

Aus Rothaus wird Sick



Die SICK AG, das größte Unternehmen in der Wirtschaftsregion Freiburg, hat das Namensrecht an der Messehalle 4 der Freiburger Messe mit einer Laufzeit von zehn Jahren übernommen. Im Rahmen des „Jugend forscht“-Regionalwettbewerbs Südbaden, dessen Patenfirma die Sick AG ist, wurde die Sick-Arena mit der neu installierten Außenwerbung auf dem Dach der Messe Freiburg von Oberbürgermeister Dieter Salomon, dem Vorsitzenden des Sick-Vorstands Robert Bauer sowie den FWTM-Geschäftsführern Bernd Dallmann und Daniel Strowitzki offiziell eingeweiht. „Als bedeutender industrieller Arbeitgeber, der seit über 60 Jahren fest mit der Region verbunden ist, fühlen wir uns in besonderer Weise verpflichtet, das soziale und kulturelle Leben vor Ort zu fördern“, sagte Bauer. Der vorige Namensgeber war die staatseigene Rothaus-Brauerei. FOTO: THOMAS KUNZ

Gemeinsam geht es besser

Neues zu altbewährtem GENOSSENSCHAFTSPRINZIP

Genossenschaften sind noch keine 200 Jahre alt, ihre Grundidee, dass der Mensch gemeinsam stärker ist als alleine, wurde schon früher zuweilen beherzigt. Aus den Selbsthilfeorganisationen von Handwerkern und Bauern wurden große Konsum- und Warengenossenschaften, Volksbanken und Raiffeisenbanken.

Die Rechtsform der Genossenschaft ist auch für neue Herausforderungen oder Entwicklungen interessant. „Es hat seit den 1990er Jahren eine zunehmende Gründung von Erzeuger-Verbraucher-Genossenschaften gegeben“, sagt Burghard Flieger (64).

kann durch Vorauszahlungen, Abonnements oder eben durch die Zugehörigkeit zu einer Gruppe geschehen. „Ab einer bestimmten Größenordnung muss es eine Firma geben“, empfiehlt Flieger. Wenn auch über den eigenen Bedarf hinaus gewirtschaftet wird, geht das mit einem Verein nicht mehr. Genossenschaften sind relativ einfach zu „handeln“. Beitritt und Austritt sind ohne notarielle Beglaubigung möglich, das Prinzip „Ein Mitglied – eine Stimme“ ist demokratisch, es können keine beherrschenden Aktienpakete gebildet werden.

Bei der Bürgerenergie schließen sich Strombezieher und -produzenten zusammen, um eine Solaranlage oder ein Blockheizkraftwerk zu betreiben. Da der Eigenverbrauch des erzeugten Stroms mittlerweile attraktiver geworden ist als die Einspeisung ins Netz, wird diese Form von Genossenschaften eher noch zunehmen. „Bürgerenergiegenossenschaften produzieren so viel Ökostrom, dass sie zu einem ernsthaften Gegner der Energiekonzerne geworden sind“, sagt Flieger. Daraus erklären sich auch die massiven Angriffe der entsprechenden Lobby auf die Einspeisevergütung.

Interessanterweise bilden sich auch in der Informationstechnik Erzeuger-Verbraucher-Genossenschaften. Die „Open-Source“-Bewegung, die freie, nicht von den IT-Giganten kontrollierte Software benutzt, organisiert sich auch genossenschaftlich. IT-Spezialisten entwickeln die Software weiter und stellen sie organisierten Nutzern zur Verfügung. Die Internet-Plattform „Wechange“ etwa bietet allen, „die gesellschaftlichen Wandel gemeinsam gestalten“ wollen, ein Forum, vernetzt Akteure und bietet Chatrooms zu vielen Aktivitäten. Es entsteht eine Art alternatives Facebook. Die Einkaufsplattform „Fairmondo“ bietet sich als sozialökonomisch korrekte Alternative zu Amazon an.

HEINZ SIEBOLD

► BURGHARD FLIEGER: *Prosumentenkooperation. Geschichte, Struktur und Entwicklungschancen gemeinschaftsorientierten Wirtschaftens; Metropolis-Verlag, Marburg 2016; 214 Seiten; 26,80 Euro (als E-Book 21,80 Euro)*

Der Markt bleibt eng

Sparkassen-Immobilien-Gesellschaft rechnet mit stark STEIGENDEN PREISEN in Freiburg

Die Immobilien-Gesellschaft der Sparkasse Freiburg hat den größten Umsatz in ihrer 22-jährigen Geschichte erzielt. Rekordverdächtig sind in Freiburg auch die Immobilienpreise. Die Sparkasse rechnet 2017 mit einem weiteren Preisanstieg um acht bis zehn Prozent.

KLAUS RIEXINGER

Hamburg, Berlin und München spielen in einer anderen Liga. Die Preise, die dort für Wohnungen und Häuser bezahlt werden, sind in Deutschland Spitze. Da fällt sogar das teure Freiburg dagegen ab. Auf diese Differenz machte Thomas Schmidt, der Geschäftsführer der Sparkassen-Immobilien-Gesellschaft Freiburg, bei der Bekanntgabe der Geschäftszahlen in dieser Woche aufmerksam. Schmidt stellte dann aber noch eine andere Rechnung auf: Setzt man die Kaufkraft der Bevölkerung ins Verhältnis zu den Immobilienpreisen, dann steht Freiburg ganz oben auf der Liste. In Zahlen ausgedrückt heißt das: Derzeit muss man in der Stadt mit 5000 Euro pro Quadratmeter für Wohnungseigentum rechnen. Vor einem Jahr waren es noch im Durchschnitt 4600 Euro. In einem Jahr könnten es nach Schätzung der Sparkassen-Immobilien-Gesellschaft acht bis zehn Prozent mehr sein.

Parallel dazu steigen die Mieten. „Trotz Mietpreissbremse“, wie Schmidt betont. Im Neubau müsse man mit 15 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter rechnen. Die Ursachen für die Preissprünge sind bekannt: Es fehlt an Baugrund und Wohnungen. Aufgrund der niedrigen Zinsen feh-



Wer in Freiburg eine Immobilie kaufen will, braucht Ausdauer – und viel Geld.

FOTO: SALZER-DECKERT

len zudem attraktive Geldanlagemöglichkeiten. Dass es dem Team um Thomas Schmidt trotzdem gelungen ist, mit einem Objektsatz von 82,3 Millionen Euro das beste Ergebnis der Unternehmensgeschichte einzufahren, liegt am Güterbahnhofareal. Die Vermarktung des Aareals hat der Sparkassen-Immobilien-Gesellschaft bereits im vergangenen Geschäftsjahr einen Rekord beschert, 2016 tätigte sie dort jeden zweiten Verkauf. 2016 war auch für die Stadt Freiburg mit der Genehmigung von 1650 Wohnungen ein Rekordjahr. Damit, sagt Schmidt, sei das Pulver aber verschossen. Größere Vermarktungsareale seien erst einmal nicht in Sicht. Bis das Dienenbachgelände bebaut werde, dauere es noch einige Jahre. 2017 werde es nicht mehr als 1000 neue Wohnungen geben. Wegen des fehlenden Baugrunds empfiehlt Schmidt

der Stadt dringend, in die Höhe zu bauen. Bei fünf Stockwerken müsse nicht Schluss sein.

Wechsel an der Spitze

Wegen des Nachfrage-Überangebots bleibt der Druck auf das Freiburger Umland groß. Vor allem Familien mit Kindern ziehen aus Freiburg wegen der Preise weg. Doch auch in Städten wie Emmendingen und Waldkirch sei das Angebot bereits erschöpft, sagt Schmidt. Was sich gut am Ramie-Areal in Emmendingen beobachten lässt: Die 200 Wohneinheiten sollten erst in zehn Jahren komplett vermarktet sein. Tatsächlich waren die Wohnungen in drei Jahren vergriffen. In Bad Krozingen haben sich die Preise laut Schmidt bereits dem Freiburger Markt angenähert.

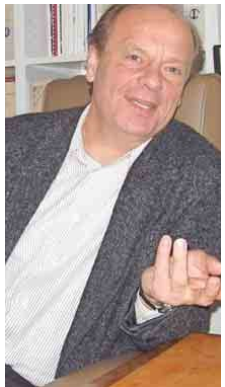
Die Sparkassen-Immobilien-Gesellschaft wurde vor 22 Jahren

von drei regionalen Sparkassen gegründet. Während die städtische Tochter Freiburg Wirtschaft Touristik und Messe (FWTM) Gewerbe vermarktet, hat sich die Sparkassen-Immobilien-Gesellschaft auf die Vermarktung von Wohn- und Anlageigentum spezialisiert. Anfangs galt das Geschäft als Experiment. Wie Gründungsgeschäftsführer Schmidt berichtet, spielte man aber bereits im ersten Jahr einen Umsatz von 30 Millionen Euro ein und wurde zum regionalen Marktführer. In den 22 Jahren des Bestehens hat die Gesellschaft 4300 Immobilien für rund eine Milliarde Euro verkauft. Der Sparkasse kommen vor allem die guten Kontakte der Geschäftsstellen zugute.

Thomas Schmidt geht im April in den Ruhestand. Oliver Kamenisch (45), Geschäftsführer der Volksbank Breisgau-Süd, übernimmt seine Nachfolge.

Der neueste Trick der Bausparkassen

Kunden sollen nachträglich GEBÜHREN bezahlen – Verbraucherschützer raten zum Widerspruch



Soziologe und Genossenschaftsexperte Burghard Flieger. FOTO: SIE

Der promovierte Volkswirt und Soziologe beschäftigt sich seit 35 Jahren mit Genossenschaften und hat der „Prosumentenkooperation“ ein eigenes Buch gewidmet. Der sperrige Titel bedeutet, dass Produzenten von Waren und Dienstleistungen zugleich auch deren Konsumenten sind.

„Die Erzeuger-Verbraucher-Gemeinschaft gibt es vor allem in der Landwirtschaft, bei den erneuerbaren Energien und im IT-Bereich“, hat der Freiburger festgestellt. In der Landwirtschaft hat es mit der „solidarischen Landwirtschaft“ begonnen. Das Prinzip: Konsumenten scharen sich um einen oder mehrere Erzeuger und garantieren durch die Abnahme der Produkte für den Bestand von Höfen. Das

Mehr als 800 000 Kunden der Debeka-Bausparkasse haben seit Jahresbeginn einen Brief bekommen, dessen Inhalt für Verwunderung sorgt. Die Bausparer werden darin informiert, dass rückwirkend zum 1. Januar eine „Servicegebühr“ eingeführt wird. Je nach Tarif sollen sie während der Ansparphase 12 oder 24 Euro im Jahr zahlen. Wer nicht schriftlich innerhalb von zwei Monaten widerspricht, hat der Vertragsänderung automatisch zugestimmt.

Andere Bausparkassen versuchen ähnliche Gebührenmodelle durchzusetzen. Es ist der neueste Trick einer Branche, die wegen des allgemein niedrigen Zinsniveaus unter Druck geraten ist. Denn die den Kunden bei Vertragsabschluss zugesicherten Guthabenzinsen sind im Vergleich zu dem, was andere Sparmodelle derzeit bieten, sehr hoch. Drei Prozent Zinsen bekommen Bausparer etwa im Debeka-Tarif BS1. Für 664 040 Verträge dieses Typs verlangt die Koblenzer Bausparkasse nun die jährliche Maximalgebühr von 24 Euro.

Das Unternehmen begründet den Schritt mit „steigenden regulatorischen Anforderungen sowie den Auswirkungen der anhaltenden Niedrigzinsphase auf unsere Ertragslage“. Doch Verbraucherschützer raten den Kunden, diese nachträgliche Änderung der Geschäftsbedingun-



„Als Geschäftsgebaren nicht in Ordnung“: Bausparkassen bitten ihre Kunden nachträglich zur Kasse, weil ihre einstigen Zinsversprechen zur Belastung geworden sind.

FOTO: DPA

gen auf keinen Fall zu akzeptieren.

„Es gilt der alte juristische Grundsatz: Pacta sunt servanda – Verträge sind einzuhalten“, sagt der Freiburger Anwalt Andreas Mayer, der als Experte für Bank- und Kapitalmarktrecht auch für die Verbraucherzentrale Baden-Württemberg tätig ist. „In laufende Bausparverträge einzugreifen und plötzlich mehr Geld

Massenverträgen in der Regel akzeptiert.“

Bausparkassen haben mit dem niedrigen Zinsniveau zu kämpfen, weil ihr Geschäftsmodell auf einem langfristigen Versprechen beruht: Sie garantieren dem Bausparer während der Einzahlphase einen festgelegten Guthabenzins. Sobald genug Geld angespart wurde, kann er ein Darlehen zum Immobilienkauf oder Hausbau in Anspruch nehmen. Auch dafür ist der Zins von Anfang an festgeschrieben. Da Immobilienkredite inzwischen aber sehr günstig sind, verzichten viele Bausparer auf das vergleichsweise teure Darlehen und nutzen den Vertrag stattdessen als Geldanlage.

Mit hohen Sparzinsen um Kunden geworben

„Das grundsätzliche unternehmerische Risiko fallender Zinsen war den Bausparkassen bekannt“, argumentiert Anwalt Andreas Mayer. „Wenn sie dies nicht richtig einkalkuliert haben, ist das ihr Problem, und nicht das der Kunden.“ Zudem verweist Mayer darauf, dass viele Bausparkassen in der Vergangenheit mit hohen Guthabenzinsen und Prämien für einen Darlehensverzicht gezielt um Kunden geworben hätten, die sparen, aber nicht bauen wollten. DAG