gänzlich ohne die marktübliche Beschränkung bei Angeboten für Neukunden“, heißt es in der Mitteilung der Bank.

Das ist aber nicht alles! Zusätzlich garantiert Kaupthing Edge „bis 2012 eine Verzinsung des Tagesgeldes, die immer über dem Leitzinssatz der Europäischen Zentralbank liegt.“

Mit dieser „ungewöhnlich langfristigen Garantie“ liegen die Sparer „immer an der Spitze des Zinswettbewerbs“, so Michael Kramer, Managing Director Deutschland bei Kaupthing.

Ein Manko hat das Kaupthing-Angebot aber: Die **isländische** 100-prozentige Einlagensicherung liegt „nur“ bei 20.887 Euro.

Google-Anzeigen

Tagesgeld 5,75% eff.
5,75% p.a. schon ab dem ersten Euro Garantiert keine Bearbeitungsgebühren
www.CreditEurope.de/T

6% Zinsen aufs Tagesgeld
6% Zinsen p.a. aufs Tagesgeld 100% sicher, jetzt eröffnen!
www.CortalConsors.de/T

Tagesgeld 5,75% Zinsen
Schonmal an Tagesgeld gedacht? Jetzt vergleichen und sparen!
www.tagesgeld-schnell.de

Tagesgeld.

..auch unsere gewählten Volksvertreter..

Lehman Brothers: Münster investierte 15 Millionen



Lehman-Zentrale in New York: Die Pleite der Bank hat auch münsterische Anleger Geld gekostet. (Foto: dpa)

Münster - In mindestens drei münsterischen Institutionen hat nach der Pleite der amerikanischen Bank Lehman Brothers das große Haareraufen eingesetzt. Die Sparkasse Münsterland Ost muss vermutlich einen Betrag „unterhalb einer Million“ abschreiben, die Westfälische Provinzial „einen niedrigen einstelligen Millionenbetrag“. Und Donnerstagnachmittag teilte

Stadtkämmerin Helga Bickeböller überraschend mit, dass die Stadt 15 Millionen bei Lehman deponiert hatte . . .

Als sich Mitte August aus Steuereinnahmen und Grundbesitzabgaben in der Stadtkasse größere Summen angesammelt hatten, die nicht unmittelbar wieder für Ausgaben benötigt wurden, habe man die 15 Millionen wie üblich ausgeschrieben, so die Kämmerin. Und diesmal bot die deutsche Lehman-Tochter in Frankfurt – mit der die Stadt seit fast 20 Jahren zusammenarbeite – die besten Konditionen. Laut Bickeböller belief sich die Differenz zum nächstbesten Angebot auf 0,04 Prozent – bei einer 15-Millionen-Anlage 500 Euro im Monat.

Badische Zeitung

Sonntag, 11. Oktober 2009

START | LOKALES | NACHRICHTEN | SPORT | MEINUNG | FREIZEIT | RATGEBER | ABO &

Deutschland | Südwest | Ausland | Wirtschaft | Kultur | Panorama | Wetter |

DIE FINANZKRISE KOMMT NACH SÜDBADEN

Freiburg legte 47 Millionen bei Lehman an

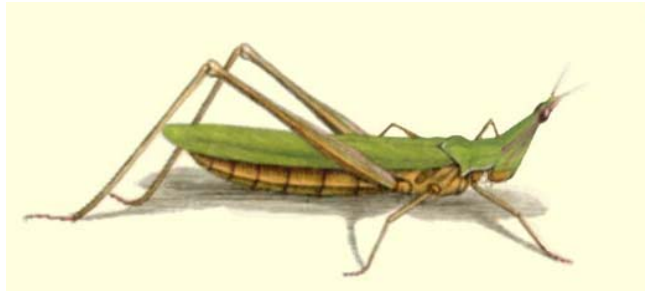
Die Stadt Freiburg hat 47 Millionen Euro bei der deutschen Tochtergesellschaft der insolventen US-Investmentbank Lehman Brothers angelegt. Das haben Stadtkämmerer Bernd Nußbäumer und Finanzbürgermeister Otto Neideck der BZ bestätigt.

Am 15. September verhängte die Bankenaufsicht ein Moratorium gegen Lehman Brothers. Mindestens bis 27. Oktober sind die Konten – und damit auch die Millionen aus Freiburg blockiert.



- Exzessive Gier – „25% Rendite“.
- Kurzfristige Orientierung – „Nach uns die Sintflut.“
- Extremer Egoismus – „Hauptsache, ich werde reich. Zum Teufel mit der Allgemeinheit“.
- Virtuelle Finanzprodukte ohne Bezug zur Realwirtschaft.
- Hochkomplexe Finanzprodukte, die man weder versteht, noch beurteilen kann.
- „Nahezu kriminelles“ Umgehen von Regeln und Aufsicht (Zweckgesellschaften).
- Heuschreckenmentalität: Kahlfressen und weiterziehen.

Heuschrecken in der Wohnungswirtschaft



- Verkauf der Wohnungen an die Mieter.
- Verkauf der Wohnungen an Dritte (ausländische Fonds).
- Abriss von Wohnungen – Neuverwertung des Grundstücks.
- Reduzierung der Instandhaltung.
- Abbau von Mieterservice (Call-Center).
- Zerstörung gewachsener Nachbarschaften.
- „Exit“: Verkauf/Zerschlagung des Unternehmens.

Gute Wohnungsunternehmen aus der Sicht von Anlegern

- Nachhaltiges, langfristiges Geschäftsmodell.
- Ein wirtschaftlich gesundes Unternehmen.
- Professionelles Management.
- Branchenkenntnis.
- Maßvolle, aber stetige Rendite.
- Geringes Risiko.
- Sozial verantwortliches Wirtschaften.
- Ökologisch verantwortliches Wirtschaften.

Gute Wohnungsunternehmen aus der Sicht von Mietern

- Nachhaltige Bewirtschaftung der Wohnungsbestände.
- Keine überraschenden Verkäufe – Mieterprivatisierung, wenn überhaupt, als Angebot zu fairen Bedingungen.
- Kein Verkauf an Dritte.
- Erhaltung hoher Qualitätsstandards durch laufende Instandhaltung und Modernisierung.
- Guter Service.
- Pflege der Nachbarschaften.
- Soziales Engagement.
- Fairness, Verlässlichkeit und Menschlichkeit im Umgang miteinander.

Der Kern des Kapitalismus: Wer macht den Profit?

- Shareholder Value – hohe Rendite für Anteilseigner.
- Public Value – Nutzen für die Allgemeinheit.
- Member Value – Nutzen für die Mitglieder.

Was ist eine Genossenschaft?

„deren Zweck darauf gerichtet ist, den Erwerb oder die Wirtschaft ihrer Mitglieder oder deren soziale oder kulturelle Belange durch gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb zu fördern“ (§1 Genossenschaftsgesetz)

= Mitgliederförderung („Member Value“)

Die Genossenschaft: Member Value - Mitgliederförderung

- Eine hohe Ausschüttung auf die Einlage.
 - Eine niedrige Miete.
 - Eine gute Wohnung.
 - Eine gute Betreuung.
 - Soziale oder kulturelle Leistungen über das Wohnen hinaus.
-
- Die meisten Wohnungsgenossenschaften haben ihre Ausschüttung auf 4% begrenzt, d.h. bei diesen Wohnungsgenossenschaften ist Gier satzungsmäßig ausgeschlossen.

Alternativmodell Nachhaltiges Wirtschaften

- Das Konzept der Nachhaltigkeit kommt aus der Forstwirtschaft:
- *".....daß den Untertanen und Bergwerken, soviel möglichen und die Gehölze ertragen können, eine währende Hilfe, auch eine unseren Ämtern eine vor und vor bleibende und beharrliche Nutzung bleiben möge."* (Kursächsische Forstordnung von 1560).
- Begriffsprägung durch den Forstwirtschaftler Hans Carl von Carlowitz (1713).



- Übersetzung in das Englische (sustainability) durch den Bericht an den Club of Rome „Grenzen des Wachstums“ (1972).
- Ökumenischer Rat der Kirchen (1974).
- World Conservation Strategy (1980).
- UN-Weltkommission für Umwelt und Entwicklung („Brundtland-Kommission“) 1987:
„Entwicklung zukunftsfähig zu machen, heißt, dass die gegenwärtige Generation ihre Bedürfnisse befriedigt, ohne die Fähigkeit der zukünftigen Generation zu gefährden, ihre eigenen Bedürfnisse befriedigen zu können.“
- United Nations Committee on Human Settlements: Istanbul Declaration und Habitat-Agenda (1996).

Dimensionen der Nachhaltigkeit (Habitat Agenda)

- **Ökonomische Nachhaltigkeit.**
 - **Ökologische Nachhaltigkeit.**
 - **Soziale Nachhaltigkeit.**
 - **Kulturelle Nachhaltigkeit.**
 - **Spirituelle Nachhaltigkeit.**
-
- **Was heißt das für Wohnungsgenossenschaften?**



- Langfristige Orientierung – Wirtschaften in Generationen, nicht in Quartalen.
 - Vermögen schaffen, erhalten, vermehren.
 - Qualität schaffen, erhalten, steigern.
 - Geringes Risiko – angemessener Ertrag.
 - Professionalität.
-
- Die Prinzipien ökonomischer Nachhaltigkeit werden bei keiner Unternehmensform so konsequent umgesetzt wie bei der Genossenschaft.

- Ressourcensparendes Bauen.
- Schadstoffarmes Bauen.
- Energetische Optimierung.

- Das Problem der Wohnungswirtschaft: Das Investor-Nutzer-Dilemma: Der Investor bezahlt die energetische Optimierung, der Nutzer profitiert über niedrige Betriebskosten.
- Bei den Wohnungsgenossenschaften existiert das Investor-Nutzer-Dilemma nicht, weil Nutzer und Eigentümer identisch sind (im Rahmen des Solidarprinzips).

- Bedarfsdeckung.
 - Fairness.
 - Solidarität.
 - Generationenvertrag.
 - Gegenseitigkeit.
 - Engagement und Verantwortung.
 - Mitwirkung und Demokratie.
-
- Die Genossenschaften sind per Satzung und Gesetz sozial nachhaltige Unternehmen.

- Bewahrung des kulturellen und historischen Erbes.
 - Innovation aus Tradition.
 - Genossenschaftskultur.
 - Transkulturelle Integration.
-
- Die kulturelle Nachhaltigkeit der Wohnungsgenossenschaften erwächst aus ihrer ökonomischen und sozialen Nachhaltigkeit.

- Werte- und ethikbasiertes unternehmerisches Handeln.
- Respekt vor spirituellen Bedürfnissen.

- Die deutsche Bewegung der Wohnungsgenossenschaften hat ihre historischen Wurzeln in der wertebasierten Sozialreform.



Victor Aimé Huber

- Die Gier ist eine menschliche Eigenschaft, auf deren Selbstkontrolle wir nicht vertrauen können.
- Die Selbstregulierung des Marktes versagt an kritischen Punkten regelmäßig.
- Die Finanzkrise hat gezeigt, dass der Kapitalismus das Potential hat, sich selber zu zerstören.
- Staatliche Regulierung läuft immer hinterher, schafft Folgeprobleme und ist weder sachlich noch ethisch besser als der Markt.
- Die beste Welt bieten Märkte, in denen sich verschiedene Unternehmensformen und Geschäftsmodelle gegenseitig ausbalancieren. Die Genossenschaften sind unverzichtbar, um das nachhaltige Funktionieren der Märkte zu gewährleisten. Sie sind die „Hechte im Karpfenteich“ (Walter Hesselbach), die den Turbokapitalismus bremsen – auch in der Wohnungswirtschaft.

Genossenschaften verhindern die Auswüchse des Kapitalismus



**DIE WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFTEN**



BODENSEE-HEGAU

Kontakt

Prof. Dr. Volker Eichener

EBZ Business School

V.Eichener@e-b-z.de

Tel. 0234-9447-710

Springorumallee 20

44795 Bochum