



2018/45 Inland

<https://jungle.world/artikel/2018/45/wohnen-ohne-deutsche-wohnen>

Berliner Mieterorganisationen wollen Immobilienunternehmen enteignen

Wohnen ohne Deutsche Wohnen

Von **Fabian Kunow**

In Berlin wollen Mieter ihre Vermieter enteignen: Ein Bündnis verschiedener Mieterorganisationen hat sich zur Kampagne »Deutsche Wohnen und Co. enteignen« zusammengefunden.

»Man darf kein Gesetz erlassen, das nur ein Unternehmen trifft.« Rouzbeh Taheri, Sprecher der Initiative »Deutsche Wohnen und Co. enteignen« sagte der *Taz* kürzlich, um welche Firmen es ihm und seinen Mitstreitern noch geht: Neben dem Immobilienunternehmen Deutsche Wohnen SE sollen Vonovia, ADO Properties, Akelius und Grand City Property mittels eines Volksentscheids in Berlin enteignet werden. Die Firmen verfügen jeweils über mindestens 3 000 Wohnungen im Stadtgebiet. Genossenschaften sowie die städtischen Wohnungsbaugesellschaften sollen der Initiative zufolge ausgenommen werden.

Das Geschäftsmodell von Vonovia und Deutsche Wohnen bezeichnet der Soziologe Philipp Metzger als »Amazon des Wohnens«, da die Firmen nicht mehr nur Wohnraum kaufen, verkaufen und vermieten, sondern auch alle Dienstleistungen wie Hausmeisterdienste und einen eigenen Inkassodienst betreiben, was für die Beschäftigten dramatische Folgen hat.

Deren Hauptaugenmerk liegt, wie der Name sagt, auf der Deutsche Wohnen SE. Diesem 1998 aus einem Fonds der Deutschen Bank entstandenen Immobilienunternehmen gehören über 110 000 der 1,9 Millionen Wohnungen in der Stadt. Sein Börsenwert bewegt sich seither in dieselbe Richtung wie die Mietpreise: nach oben. Zugleich ist die Liste der Mängel in vielen der von der Firma erworbenen ehemaligen Sozialbauwohnungen so lang, dass sich schon das Berliner Abgeordnetenhaus mit ihr beschäftigt. Welchen Stellenwert der Vorstandsvorsitzende der Deutsche Wohnen SE, Michael Zahn, der Landespolitik einräumt, zeigte er beispielsweise im Februar 2017: Er war zu einer Ausschusssitzung des Parlaments vorgeladen, erschien jedoch nicht selbst, sondern schickte seine Pressereferentin. Damals ging es um den von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen erhobenen Berliner Mietspiegel, den das Unternehmen grundsätzlich anzweifelt.

Die Berliner SPD-Bundestagsabgeordnete Cansel Kiziltepe hat sich der Forderung nach der Enteignung der Deutsche Wohnen angeschlossen. Sie sei dafür, große Immobilienunternehmen, aber auch »kleinere Fonds, Portfolioinvestoren und private Renditejäger« zu enteignen, berichtet der *Tagesspiegel*. Dabei war es gerade die Politik der SPD in verschiedenen Koalitionen seit dem Regierungsantritt 1998, die es in Deutschland erst möglich machte, dass Firmen wie die Deutsche Wohnen insgesamt etwa eine Million Wohnungen in ihren Besitz bringen konnten.

Den Aufstieg der Deutsche Wohnen SE und des Unternehmens Vonovia, das 486 531 Wohnungen in Deutschland besitzt, beschrieb der Wiener Soziologe Philipp Metzger jüngst in einem Vortrag in Berlin: Die Regierung Helmut Kohls (CDU) und die darauffolgende rot-grüne Bundesregierung haben mit den Finanzmarktförderungsgesetzen III und IV die Möglichkeiten für Anbieter von Private-Equity-Fonds geschaffen, sich auf dem deutschen Kapitalmarkt relativ frei zu betätigen. Zudem befreite die Regierung aus SPD und Grünen solche Investitions- und Finanzierungsmodelle von Steuerabgaben, um den deutschen Finanzmarkt international attraktiver zu machen.

Seither kauften Anbieter von Private-Equity- und Hedgefonds nicht nur einzelne Wohnungen und Häuser, sondern ganze Portfolios mit Tausenden von Wohnungen. Es handelte sich zum einen um die ehemaligen staatlichen Wohnungsbestände der DDR. Hinzu kamen Werkssiedlungen großer deutscher Industrieunternehmen, die sich in dieser Zeit von allem trennten, was nicht zu ihrem Kerngeschäft gehörte. Die dritte Bezugsquelle war der Verkauf von Wohnungen kommunaler Wohnungsbaugesellschaften. In Berlin verkaufte der damalige SPD-Finanzsenator Thilo Sarrazin die Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft Berlin GmbH (GSW) an den Investmentfonds Cerberus Capital Management. Dieser verkaufte die Wohnungen dann an Deutsche Wohnen, womit das Unternehmen zu Berlins größtem Vermieter aufstieg.

Das Geschäftsmodell von Vonovia und Deutsche Wohnen bezeichnet Metzger als »Amazon des Wohnens«, da die Firmen nicht mehr nur Wohnraum kaufen, verkaufen und vermieten, sondern auch alle Dienstleistungen wie Hausmeisterdienste und einen eigenen Inkassodienst betreiben, was für die Beschäftigten dramatische Folgen hat.

»In der Wohnungswirtschaft bestand früher eine hohe Tarifvertragsbindung von nahezu 100 Prozent. Heutzutage arbeiten bei den großen börsennotierten Wohnunternehmen wie Vonovia oder der Deutsche Wohnen weniger als 20 Prozent der Beschäftigten nach Tarifvertrag. Es ist Teil der Profitstrategie dieser Unternehmen, den Branchentarifvertrag zu unterlaufen«, so Metzger zur *Jungle World*. Angaben des Soziologen zufolge kann sich bei Beschäftigten mit nahezu gleichen Tätigkeiten durch unterschiedliche Lohnhöhen, Urlaubsregelungen und Wochenarbeitszeiten »die monatliche Bezahlung um mehr als 1 000 Euro unterscheiden«.