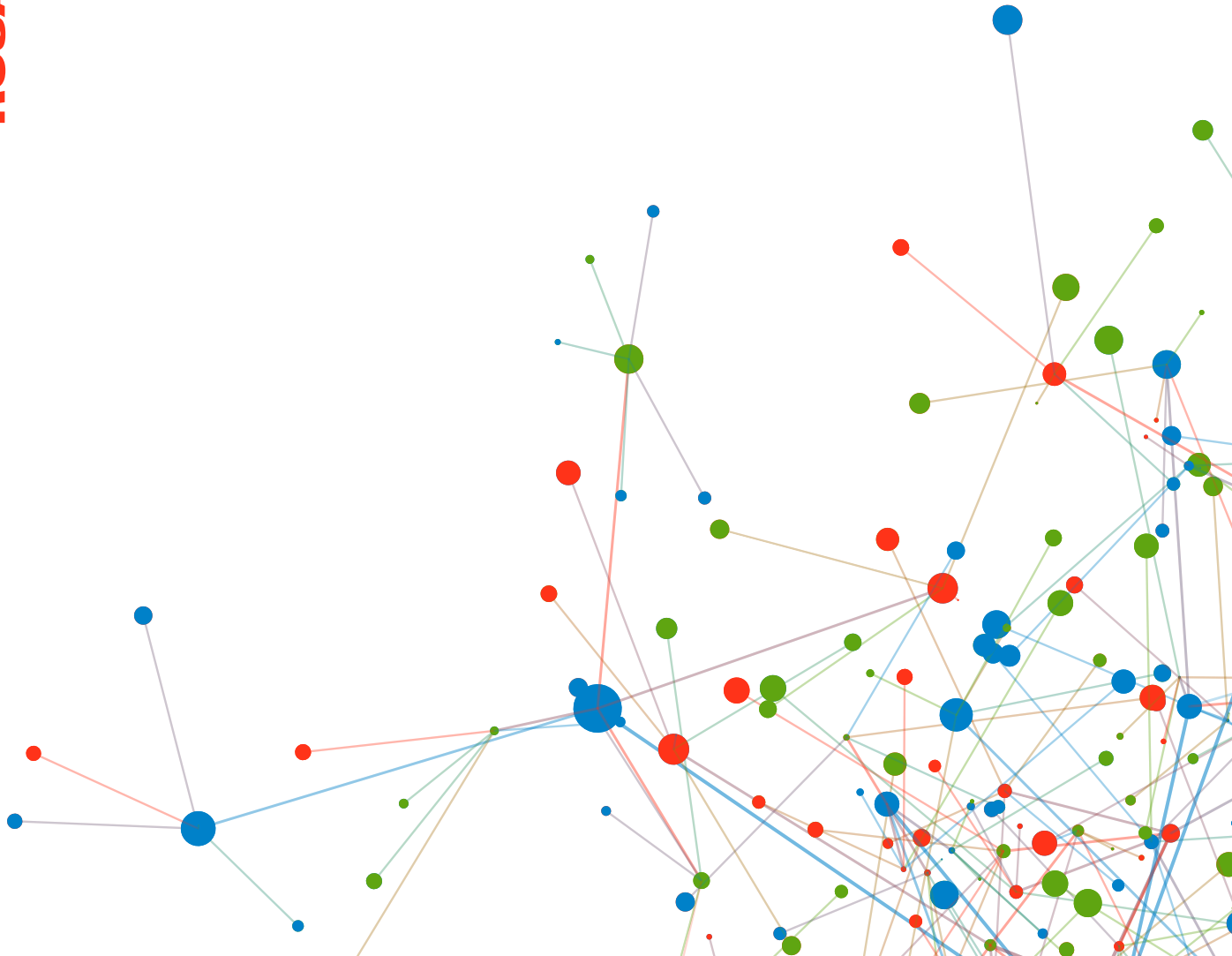
STUDIEN

ROSA LUXEMBURG STIFTUNG

CHRISTOPH TRAUTVETTER

WEM GEHÖRT DIE STADT?

ANALYSE DER EIGENTÜMERGRUPPEN UND IHRER GESCHÄFTSPRAKTIKEN AUF DEM BERLINER IMMOBILIENMARKT



CHRISTOPH TRAUTVETTER

WEM GEHÖRT DIE STADT?

ANALYSE DER EIGENTÜMERGRUPPEN UND IHRER GESCHÄFTSPRAKTIKEN AUF DEM BERLINER IMMOBILIENMARKT

Studie im Auftrag der Rosa-Luxemburg-Stiftung

CHRISTOPH TRAUTVETTER ist externer Projektleiter des Projekts «RLS-Cities. Wem gehört die Stadt?» der Rosa-Luxemburg-Stiftung. Er ist Public-Policy-Experte und Referent des Netzwerks Steuergerechtigkeit. Er arbeitet daran, die Mehrheit der ehrlichen Steuerzahler*innen und Mieter*innen gegen die Minderheit der Steuervermeider*innen sowie aggressive Immobilieninvestoren und Profiteure von illegitimen Finanzströmen zu mobilisieren. Er hat unter anderem als forensischer Sonderprüfer für die KPMG AG, im Haushaltausschuss des Europaparlaments und als Fellow bei Teach First Deutschland gearbeitet. Christoph Trautvetter hat einen Master of Public Policy von der Hertie School of Governance und einen Bachelor of Arts (Philosophy & Economics) von der Universität Bayreuth.

Danksagung
Wir danken Philipp Metzger für seinen Beitrag zu Recherche und Erstellung der Studie; den Lektor*innen für die konstruktive Kritik und vor allem den vielen Berliner Mieter*innen, Aktivist*innen, Journalist*innen und Expert*innen, ohne die diese Arbeit nicht möglich gewesen wäre.

Christoph Trautvetter und Stefan Thimmel, Projekt «RLS-Cities. Wem gehört die Stadt?»

IMPRESSUM
STUDIEN 13/2020
wird herausgegeben von der Rosa-Luxemburg-Stiftung
V. i. S. d. P.: Henning Heine
Straße der Pariser Kommune 8A · 10243 Berlin · www.rosalux.de
ISSN 2194-2242 · Redaktionsschluss: Oktober 2020
Redaktion: Stefan Thimmel, Referent für Wohnungs- und Stadtpolitik der Rosa-Luxemburg-Stiftung
Illustration Titelseite: Frank Ramspott/iStockphoto
Lektorat: TEXT-ARBEIT, Berlin
Layout/Herstellung: MediaService GmbH Druck und Kommunikation
Gedruckt auf Circleoffset Premium White, 100 % Recycling

INHALT

Das Wichtigste im Überblick: Wem gehört die Stadt? 5

I Wem gehört Berlin? 7
Wem gehören die Berliner Wohnungen? 7
Wer profitiert vom Immobilienboom? 10
Was ist eine gesunde Rendite? 12
Wer sind die rücksichtslosesten Profitmaximierer? 14

II Die einzelnen Eigentümergruppen im Profil 17
Private-Equity-Firmen, Vermögensverwalter und institutionelle Investoren 17
Private-Equity-Firmen und große Vermögensverwalter 17
Investmentfonds und kleinere Vermögensverwalter aus dem In- und Ausland 18
Institutionelle Investoren und Publikumsfonds 19
Private Wohnungsunternehmen 21
Die Big 5: börsennotierte Wohnungsunternehmen 21
Andere private Wohnungsunternehmen 24
Private Hauseigentümer*innen, aufgeteilte Häuser, Selbstnutzer*innen 26
Private Großgrundbesitzer*innen 27
Aufgeteilte Häuser und Wohneigentümergemeinschaften 28
Selbstnutzer*innen 29
Öffentlich, genossenschaftlich und gemeinnützig 30
Die landeseigenen Wohnungsunternehmen 31
Genossenschaften 33
Gemeinnützige und kirchliche Eigentümer 35

Literatur 37

Anhang 40
I Immobilieneigentümer*innen in der offiziellen Statistik:
Zensus, Mikrozensus und Vorbilder aus dem Ausland 40
II So funktioniert «Wem gehört die Stadt?» und die Liste der großen Immobilieneigentümer 42
III Abbildungs- und Tabellenverzeichnis 43

DAS WICHTIGSTE IM ÜBERBLICK: WEM GEHÖRT DIE STADT?

Wem gehört die Stadt? Wem gehören die zwei Millionen Wohnungen in Berlin? Wer profitiert von den seit knapp zehn Jahren steigenden Preisen und Mieten? Was heißt «keine Rendite mit der Miete»? Wer ist Mietenhai und wer ist verantwortungsvoller Vermieter? Weil es bisher weder offizielle Eigentümerlisten noch Mietenkataster gibt, bleiben diese Fragen bisher unbeantwortet oder wilder Spekulation und hartnäckigen Mythen überlassen. Um das zu ändern, verbindet das Projekt «RLS-Cities. Wem gehört die Stadt?» der Rosa-Luxemburg-Stiftung die jahrelange Detailarbeit von Mieter*innen und Journalist*innen zu Tausenden Einzelfällen sowie eigene Recherchen zu Hunderten Eigentümer*innen in weltweiten Firmenregistern und Finanzberichten mit Daten aus offiziellen Statistiken und kommerziellen Datenbanken. Daraus ergeben sich ein grobes Bild der Eigentümerstruktur auf dem Berliner Immobilienmarkt und wichtige Erkenntnisse für die demokratische Meinungsbildung:

– Über die Wohnungen in Landesbesitz haben alle Berliner*innen einen Anteil an den Wohnungen der Stadt. Dazu kommen 305.000 Eigentümer*innen eines selbstbewohnten Hauses oder einer Eigentumswohnung sowie Hunderttausende Mitglieder von Wohnungsgenossenschaften. Weiterhin gibt es etwa 100.000 bis 200.000 Einzeleigentümer*innen einer vermieteten Wohnung und hinter den Investmentfonds und Aktiengesellschaften verbergen sich unzählige kleine Profiteure aus der ganzen Welt. Aber: Fast die Hälfte der Stadt gehört wenigen Tausend (Immobilien-)Multimillionär*innen, die bisher oft anonym bleiben.
– Fast alle Immobilieneigentümer – die landeseigenen Wohnungsunternehmen und die Genossenschaften genauso wie die privaten Unternehmen und die Privatbesitzer*innen – konnten wegen steigender Mieten und sinkender Zinsen in den letzten zehn Jahren ihre Gewinne erhöhen. Letztere zwei profitieren zusätzlich oft von den gestiegenen Kaufpreisen. Im Gegensatz dazu sind die Mieten für viele Haushalte schneller gestiegen als das Einkommen und auch die zahlungskräftigen Selbstnutzer*innen zahlen für ihre neue Eigentumswohnung mehr als durch die Zinsersparnis gerechtfertigt. Dadurch entsteht eine massive Umverteilung von Wohlstand von unten (junge, vermögenslose Menschen) nach oben (Menschen mit großem, oft geerbten Immobilienvermögen).
– Mit dem weitgehend risikofreien Kauf eines Wohnhauses in guter Innenstadtlage in einer der gefragtesten und politisch stabilsten Metropolen der Welt konnten in den letzten zehn Jahren Renditen von teilweise mehr als 20 Prozent pro Jahr erzielt werden. Das ist weder mit dem Argument der Risikokompensation noch mit dem Leistungsgedanken zu rechtfertigen. Vielmehr führt hier die Logik des unregulierten (Finanz-)Marktes unter anderem durch die wiederholten Stützungsmaßnahmen der politisch unabhängigen Zentralbanken zu ungewollten realwirtschaftlichen Effekten, die einer Korrektur durch die Politik bedürfen. Wohnen ist keine Ware.
– Um rücksichtslose Profitmaximierer genauso wie gemeinwohlorientierte Vermieter*innen zu erkennen, analysiert die Studie mehr als 100 Berliner Immobilieneigentümer*innen. Darunter findet sich eine Reihe in der Öffentlichkeit bisher kaum bekannter Eigentümer mit mehr als 1.000, teilweise auch mehr als 3.000 Wohnungen in Berlin: vom US-amerikanischen Private-Equity-Unternehmen Blackstone über den Investmentfonds Phoenix Spree aus Jersey bis hin zur Familienstiftung Becker & Kries oder den Erben von Harry Gerlach.
– Als besonders problematisch erweisen sich die großen Private-Equity-Gesellschaften, allen voran Blackstone mit mehr als 3.000 Wohnungen in Berlin. Sie machen ihre Manager*innen zu Milliardär*innen und versprechen den Anleger*innen trotzdem dauerhaft zweistellige Renditen. Sie wollen schnelles Geld anstatt langfristige Investitionen. Sie optimieren die Rendite der Häuser und nicht deren Wohnwert. Sie nutzen Schattenfinanzplätze für Steuervermeidung und Anonymität. Und sie entziehen sich viel zu oft der Mitbestimmung ihrer Mieter*innen und der gesellschaftlichen Rechenschaftspflicht.
– Kündigungen wegen Eigenbedarf und großzügige Steuerbefreiungen bieten privaten Vermieter*innen zusätzliche Möglichkeiten der Profitmaximierung. Der Schutz der Privatsphäre und fehlende Berichtspflichten führen in diesem Bereich zu einer hohen Intransparenz, was besonders bei großen Immobilienbeständen und bei der Verwendung komplexer Firmenstrukturen und Briefkastengesellschaften in «Geheimnisoasen» ein Problem sein kann. Angesichts der Marktentwicklungen der letzten Jahre dürfte der «kleine» Privatvermieter, dem durch zusätzliche Regulierung die Pleite oder Altersarmut droht, eine Randerscheinung sein. Wohnungskauf als Ausweg aus dem Mietenwahnsinn ist meist nur ein Modell für sehr gut Verdienende. Von der Aufteilung profitieren vor allem die Voreigentümer*innen und mehr als zwei Drittel der Eigentumswohnungen werden zur Kapitalanlage.
– Die Genossenschaften konnten durch die niedrigen Zinsen ihre Kosten reduzieren und ihren Wohnungsbestand umfassend sanieren. Im Gegensatz zu dem Eindruck, den sie mit ihrer teils aggressiven Kampagne gegen den in Berlin eingeführten Mietendeckel hinterließen, verfügen die meisten der 27 Mitglieder im Verbund der Berliner Genossenschaften über hohe Überschüsse und Rückstellungen. Während die landeseigenen Wohnungsunternehmen mittlerweile an klare sozialpolitische Ziele – vom Neubau über Wohnungen für besondere Bedarfe bis hin zum ein-

fachen Wohnungswechsel – gebunden sind, sind die Genossenschaften vor allem ihren Mitgliedern verpflichtet. Trotzdem leisten sie durch die langfristige Bindung ihrer Mittel und ihrer Wohnungsbestände und die Mitbestimmungsmöglichkeiten einen wichtigen Beitrag für bezahlbaren Wohnraum in der Stadt.

Gegen den gehäuften Missbrauch oder die gezielte Aushöhlung einzelner Regeln genauso wie gegen die massive Umverteilung von Wohlstand auf den Immobilienmärkten in den letzten zehn Jahren muss auf zwei Ebenen gehandelt werden:

1. Die aktuell verfügbaren Daten zu den Eigentümerstrukturen und zum Mietmarkt sind für die notwendigen regulatorischen und steuerlichen Maßnahmen und angesichts der Bedeutung des Themas völlig unzureichend. Um die «soziale Frage des 21. Jahrhunderts» demokratisch zu beantworten, für evidenzbasierte politische Maßnahmen und nicht zuletzt für den Kampf gegen Missbrauch und organisierte Kriminalität braucht es mehr Transparenz und sehr viel bessere Informationen. Ein Gebäude- und Wohnungsregister bzw. Mietenkataster mit Eigentümerinformationen könnte hier Abhilfe schaffen.
2. Durch gezielte Maßnahmen müssen die Umwandlung in Eigentumswohnungen und die Eigenbedarfskündigung genauso wie der Immobilienhandel über Firmenanteile (sogenannte Share Deals) zur Umgehung von Vorkauf und Grunderwerbssteuer besser reguliert werden. Als Reaktion auf die Preisexplosion müssen ferner hohe leistungslose Einkommen abgeschöpft werden (z. B. über eine reformierte Erbschafts- oder Vermögenssteuer). Zudem sollten die Realisierung und Extraktion von extremen Wertsteigerungen über Preislimits (berechnet z. B. als Vielfaches der Jahresmieteinnahmen zum Zeitpunkt des Verkaufs) verhindert werden. Zu einer langfristig angelegten städtischen Bodenpolitik gehört auch das Instrument der Enteignung zu realistischen Preisen als Ultima Ratio.

Auf der Website zur Studie www.wemgehörtdiestadt.de findet sich die ständig länger werdende Liste der Berliner Immobilieneigentümer zusammen mit dem Aufruf an alle Mieter*innen Berlins und die verantwortungsvollen Eigentümer der Stadt, das Bild gemeinsam zu vervollständigen und die Frage zu beantworten: Wem gehört die Stadt?

I WEM GEHÖRT BERLIN?

Die Auseinandersetzungen rund um den Berliner Immobilienmarkt sind vielschichtig: von allerorten steigenden Mieten bis zu Mietenwucher und aggressiven Entmietungsstrategien einzelner Vermieter*innen, von explosionsartig steigenden Kaufpreisen bis zu Geldwäsche und Täuschungsmanövern beim Verkauf von überteuerten Eigentumswohnungen. Und zwischendrin immer wieder eine Vielzahl von Mieterinitiativen, die sich bilden, um den drohenden Verkauf ihres Hauses an anonyme Investoren zu verhindern, oder Mieter*innen, die Widerstand gegen Eigenbedarfskündigungen und Räumung leisten, und schließlich der Volksentscheid «Deutsche Wohnen & Co enteignen». Die großen (börsennotierten) Wohnungsunternehmen stehen dabei bisher oft im Mittelpunkt der Berichterstattung und waren Gegenstand mehrerer Studien.[1] Über andere Eigentümergruppen – von Private-Equity-Firmen, Privatanleger*innen und Genossenschaften – liegen bisher sehr wenig strukturierte Informationen vor, auch weil es außer der Gebäude- und Wohnungszählung von 2011 kaum offizielle Daten zur Eigentümerstruktur gibt.

Diese Studie will diese Lücke schließen und nutzt dazu die von unzähligen Mieter*innen und Journalist*innen zusammengetragenen Daten, ergänzt um eine Auswertung von aktuellen statistischen Erhebungen, Marktberichten und einzelner Geschäftsberichte. Sie schafft damit eine Grundlage für eine informierte Debatte über die Themen Mietendeckel und Enteignung und versucht, immer wieder aufkommende Fragen zu beantworten:

- Wer sind die 100 größten Vermieter in Berlin und welche Gemeinsamkeiten und Unterschiede gibt es im Verhältnis zu anderen deutschen und europäischen Städten?
- Gibt es noch andere, bisher übersehene und vielleicht sogar aggressivere Akteure als die großen Wohnungsunternehmen?
- Wer sind die Privatanleger*innen und sind sie wirklich so «unschuldig» an den aktuellen Entwicklungen, wie von interessierter Seite oft behauptet wird?
- Wie viele und welche Unternehmen liegen knapp unter der vom Volksentscheid «Deutsche Wohnen & Co enteignen» vorgeschlagenen Grenze von 3.000 Wohnungen und wie verhalten sie sich?
- Welche Rolle spielen die Wohnungsbaugenossenschaften und stehen sie wegen des am 30. Januar 2020 vom Abgeordnetenhaus Berlin beschlossenen Mietendeckels (Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung) wirklich kurz vor der Insolvenz, so wie seit Mitte 2019 in eigenen Mitteilungen einzelner Dachverbände sowie in Teilen der Presse dargestellt?
- Und nicht zuletzt: Wer sind die echten «Härtefälle» und wer sind die großen Nutznießer von Immobilienboom, Mietendeckel und Corona-Folgen?

Leseanleitung

Die Frage «Wem gehört Berlin?» lässt sich nicht abschließend beantworten. Selbst der Versuch, «nur» für die Wohnimmobilien (ohne Gewerbe etc.) und «nur» aus der Eigentümerperspektive (ohne Dienstleister, Baufirmen, Politiker, Gewerbetreibende, Bewohner*innen etc.) die wichtigsten Gruppen zu beschreiben und zu vergleichen, ist eine Anmaßung. Durch die Arbeit unzähliger Mieter*innen, Journalist*innen, Politiker*innen und Wissenschaftler*innen ermutigt und auf deren Arbeit aufbauend, versucht es das Projekt «Wem gehört die Stadt?» trotzdem. Der Logik der umfangreichsten Datenquelle – der zehnjährigen Gebäude- und Wohnungszählung – folgend, sind die Eigentümer in vier große Gruppen unterteilt. Innerhalb dieser Gruppen beschreibt die Studie insgesamt elf mehr oder weniger homogene Eigentümertypen jeweils mit Informationen zum Umfang ihres Immobilienbesitzes und ihrer wesentlichen Charakteristika. Insgesamt 19 illustrative Beispiele beleuchten die Spannbreite der Geschäftsmodelle innerhalb der Eigentümertypen und unterschiedliche Aspekte typischer Geschäftspraktiken. Die einzelnen Kapitel zu den Eigentümergruppen, den dazugehörigen Eigentümertypen und die Beispiele sind in sich geschlossen. Den Leser*innen steht es also frei, die Reihenfolge selbst zu wählen oder einzelne Teile zu überspringen. Zusätzlich gibt es im Internet unter www.wemgehörtdiestadt.de eine ständig wachsende und aktualisierte Liste der Eigentümer aus den unterschiedlichen Gruppen und Typen sowie Informationen zu deren Immobilienbesitz. Mieter*innen aus Berlin (und demnächst auch aus anderen Städten) auf der Suche nach ihrem Eigentümer werden hier hoffentlich fündig oder können selbst einen Beitrag dazu leisten, dass sie ein wenig besser verstehen, wem ihre Stadt gehört.

WEM GEHÖREN DIE BERLINER WOHNUNGEN?

Immobilien sind in Deutschland genauso wie in den meisten Ländern der Welt der mit Abstand größte Bestandteil des öffentlichen und privaten Vermögens. Während historisch der Besitz von landwirtschaftlicher Nutzfläche den Unterschied machte zwischen

1 Darunter beispielsweise «Profitmaximierer oder verantwortungsvolle Vermieter? Große Immobilienunternehmen mit mehr als 3.000 Wohnungen in Berlin im Profil» (Bonczyk/Trautvetter 2019); «Den Aktionären verpflichtet – Immobilienaktiengesellschaften: Umverteilungsmaschinerie und neue Macht auf den Wohnungsmärkten» (Werle/Maiworm 2019); «Börsennotierte Wohnungsunternehmen als neue Akteure auf dem Wohnungsmarkt – Börsengänge und ihre Auswirkungen» (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2017).

dem vermögenden Feudalherren und dem mittellosen Leibeigenen, ist es heute zunehmend der Besitz von Grund und Boden in den Metropolen, der – mittlerweile in demokratische Regeln eingefasst – über Wohlstand und gesellschaftliche Teilhabe entscheidet.[2] Das deutsche Vermögen von knapp 15,9 Billionen Euro bestand 2018 zu mehr als 50 Prozent aus Wohnbauten (34,5 Prozent oder 5,5 Billionen Euro) und dem dazugehörigen Grund und Boden (20,6 Prozent oder 3,3 Billionen Euro) sowie zu etwa 28,5 Prozent (4,5 Billionen Euro) aus Gewerbeimmobilien, inklusive Grund und Boden. Der Marktwert der Berliner Wohnimmobilien betrug Ende 2018 sehr grob geschätzt 380 Milliarden Euro.[3] Das Vermögen ist in Deutschland im internationalen Vergleich sehr ungleich verteilt. Die vermögendsten zehn Prozent besitzen nach neuesten Schätzungen 67 Prozent des Gesamtvermögens, allein das vermögendste ein Prozent (also 695.000 Erwachsene) verfügt über 35 Prozent. Die untere Hälfte der Bevölkerung besitzt mit 1,4 Prozent so gut wie kein Vermögen.[4] Insgesamt ist das Immobilienvermögen etwas gleichmäßiger verteilt als zum Beispiel Unternehmensbeteiligungen und Aktien, weil fast die Hälfte der Deutschen im Eigenheim wohnt. In Berlin ist der Anteil der Eigenheimbesitzer*innen mit knapp 16 Prozent jedoch sehr viel niedriger und der größte Teil der besonders wertvollen und am schnellsten im Wert gestiegenen Wohnungen in der Innenstadt gehört Unternehmen oder vermögenden Privatpersonen. Mit mehr als 90 Prozent Mieteranteil in den Innenstadtbezirken ist Berlin weltweit ziemlich einzigartig. Selbst Metropolen wie New York und London kommen nur auf Mieteranteile von 67,8 bzw. 52,5 Prozent und in Barcelona liegt der Anteil sogar nur bei 38,2 Prozent.

Wenn es um die Verteilung des Immobilienvermögens geht, wird immer wieder gern betont, wie kleinteilig der Markt ist. Das ist in gewisser Hinsicht auch richtig. Die Deutsche Wohnen als größte Immobilieneigentümerin besitzt mit etwa 115.000 Wohnungen weniger als 6 Prozent aller Berliner Wohnungen. Im Vergleich beispielsweise zu Googles Anteil am mobilen Suchmaschinenmarkt in Deutschland (98,2 Prozent) erscheint das wenig, entspricht aber laut Geschäftsbericht der Deutsche Wohnen für 2019 immerhin einem Vermögen von 18,4 Milliarden Euro.

Wie viele Immobilieneigentümer*innen es in Berlin gibt, ist nicht einmal annähernd bekannt. 2018 gab es laut Mikrozensus immerhin 305.000 Haushalte mit Eigenheim und laut Antwort der Senatsverwaltung auf eine Kleine Anfrage aus dem Berliner Abgeordnetenhaus knapp 200.000 Berliner Steuerzahler*innen mit Einkünften aus Vermietung und Verpachtung in Höhe von knapp 1,5 Milliarden Euro. Wie viel davon aus Berliner Wohnimmobilien stammt, ist allerdings genauso unbekannt wie die Zahl der Aktionäre der Deutsche Wohnen oder der Anleger*innen von Pensionsfonds, die indirekt von Berliner Wohnimmobilien profitieren.[5] Auch wenn es insgesamt mehrere Hunderttausend direkte und indirekte Eigentümer*innen gibt, dürften nur wenige Tausend Unternehmen und Privatpersonen Berliner Wohnimmobilien in nennenswertem Umfang besitzen.

Die wichtigste Quelle für Informationen über die Eigentümerstrukturen von Immobilienmärkten ist oft der Zensus, für Deutschland und Berlin insbesondere die alle zehn Jahre und zuletzt 2011 durchgeführte Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ). Dafür wurden alle Immobilieneigentümer*innen Deutschlands per Brief dazu aufgefordert, sich einer von zehn Eigentümerkategorien zuzuordnen. Das Ergebnis zeigt: In Berlin spielten private Wohnungsunternehmen und professionelle Investoren mit einem Anteil von 25 Prozent eine deutschlandweit einmalig große Rolle, hauptsächlich auf Kosten der Selbstnutzer*innen und Privateigentümer*innen. Der Anteil öffentlicher und genossenschaftlicher Wohnungen war mit ebenfalls 25 Prozent vergleichsweise hoch.

Informationen über die Immobilieneigentümer*innen werden zusätzlich alle vier Jahre, zuletzt 2018, im Mikrozensus erfragt. Weil hier aber die Bewohner*innen und nicht die Eigentümer*innen befragt werden und sich die Kategorien von der Gebäude- und Wohnungszählung unterscheiden, ist eine einfache Fortschreibung nicht möglich. Eine Gesamtschau der Daten aus dem Mikrozensus 2018, der aktuellen Bestände großer Immobilieneigentümer und von Marktdaten der Gutachterausschüsse und anderer Akteure legt aber den Schluss nahe, dass sich die Eigentümerstruktur in Berlin seit 2011 nicht grundsätzlich verändert hat. Insgesamt ist der Anteil der Selbstnutzer*innen (+ 1 Prozent) und der landeseigenen Wohnungsunternehmen (+ 2 Prozent) leicht gestiegen. Durch Aufteilung und Neubau von Eigentumswohnungen hat sich der Anteil von Wohnungseigentümergemeinschaften von 20 auf 26 Prozent erhöht und sich dieser Wert damit dem in anderen großen Städten angenähert. Die zusätzlichen Eigentumswohnungen wurden oder wer-

2 Laut den historischen Analysen von Piketty (2013) machten Agrarflächen um 1700 in Frankreich 67 Prozent des Vermögens aus, 2010 nur noch 2 Prozent. Im gleichen Zeitraum erhöhte sich der Anteil des Wohnungsbestandes von 13 auf 61 Prozent. Das Verhältnis von Vermögen zu Einkommen hatte demnach im Jahr 2010 nach einer Phase niedrigerer Quoten zwischen 1920 und 1990 wieder annähernd das Niveau feudalistischer Zeiten erreicht. Ausführliche Tabellen dazu unter: http://piketty.pse.ens.fr/en/capital21c2 (siehe hier insbesondere Abbildung 3.2). In Deutschland werden laut Statistischem Bundesamt ungefähr 4 Prozent der Gesamtfläche für Wohnbauten und 2 Prozent für Industrie- und Gewerbefläche verwendet, neben landwirtschaftlicher Fläche (51 Prozent), Wald (30 Prozent), Straßen und Wegen (5 Prozent) und Wasser (2 Prozent). **3** Der Wert der Berliner Wohnimmobilien ist das Produkt der Wohnfläche (145 Millionen m²) und dem durchschnittlichen Preis laut Senat für die Kostenschätzung der Enteignung (2.600 Euro/m²). Das deutsche Sachvermögen stammt aus der gesamtwirtschaftlichen Vermögensbilanz. Die Immobilien sind dort nach ihrem Zeitwert (also aktuelle Kosten für den Neubau – Wertminderung durch das Alter) und der Boden ist anhand der Bodenrichtwerte bewertet, was wegen der Preissteigerung der letzten Jahre zu etwas niedrigeren Werten führt. **4** Vgl. hierzu die neue Schätzung des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW-Wochenbericht 29/2020 unter: https://doi.org/10.18723/diw_wb:2020-29-1). Sie beruht auf einer gezielten Befragung von besonders Vermögenden und liegt damit deutlich höher als ältere Schätzungen vom DIW. So verfügte 2019 laut DIW das vermögendste ein Prozent nur über 21,6 Prozent des Gesamtvermögens (vgl. https://doi.org/10.18723/diw_wb:2019-40-1). Die tatsächlichen Anteile dürften aber noch höher liegen, weil selbst die neue Schätzung nach wie vor nur einen Teil der vermieteten Immobilien und Betriebsvermögen erfasst. **5** Kleine Anfrage von Marcel Luthe (FDP), Berliner Abgeordnetenhaus vom 11.11.2019, Drucksache 18/21546 (unter: https://kleineanfragen.de/berlin/18/21546-vermietung-und-verpachtung). Inwieweit es sich dabei aber um Einkünfte aus Berliner Wohnimmobilien handelt, ist genauso wenig bekannt wie die Anzahl der Eigentümer*innen von außerhalb Berlins und die Zahl der juristischen Personen mit Mieteinkünften aus Berliner Wohnimmobilien.

den größtenteils an private Eigentümer*innen verkauft und meistens vermietet, gleichzeitig haben private Eigentümer*innen an private Unternehmen und zu einem kleinen Teil auch an öffentliche, genossenschaftliche und gemeinnützige Unternehmen verkauft (z. B. wegen Erbe oder hoher Preise), sodass sich die Effekte einigermaßen ausgleichen. Bei den privaten Wohnungsunternehmen und Privatpersonen kommen Gebäude- und Wohnungszählung und Mikrozensus zu stark abweichenden Ergebnissen, was darauf hindeutet, dass ein großer Teil der Eigentümer*innen sich in der Gebäude- und Wohnungszählung der Kategorie Privatperson zugeordnet hat, obwohl sich die Immobilie laut Grundbuch im Eigentum einer juristischen Person (z. B. GmbH oder GmbH & Co KG) befindet (weitere Details dazu in Anhang I).

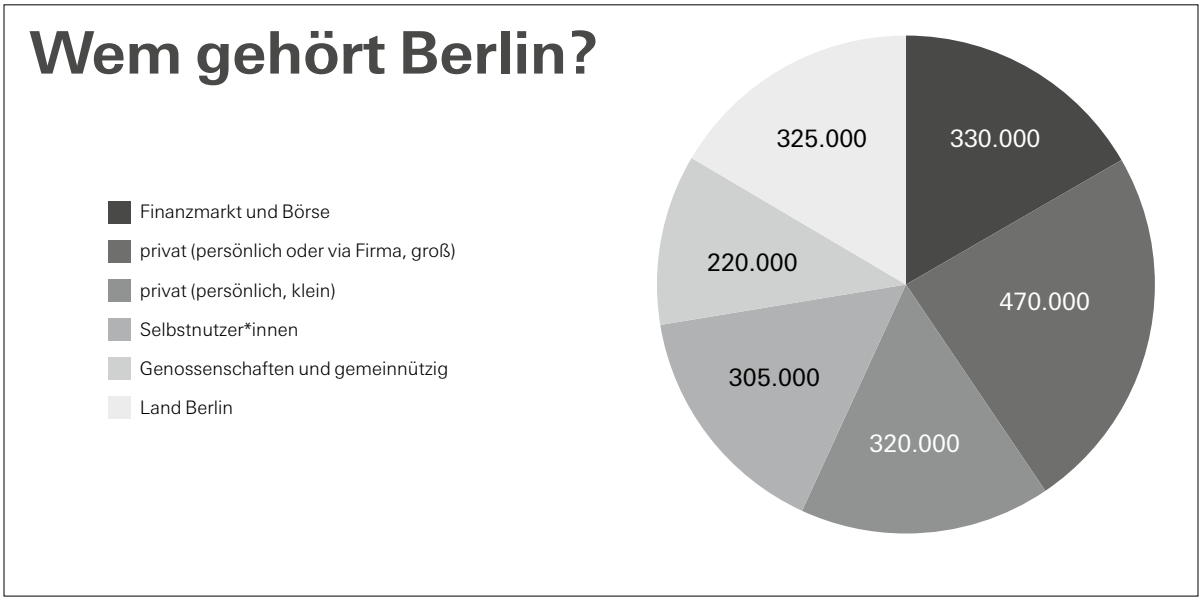
Tabelle 1: Eigentümerstruktur in ausgewählten deutschen Städten

Kategorie	Deutschland	Berlin	Hamburg	München	Köln	Bremen (Stadt)	Erfurt
privates Unternehmen (z. B. Bank, Fonds etc.)	1,6%	6,8%	1,8%	3,3%	2,0%	1,8%	3,1%
privates Wohnungsunternehmen	5,3%	18,0%	9,6%	11,5%	8,0%	8,2%	8,5%
Privatperson, WEG oder Selbstnutzer*innen[6]	81,0%	49,7%	58,7%	68,4%	74,9%	74,6%	55,5%
→ davon Privatperson, nicht aufgeteilt in WEG	*23,5%*	*20,5%*	*21,8%*	*20,4%*	*30,1%*	*21,3%*	*17,3%*
→ davon Privatperson, aufgeteilt in WEG	*11,7%*	*11,3%*	*12,2%*	*22,3%*	*16,7%*	*12,3%*	*14,5%*
*→ davon Selbstnutzer*innen*	*44,9%*	*15,3%*	*23,6%*	*24,4%*	*26,7%*	*39,6%*	*21,0%*
öffentlich, genossenschaftlich, gemeinnützig	12,1%	25,5%	30,0%	16,8%	15,1%	15,4%	32,8%
→ davon öffentlich	*6,2%*	*14,5%*	*14,7%*	*10,1%*	*8,3%*	*10,5%*	*12,9%*
→ davon genossenschaftlich	*5,1%*	*9,9%*	*14,2%*	*4,1%*	*6,1%*	*3,4%*	*19,6%*
→ davon gemeinnützig	*0,8%*	*4,9%*	*1,8%*	*4,8%*	*1,4%*	*1,6%*	*1,7%*
Gesamt	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Quelle: eigene Darstellung, basierend auf Gebäude- und Wohnungszählung 2011[7]

* WEG = Wohnungseigentümergemeinschaft

Abbildung 1: Eigentümer von Berliner Wohnimmobilien 2019



Quelle: eigene Schätzung, basierend auf Gebäude- und Wohnungszählung 2011; weitere Quellen siehe Anhang I

Eine Untersuchung des Immobiliendienstleisters Savills (2019) identifizierte insgesamt 180 namentlich bekannte professionelle Eigentümer mit etwa 828.500 Mietwohnungen in Berlin. Im Projekt «Wem gehört die Stadt?» wurden bisher mehr als 200 solche Eigentümer identifiziert und analysiert. Gemeinsam mit den Mieter*innen und verantwortungsvollen Eigentümer*innen werden Suche und Analyse auch in Zukunft kontinuierlich fortgesetzt.[8]

6 In Eigentumswohnungen aufgeteilte Gebäude werden in der Gebäude- und Wohnungszählung als Wohnungseigentümergemeinschaften (WEG) erfasst und nicht den unterschiedlichen Eigentümergruppen zugeordnet. Für die einzelnen Wohnungen wird der Eigentümer zusätzlich separat abgefragt, allerdings nach anderer Methodik und nicht lückenlos. Dadurch entsteht zwischen den globalen Zahlen (Zeile 3) und der Zuordnung von aufgeteilten und nicht aufgeteilten Wohnungen auf Privatpersonen (Zeile 4–6) eine kleine Diskrepanz. **7** Informationen zu weiteren Städten finden sich unter: https://ergebnisse.zensus2011.de/#dynTable. Statistische Einheit: Wohnungen, Merkmal: Eigentumsform des Gebäudes und Art der Wohnungsnutzung, hier ohne Ferienwohnungen und leer stehende Wohnungen. **8** Die aktualisierte Liste findet sich hier: www.wemgehörtdiestadt.de.

WER PROFITIERT VOM IMMOBILIENBOOM?

«Fast alle Haushaltsprognosen für Berlin rechnen daher ab 2015 mit einem lang anhaltenden und sich beschleunigenden Rückgang der Zahl der Haushalte und einem damit sinkenden Wohnungsbedarf […]. Beim derzeitigen Wohnungsüberschuss in der Größenordnung von 100.000 Wohnungen in meist einfachen Wohnbauten ist ein zukünftiger Mangel an einfachen Wohnungen sehr unwahrscheinlich.» (Empirica 2003: 20)

«Boom Boom Berlin» ist die Überschrift des «City Reports 2020/21» des Immobiliendienstleisters Aengevelt Research. Ihr Gründer Wulff Aengevelt bezeichnet diesen Boom sogar als «Resultat einer dreißigjährigen kontinuierlichen Entwicklung zur Immobilien-Hauptstadt» (Aengevelt Research 2020: 2). In den Prognosen Anfang der 2000er Jahre klang das noch anders. Eine vom Senat beauftragte Analyse der landeseigenen Wohnungsunternehmen durch die Beratungs- und Wirtschaftsprüfungsgesellschaft E&Y kam 2002 zu dem Ergebnis, dass diese hoffnungslos verschuldet waren und dringend verkauft werden sollten. Investoren wie Blackstone und Cerberus witterten dagegen ein Geschäft und kauften dankbar die bis dahin landeseigene Gemeinnützigen Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft Berlin (GSW) zu einem Spottpreis.[9] Eine Expertenkommission unter Leitung des Prognoseinstituts Empirica sah 2003 sogar einen Wohnungsüberschuss (vor allem bei einfachen Wohnungen), der sich 2015 noch einmal vergrößern sollte (vgl. Empirica 2003). Internationale Investmentfonds wie Taliesin merkten trotzdem schnell, dass man in Berlin profitable Mietshäuser kaufen konnte, die noch dazu billiger waren als deren Materialwert. Sie schlugen zu und kauften selbst, als der Boom wegen der globalen Finanzkrise auf sich warten ließ, weiter billig Häuser von überschuldeten Investoren und Privatpersonen.[10]

Am Ende lagen sie richtig und die Realität entwickelte sich deutlich anders als von Empirica vorhergesagt. Berlin erlebte einen großen Zuzug, die Kaufpreise begannen 2012/13 explosionsartig zu steigen, einige gierige Immobilieneigentümer*innen nutzten Schlupflöcher in der Mietpreisregulierung, um die Mieten schneller zu erhöhen als eigentlich erlaubt, oder verkauften (wie Taliesin) mit riesigen Profitmargen. Viele andere, konservativere Eigentümer*innen, einschließlich der landeseigenen Unternehmen und Genossenschaften, erhöhten ihre Mieten im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten und sanierten dank der fallenden Zinsen ihren Haushalt. Weil schließlich einige Vermieter*innen die Mieterhöhungen schlicht vergaßen oder freiwillig darauf verzichteten, die Mieten zu erhöhen, verteilt sich der Anstieg der Mieten sehr ungleich über verschiedene Eigentümer und sogar über alte und neue Mietverträge beim selben Eigentümer im selben Haus. Seit mehr als drei Jahren warnen Experten, darunter auch Empirica, wegen anziehendem Neubau, abflachendem Zuzug (bei ungelöstem Demografieproblem) und dem Risiko steigender Zinsen wieder vor bis zu 30 Prozent überhöhten Kaufpreisen für Wohnimmobilien.[11] Etliche Genossenschaften wetterten 2019 gegen die Einführung des Mietendeckels in Berlin und zeichneten ein schwarzes Bild von ihrer zukünftigen Profitabilität. Und angesichts teurer Ankäufe und umfangreichem Neubau in Kombination mit geplanten Verschärfungen der sozialen Verpflichtung wurde im *Tagesspiegel* 2020 sogar vor einer exorbitanten Erhöhung der Schuldenlast bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen bis 2023 gewarnt (vgl. Kiesel 2020). Dies zeigt eindrücklich, wie stark sich Bestandsaufnahmen und damit auch die Ergebnisse von Studien je nach Perspektive und Zeitpunkt unterscheiden können. Welche der genannten Prognosen sich bewahrheiten wird, bleibt abzuwarten.

Für die letzten zehn Jahre, zeigt das im Auftrag des Immobilienverbands ZIA erstellte Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2020, dass in Berlin genauso wie in anderen großen deutschen Städten die Mieten schneller gestiegen sind als die Einkommen und dass die Kaufpreise wiederum schneller stiegen als durch höhere Mieten oder niedrigere Zinsen gerechtfertigt.[12]

– Die Angebotsmieten stiegen zwischen 2010 und 2019 deutschlandweit in Berlin am stärksten (+ 42 Prozent, nach Abzug der Inflation) und sehr viel stärker als die Einkommen (+ 4 Prozent), waren aber 2019 mit durchschnittlich 9,6 Euro/m² in Berlin immer noch vergleichsweise niedrig. Weil 2019 vor allem die Mieten für Luxuswohnungen in attraktiven Stadtteilen stiegen, der Gesamtdurchschnitt und die Mieten für weniger attraktive Wohnungen erstmals fielen, vermuten die Gutachter erste Vermietungsschwierigkeiten im unteren Segment (z. B. Charlottenburg-Nord). Insgesamt bleiben sie aber vorsichtig, ob sich aus diesem «Suchen in den Krümeln» schon ein Trend ableiten lässt und wie dieser begründet werden kann (Feld u. a. 2020: 178 ff.). Weil über viele Jahre hohe Einkommen stärker gestiegen sind und Menschen mit hohen Einkommen öfter eigene Immobilien besitzen, hat sich die Mietbelastung (also der Anteil der Mieten am Einkommen) deutschlandweit bei den unteren Einkommensschichten am stärksten erhöht. Die Mietbelastung reicht von 39,1 Prozent (bei den ärmsten 10 Prozent) bis zu 15,7 Pro-

9 Das Originalgutachten ist nicht veröffentlicht, wird aber in einem Beitrag im *Mieterecho* beschrieben (vgl. Gerhardt 2015). **10** Vgl. hierzu Börsenprospekt des 2005 gegründeten Taliesin Property Fund Limited aus dem Jahr 2007 (in Englisch, verfügbar auf Anfrage). Vgl. Trautvetter 2016 zu allgemeinen Informationen zu Taliesin. **11** Für eine Übersicht zu den verschiedenen Prognosen vgl. Jahrberg 2017. **12** Sinken die Zinsen, können Wohnungskäufer*innen, die das nötige Eigenkapital aufbringen können, zu den gleichen Kosten höhere Kredite aufnehmen und Eigentümer*innen kreditfinanzierter Immobilien können durch Umschuldung ihre Kosten reduzieren. Gleichzeitig steigt der rechnerische Wert der Immobilie und der damit verbundenen künftigen Mieterträge wegen des sogenannten Abzinsungsfaktors. Zukünftige Mieteinnahmen werden demnach jedes Jahr weniger wert, weil mit den früheren Einnahmen zusätzlich Zinsen verdient werden können. Umso niedriger die am Markt erzielbaren Zinsen und damit der Abzinsungsfaktor, umso höher also der Wert der zukünftigen Mieteinnahmen und damit der Immobilienwert. Zwischen 2010 und 2019 sind die Zinsen für 30-jährige Staatsanleihen von 3,25 auf 0 Prozent gesunken.

zent (bei den reichsten 10 Prozent).[13] In den Metropolen und bei Neuvertragsmieten sind Belastungen und Unterschiede tendenziell noch höher.

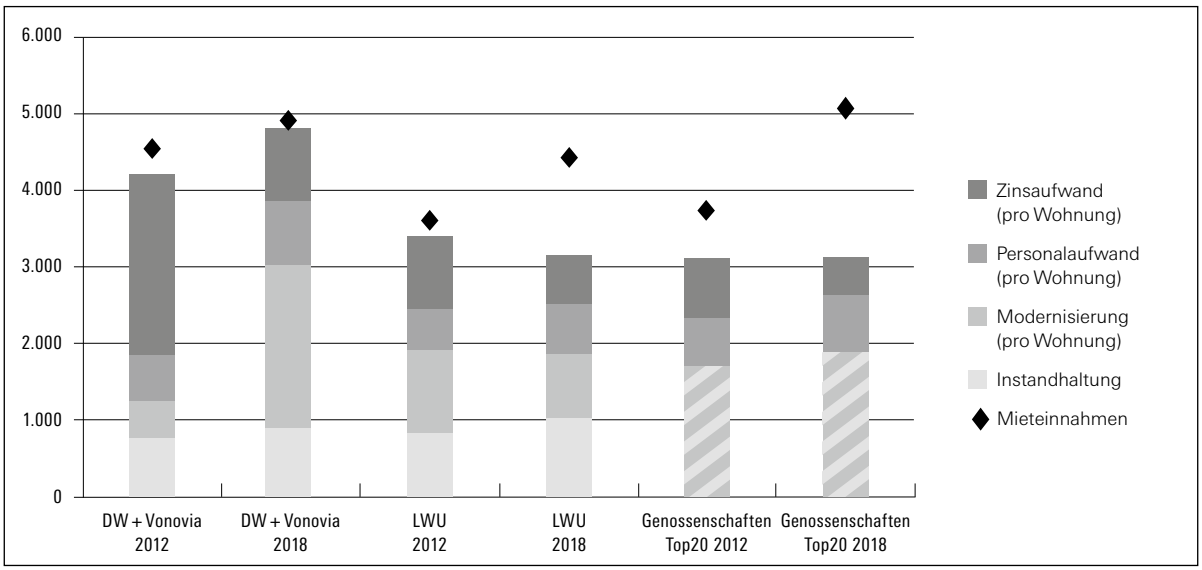
– Die Kaufpreise stiegen deutschlandweit über die letzten zehn Jahre in Berlin am schnellsten (+ 177 Prozent), lagen aber mit 4.012 Euro/m² nach wie vor auf vergleichsweise niedrigem Niveau. Laut dem Frühjahrsgutachten der Immobilienwirtschaft 2020 stiegen die Kaufpreise in Berlin bis 2018 um 84 Prozent schneller als die Mieten und sie stiegen trotz fallender Angebotsmieten auch 2019 weiter. Ein Teil dieser Differenz (etwa 40 Prozent) lässt sich durch die auch 2019 wieder gefallenen Zinsen erklären. Zum anderen Teil reduziert diese Differenz zwischen Kaufpreis und Mieten die zu erwartende Rendite für die Käufer im Schnitt auf zuletzt nur noch 2 Prozent (bei einem Verkauf in 20 Jahren und entsprechend der Inflation steigenden Mieten und Verkaufspreisen).

Wie sich die Situation in den nächsten Jahren entwickelt, bleibt abzuwarten und hängt auch davon ab, wie sich die Einkommen (also die Kaufkraft für höhere Mieten) sowie Angebot und Nachfrage (also der Druck auf Mieter*innen, bei gleichem Einkommen höhere Mieten zu akzeptieren und damit Wohlstandseinbußen zu akzeptieren) entwickeln. Nicht zuletzt wegen der Diskussion um den Mietendeckel und die Mietpreisbremse gibt es ganz unterschiedliche Erwartungen in Bezug auf die zukünftigen Entwicklungen der Mieten. Die bisher vom Immobilienboom ermöglichten Profite verteilen sich sehr ungleich auf die unterschiedlichen Gruppen:

– Immobilien- und Wohnungsverkäufer*innen, besonders diejenigen, die vor 2012/13 gekauft oder geerbt haben und jetzt teuer weiterverkaufen, sind die Hauptprofiteure. Sie können in wenigen Jahren Wertsteigerungen von teilweise über 300 Prozent realisieren und müssen darauf oft noch nicht einmal Steuern zahlen. Privatpersonen und Stiftungen sind nach einer Haltedauer von zehn Jahren von der Steuer auf Wertsteigerungen befreit und professionelle Investoren können die Steuer durch sogenannte Share Deals umgehen – also, indem sie anstatt der Immobilien Anteile einer ausländischen Firma verkaufen, der die Immobilie gehört. Immer mehr Investoren legen ihre Strategie anscheinend darauf aus, Häuser aufzuteilen und die einzelnen Wohnungen als Eigentumswohnungen teuer zu verkaufen. Sie «heben» dabei das gesamte Wertsteigerungspotenzial. Die in dem Fall definitiv zu versteuernden Verkaufsgewinne verringern sie, indem sie einen Teil der Gewinne als Zinszahlungen an verbundene Unternehmen aus Steueroasen weiterleiten.
– Langfristige Bestandsverwalter profitieren von steigenden Mieten bei gleichzeitig fallenden Zinskosten. Die landeseigenen Wohnungsunternehmen genauso wie die Genossenschaften und langfristig orientierte Privatvermieter*innen profitieren zunächst nur indirekt (über besseren Zugang zu Krediten) von den gestiegenen Verkaufspreisen. Sie bewerten ihre Immobilien in ihren Bilanzen (und Steuererklärungen) nach den Anschaffungskosten. Auf dem Papier werden sie also wegen der Abnutzungseffekte tendenziell ärmer und realisieren ihre sogenannten stillen Reserven möglicherweise nie. Trotzdem haben viele von ihnen selbst bei maßvollen Mieterhöhungen durch die stark fallenden Zinsen ihre jährlichen Gewinne massiv erhöht, wie die Abbildung 2 zeigt.

13 Der Quotient berechnet sich aus Bruttokaltmieten zu Nettohaushaltseinkommen. Eine gute Zusammenfassung der Studien dazu findet sich in einem Tweet von Marcel Fratzscher vom 28.7.2020 (https://twitter.com/MFratzscher/status/1288010865988505606?s=20). Die Datenauswertung findet sich bei Dustmann u. a. (2018) und in einer Studie von Sagner u. a. (2020), basierend auf Daten des Sozio-oekonomischen Panels.

Abbildung 2: Mieteinnahmen und Kosten nach Eigentümergruppen für 2012 und 2018 in Euro



Quelle: eigene Berechnung, basierend unter anderem auf Geschäftsberichten (teilweise abweichende Definition/Abgrenzung bei Instandhaltung und Modernisierung); weitere Details in den jeweiligen Kapiteln

– Wohnungskäufer*innen, die das zusätzlich nötige Eigenkapital aufbringen können, bekommen zu den gleichen Kosten günstigere Kredite. Wenn die Kaufpreise aber schneller steigen, als die Zinsen sinken, geben sie den gesamten Zinsvorteil an die Verkäufer weiter und zahlen sogar noch drauf. Damit gehören sie in gewisser Weise zu den Verlierern. Die zu erwartende Rendite für Immobilieninvestoren ist nach Berechnungen der «Immobilienweisen» des ZIA deutschlandweit niedrig, in Berlin aber besonders tief: Sie ist im Schnitt auf zuletzt auf ein Prozent gefallen. Das ist immer noch besser als keine (und nach der Inflation sogar negative) Rendite auf normale Ersparnisse und allemal besser als überhaupt kein Vermögen. Aber für Käufer*innen, die ab 2017 möglicherweise sogar zu überdurchschnittlich hohen Preisen (oder in unterdurchschnittlicher Qualität) gekauft haben, hängen ihre Renditen stark davon ab, wie sich die Mieten, die Zinsen und damit auch die Verkaufspreise in Zukunft entwickeln. Für einen Investor, der 2019 eine mittlere Wohnung für 4.012 Euro/m² gekauft und für 8,44 Euro/m² vermietet hat, ergibt sich nach den Berechnungen der «Immobilienweisen» beim Verkauf nach 20 Jahren eine Rendite von 2 Prozent (nach Abzug der Inflation), allerdings nur dann, wenn bis dahin die Mieten und der Verkaufspreis jährlich um 1,5 Prozent steigen. Steigt die Miete wegen des Mietendeckels langsamer (1,3 Prozent ab 2022) oder fallen die Verkaufspreise, weil beispielsweise die Zinsen wieder steigen, entsteht schnell ein Verlust.
– Mieter*innen, vor allem diejenigen, die nicht von steigenden Einkommen profitieren und die in den letzten Jahren umziehen mussten (z. B. wegen Nachwuchs) oder neu nach Berlin gekommen sind, sind die größten Verlierer. Wegen der hohen Nachfrage haben die Wohnungseigentümer die durch die niedrigen Zinsen gesunkenen Kosten nicht an die Mieter*innen weitergegeben und die Angebotsmieten sind sogar deutlich schneller gestiegen als die Einkommen. Es gibt jedoch Mieter*innen, deren Vermieter freiwillig auf regelmäßige Mieterhöhungen verzichten oder diese vergessen und die dadurch im Schnitt von den steigenden Einkommen sogar profitieren. Auf der anderen Seite finden sich Mieter*innen, deren Bestandsmieten durch Indexierung, Staffelung oder regelmäßige Erhöhung im Rahmen der nach der Mietpreisbremse zulässigen Erhöhung (von bis zu 15 Prozent in drei Jahren bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete) schneller gestiegen sind als ihre Einkommen. Hinzu kommen die Mieter*innen, über die in den Medien besonders häufig berichtet wird, deren Vermieter durch hohe Modernisierungsumlagen oder gezielte Verdrängung ihre Mieten überproportional schnell gesteigert haben. Schließlich gehören selbst die Zuzügler mit lukrativem Job wegen überhöhter Mietforderungen von mehr als 15 Euro/m² in den wenigen verfügbaren Wohnungen oft zu den Verlierern, obwohl sie Teil des Verdrängungsprozesses sind. Sie sind also «Täter und Opfer» zugleich.

Im europäischen und internationalen Vergleich haben die Mieten und die Mietbelastung in Berlin trotzdem noch nicht das Niveau anderer Metropolen erreicht. Auch wenn die Miete mit im Schnitt 36 Prozent des Einkommens (teilweise deutlich mehr) jenseits der Grenze einer leistbaren Miete (30 Prozent) liegt, geht es Berliner Mieter*innen noch vergleichsweise gut. Das Verhältnis von Kaufpreis zu Miete ist aber im internationalen Vergleich mittlerweile sehr schlecht.[14]

Tabelle 2: Preisvergleich zwischen ausgewählten Städten

Stadt	Monatsmiete (in Euro)	Monatsgehalt (in Euro)	Kaufpreis (Euro/m²)	Essen im Restaurant (in Euro)	Anteil der Miete am Einkommen	Kaufpreis als Vielfaches der Jahresmiete
New York	2.988	5.093	13.338	21,6	59%	37,2
London	1.939	3.228	11.651	16,9	60%	50,3
Barcelona	959	1.446	4.524	11	66%	39,3
Berlin	924	2.536	5.772	8,75	36%	52,0

Quelle: Numbeo[15]

WAS IST EINE GESUNDE RENDITE?

Wie bereits im vorigen Kapitel dargestellt, unterscheiden sich die Geschäftspraktiken und die Profite aus Immobilieninvestments sowohl zwischen den einzelnen Eigentümergruppen als auch zwischen einzelnen Investoren derselben Gruppe sehr stark. Die wesentlichen Unterschiede hängen mit den Anschaffungskosten zusammen (eng verbunden mit dem Anschaffungszeitpunkt), damit, ob man bereit ist, zu Höchstpreisen zu verkaufen (was etwa mit dem Auftrag der landeseigenen Wohnungsunternehmen und der Genossenschaften kaum vereinbar ist), sowie mit dem Umgang mit Mieterhöhungen und Nebenkosten (durch die Erfolgsgebühren der Investmentmanager sind Letztere besonders hoch bei Private-Equity-Firmen und Investmentfonds).

Weil Wohnen ein Menschenrecht und ein menschliches Grundbedürfnis ist, fordern viele Mieter*innen «keine Rendite mit der Miete». Je nachdem wie man Rendite misst und definiert, muss das aber nicht heißen, dass es nie Überschüsse geben darf. Berliner Immobilien brau-

14 Die Bezugsgröße der einzelnen Kategorien und damit auch die Werte weichen in diesem Vergleich von anderen Quellen wie dem Frühjahrsbericht Immobilienwirtschaft ab (z. B. typischer Kaufpreis in Innenstadtlage von 5.772 Euro/m² gegenüber eine Mediankaufpreis von 4.012 Euro/m²), ist aber innerhalb des Vergleichs einigermaßen konsistent. Angaben zu weiteren Städten und Vergleichs größen finden sich unter: www.numbeo.com/cost-of-living/prices_by_city.jsp (in Englisch). Vgl. auch den Online-Annex zu dieser Studie unter: www.wemgehörtdiestadt.de.**15** Siehe www.numbeo.com/cost-of-living/prices_by_city.jsp.

chen Investitionen, die wachsende Bevölkerung braucht zusätzliche Wohnungen. Ohne gezielte energetische Sanierung der Gebäude sind Klimaziele nicht zu erreichen und nicht wenige Wohnungen haben eine Modernisierung dringend nötig. Wer in der sozialen Marktwirtschaft Kapital langfristig bindet und dabei Risiken eingeht, wird dafür, so die Theorie, in guten Zeiten mit einer Rendite belohnt, um die schlechten Zeiten auszugleichen. Dabei entstehen Immobilienrenditen sowohl aus Mietüberschüssen als auch durch Wertsteigerungen. Über den Rückgriff auf günstige Kredite kann im besten Fall die Eigenkapitalrendite erhöht werden. So weit die Theorie.

Die Berliner Immobilienrenditen der letzten Jahre – vor allem die aus den explosionsartigen Wertsteigerungen – haben mit einer gesunden Risikoverzinsung aber nichts zu tun, sondern sind deutlicher Ausdruck eines aus dem Ruder gelaufenen Finanzmarkts. Wer vor 2015 in Berlin, einer stabilen und wachsenden Hauptstadt und Metropole, ein Haus gekauft hat, hat mit knapp 1.500 Euro pro Quadratmeter oft weniger bezahlt, als das Gebäude wert war, und den Boden quasi kostenlos dazu bekommen. Wenn er dieses Haus jetzt wenige Jahre später aufteilt und für 4.500 Euro pro Quadratmeter an eine junge Familie verkauft, die verzweifelt nach einer Wohnung in der Nähe der Arbeit sucht und sich dafür hochverschuldet, ist das vom Markt gedeckter Wucher und hat mit einem «verdienten Gewinn» wenig zu tun. Wo genau eine «gesunde» Rendite liegt, ist vor allem eine gesellschaftspolitische Frage. Die Rolle der Politik ist es, bei Bedarf Marktversagen durch Regulierung zu korrigieren und Ungerechtigkeiten dann auszugleichen, wenn sie das gesellschaftlich akzeptable Niveau übersteigen, zum Beispiel über Steuern oder im Extremfall durch Vergesellschaftung. Das Renditethermometer (siehe Abbildung 3) enthält Beispiele für Renditen aus Berliner Wohnimmobilien. Weil sich die Renditedefinitionen teilweise leicht unterscheiden und die errechneten Renditen immer nur Bestandsaufnahmen sind und deswegen teilweise stark vom Betrachtungszeitraum abhängen, handelt es sich explizit nicht um ein Ranking der renditestärksten Immobilieninvestoren.

Abbildung 3: Renditethermometer

>15	Ein Investor, der Anfang 2012 für 10,27 Euro eine Aktie der Deutsche Wohnen kaufte und sie Ende 2019 wieder verkaufte, erzielte mit dem Investment eine annualisierte Rendite von 21,6 Prozent.[16] Müsste er die Aktien – zum Beispiel wegen Vergesellschaftung ohne Entschädigung – wegschmeißen, betrüge der Verlust nach Abzug der Dividende 5,20 Euro.
14	
13	
12	
11	Seit 2004 verbucht Akelius für sein Immobilienportfolio jedes Jahr eine Gesamtrendite von 11 Prozent. Davon entfielen 4,2 Prozent auf Mietüberschüsse und 6,8 Prozent auf Wertsteigerungen. Die höchste Rendite gab es 2016 mit 20,7 Prozent, in Deutschland sogar 24,2 Prozent. Die Eigenkapitalrendite war im Gesamtzeitraum mit 23,2 Prozent noch deutlich höher.[17]
10	Blackstone verbuchte im Geschäftsbericht 2019 für seine Core+ Immobilieninvestoren (also die Immobilien in Metropolen wie Berlin mit geringem Risikoprofil und geringem Leverage) eine Eigenkapitalrendite von 10 Prozent nach Abzug von Managementgebühren und Erfolgsvergütung.[18]
9	Zwischen April 2010 und Juni 2020 verzeichnete der für Privatanleger offene deutsche Investmentfonds Wertgrund WohnSelect D eine Rendite nach Kosten von 94,98 Prozent, also etwa 9 Prozent pro Jahr.[19]
8	Eine historische Analyse taxiert die Durchschnittsrendite deutscher Immobilien seit 1871 auf 7,82 Prozent pro Jahr: etwa ein Drittel davon aus Wertsteigerung und zwei Drittel aus Mietüberschüssen (Jordà u. a. 2017).
7	
6	
5	
4	Die Genoss*innen der Berliner Baugenossenschaft (bbg) erhalten mindestens seit 2007 eine Dividende von 4 Prozent auf ihre Genossenschaftsanteile – einer der höchsten Werte in Berlin. Während das 2007 noch 68 Prozent des Bilanzgewinnes waren, waren es dank der stark gestiegenen Gewinne 2018 nur noch 16 Prozent. Die restlichen Gewinne wurden in die Rücklagen eingestellt. Ausscheidende Genoss*innen erhalten davon also nichts.
3	Die Stiftung Nord-Süd-Brücken kaufte den Boden unter der Zossener Str. 48 und vergibt ihn für bis zu 100 Jahre an die gemeinnützige Gesellschaft, die das Haus darauf besitzt. Dafür verlangt sie Zinsen von 3 Prozent pro Jahr.
2	Wenn die landeseigenen Wohnungsunternehmen prüfen, ob der Kauf anstelle eines privaten Investors (sogenannter Vorkauf) zum angebotenen Preis wirtschaftlich ist, rechnen sie üblicherweise mit Finanzierungskosten von 2 Prozent. Teilweise deutlich höhere Mietüberschüsse aus den Bestandswohnungen werden seit Jahren nicht ausgeschüttet, sondern reinvestiert.
1	Wer 2019 sein Geld für 30 Jahre in eine Bundesanleihe investierte, erhielt dafür genau 0 Prozent Zinsen. 2010 waren das noch 3,25 Prozent, im Schnitt der letzten zehn Jahre 1,6 Prozent.[20]
0	Otto Normalverbraucher*innen erhalten auf ihre Ersparnisse schon seit vielen Jahren keine Zinsen. Das gilt auch für die Anteile der meisten Genoss*innen. Wegen der Inflation von 1 bis 2 Prozent verliert ihr Geld an Wert. Im Vergleich zu den Preissteigerungen für Berliner Wohnungen ist diese schleichende Enteignung noch viel stärker.

Quelle: eigene Darstellung

16 Summe aus Dividenden und Wertsteigerung berechnet aus der Differenz zum Einstiegskurs am 31.12.2011. **17** Die Gesamtrendite ist das Verhältnis von operativem Gewinn und Wertsteigerung zum Wert des Immobilienportfolios am Vorjahresende. Die Zahlen finden sich unter: www.akelius.com/site/binaries/content/assets/pdf/investor/historical-figures/historical-figures-2020-q1-engv2.xlsx (Tabelle «Key Figures»), die Angaben für Deutschland in den jeweiligen Geschäftsberichten unter «Segment Reporting». **18** Blackstone berechnet den sogenannten Net IRR als annualisierte Ausschüttungen und Wertsteigerungen nach Kosten im Verhältnis zum investierten Kapital (Blackstone 2019: 99). **19** Die hier verwendete BVI-Rendite umfasst Wertsteigerungen und Ausschüttungen abzüglich Verwaltungskosten des Fonds. Weitere Informationen zum Fonds unter: www.wohnselect.de/wertentwicklung/. **20** Nach dem Zeitraum zwischen den Stichtagen der einzelnen 30-jährigen Staatsanleihen (2010, 2012, 2014, 2017 und 2019) gewichteter Durchschnitt. Details unter: www.deutsche-finanzagentur.de/de/private-anleger/bundeswertpapiere/bundesanleihen/.

WER SIND DIE RÜCKSICHTSLOSESTEN PROFITMAXIMIERER?

Genauso wie jedes Haus hat auch jede Geschäftsentscheidung vom Kauf und Verkauf über Reparatur und Modernisierung, Abriss und Neubau bis hin zu genereller Mieterhöhung oder individueller Ausnahmeregelung seine eigene Geschichte. Deswegen ist der Begriff Geschäftspraktik für einzelne Eigentümer*innen und erst recht für ganze Gruppen von Eigentümern immer eine Abstraktion und Verallgemeinerung und ist ein Vergleich über verschiedene Ausgangssituationen und Zeiträume immer schwierig. Trotzdem versucht diese Studie, anhand von strukturierten Vergleichen und illustrativen Beispielen zumindest Tendenzaussagen zu ermöglichen. Dafür verwendet sie folgende fünf, aufgrund ihrer Relevanz und Messbarkeit ausgewählte Faktoren.[21]

1. Rendite: Ausschüttungen an Anteilseigner*innen und Manager*innen

Die Geschäftspraktiken der verschiedenen Eigentümer unterscheiden sich oft schon bei den Zielvorgaben. Während einzelne Genossenschaften im Prinzip gar keine dauerhaften Gewinne erwirtschaften dürfen, versprechen andere ihren Genoss*innen bis zu 4 Prozent Rendite. Am oberen Ende sichern Private-Equity-Firmen ihren risikofreudigen Anlegern auch teilweise regelmäßige Renditen von 10 bis 15 Prozent zu. Typische Fondsmanager*innen erhalten dabei neben den fixen Managementgebühren noch eine zusätzliche Kompensation für Transaktionen und teilweise fürstliche Erfolgsbeteiligungen für Wertsteigerungen (aber selten Verlustbeteiligungen). Zwischen den privaten auf der einen und den öffentlich, genossenschaftlich und gemeinnützigen Unternehmen auf der anderen Seite gibt es teilweise, aber nicht immer und überall erhebliche Unterschiede bei der Managementvergütung und bei den Erfolgskriterien.

2. Spekulation: kurzfristiger An- und Verkauf oder langfristige Investition in Neubau

Vor allem in den letzten Jahren sind viele Investoren nach Berlin gekommen, um kurzfristig von den Wertsteigerungen bei Bestandsimmobilien zu profitieren. Einzelne Investmentfonds sind von vornherein auf einen baldigen Ausstieg (in der Regel etwa zehn Jahre) ausgelegt. Demgegenüber stehen Genossenschaften, von denen viele einen Großteil ihrer Wohnungen selbst erbaut haben und die Wohnungen teilweise seit mehr als 100 Jahren verwalten. Irgendwo dazwischen finden sich private Wohnungsunternehmen, die sich selbst als langfristige Bestandsverwalter verstehen, aber durch laufende Portfoliooptimierung einen mehr oder weniger großen Teil ihrer Gewinne aus An- und Verkäufen bestreiten. Seit ein paar Jahren und angesichts von Mietpreisbremse und Mietendeckel bemühen sich einige der Big 5 zum ersten Mal selbst um Neubau und Projektentwicklung oder kaufen fertige Projektentwicklungen ein. Bei den privaten Eigentümer*innen gibt es professionell gemanagte Erbengemeinschaften, bei denen schon mehr als drei Generationen vom Familienvermögen profitiert haben oder bei denen die zweite Generation sich «wie um ihr eigenes Zuhause» um das Erbe kümmert. Manchmal versucht der Nachwuchs, die von den Eltern gepflegten Wohnungen angesichts der zu erzielenden hohen Preise möglichst schnell zu versilbern oder noch besser zu vergolden.

3. Miete: Miethöhe vs. Qualität der Wohnung

Den Bedürfnissen der Mieter*innen entsprechende Wohnungen zu einem möglichst niedrigen Preis zur Verfügung zu stellen, sollte das Ergebnis eines funktionierenden Marktes und einer guten staatlichen Wohnungspolitik sein. Bei allen Eigentümergruppen gibt es in Berlin Beispiele für gut verwaltete Häuser, in denen die Mieter*innen nicht lange auf Reparaturen warten müssen und die nach Mieterwünschen und mit fairer Kostenteilung modernisiert werden (ohne dass das zwangsläufig mehr kostet). Zugleich gibt es Vermieter*innen, die das durch natürliche Beschränkungen und lange Planungs- und Bauzeiträume begrenzte Angebot ausnutzen, um Wohnungen zu überteuerten Preisen anzubieten, Mieten bei Fluktuation oder durch Staffelmieten und Modernisierungsumlagen überdurchschnittlich schnell zu erhöhen. Häufig werden Wohnungen auch von ihren Vermieter*innen vernachlässigt, ohne dass diese bei den Mieten Abstriche machen.

4. Finanzen: Transparenz der Finanzkennzahlen, Steuern und Rechenschaftspflicht

Immobilienerträge werden normalerweise dort besteuert, wo sie entstehen, also hier in Berlin. Über Steuervermeidung und Steuerhinterziehung durchbrechen einzelne Eigentümer*innen und Eigentümergruppen dieses Prinzip systematisch. Dazu nutzen sie innerdeutsche Steueroasen wie Zossen oder Schönefeld (bei Berlin)[22] oder komplexe Firmenstrukturen im Ausland (vor allem in Luxemburg). Indem sie die finalen Gesellschaften in Geheimnisoasen wie der Schweiz, den britischen Jungferninseln oder den Seychellen ansiedeln, umgehen sie die in Deutschland übliche Pflicht, Eigentümer und Details zu den Finanzen offenzulegen. Während große börsennotierte Gesellschaften genauso wie städtische Wohnungsgesellschaften im Fokus der Öffentlichkeit stehen und umfangreiche Informationen veröffentlichen müssen, fliegen viele andere Eigentümer*innen (teilweise mit milliardenschwerem Immobilieneigentum) komplett unter dem Radar – auch weil das Grundbuch in Deutschland wegen Datenschutzbedenken nicht öffentlich zugänglich ist.

21 Ähnliche, aber nicht immobilienspezifische Indikatoren finden sich auch unter den 20 Kriterien der Gemeinwohlbilanz. Vgl. https://web.ecogood.org/de/unsere-arbeit/gemeinwohl-bilanz/gemeinwohl-matrix/. Mit der Möckernkiez-Genossenschaft ist derzeit eine der ersten Gemeinwohlbilanzen für Wohnungsunternehmen in Arbeit. **22** Vgl. zu aktuellen Beispielen und Informationen zum «Modell Zossen» Keller 2020.

5. Verantwortung: Konzentration von Eigentum vs. Transparenz und Gemeinnutz

Bei einigen Vermieter*innen fließt der Großteil der Erträge an eine sehr kleine Gruppe besonders vermögender Investor*innen aus dem In- und Ausland, bei anderen profitieren vor allem Kleinaktionäre und Rentner*innen aus der ganzen Welt oder es handelt sich sogar um gemeinnützige Einrichtungen. Während einige Mieter*innen einen direkten Draht zu ihren Vermieter*innen haben, bleibt der Besitzer in anderen Fällen auch nach intensiver Suche unerreichbar und weiß oftmals gar nicht, was in seinem Namen passiert. Genossenschaften sind strukturell am stärksten ihren Mitgliedern und damit meistens auch den Mieter*innen verpflichtet, bieten aber je nach Größe und Ausgestaltung ganz unterschiedliche Beteiligungsformen und variieren bei ihrer Offenheit gegenüber gesellschaftlichen Belangen, die über das unmittelbare Interesse ihrer Mitglieder hinausgehen. Große private genauso wie die landeseigenen Wohnungsunternehmen unterliegen teilweise stärkeren Rechenschaftspflichten und verfügen über etabliertere Beteiligungsstrukturen als kleine Vermieter*innen. Sie haben dafür aber auch mehr Einflussmöglichkeiten auf den lokalen Markt und die Wohnungspolitik und einen stärkeren Professionalisierungsgrad.

Tabelle 3 enthält Informationen zu jeweils einem ausgewählten Vertreter der in dieser Studie analysierten vier Eigentümergruppen sowie eine rein illustrative Bewertung mittels Daumen. Auf der Internetseite zur Studie finden sich weitere Beispiele sowie die Möglichkeit für Mieter*innen und Vermieter*innen, Informationen zu ergänzen. Mittelfristig soll sich daraus ein Bewertungssystem entwickeln. Aus der Tabelle und weiteren Beispielen der Studie lassen sich zumindest erste Erkenntnisse ablesen:

1. Allein die Zuordnung zu einer bestimmten Kategorie von Eigentümern (privates Unternehmen, privates Wohnungsunternehmen, Privatperson, städtisch/genossenschaftlich/gemeinnützig) erlaubt keinen automatischen Rückschluss auf die Geschäftspraktiken. Innerhalb derselben Eigentümergruppe gibt es große Variationen.
2. Es gibt (große) Akteure, die in Bezug auf Transparenz und Rechenschaftspflicht, aber teilweise auch in Bezug auf Renditemaximierung und Spekulationsintensität noch problematischer sind als die Deutsche Wohnen. Das gilt insbesondere für Private-Equity-Gesellschaften. Deren größter und in vielerlei Hinsicht sehr kritisch zu bewertender Vertreter ist Blackstone.
3. Private Eigentümer*innen sind nicht automatisch besser als finanzialisierte Wohnungsunternehmen. Besonders problematisch ist bei ihnen die fehlende Transparenz, was die Größe ihrer Immobilienbestände, ihre Geschäftspraktiken sowie die Nutzung der Möglichkeit, über die Anmeldung von Eigenbedarf bestehende Mietverhältnisse zu kündigen, angeht. Sie profitieren außerdem von besonderen Steuerbefreiungen.
4. (Große) Genossenschaften sind in fast aller Hinsicht weniger problematisch als andere privatwirtschaftliche Eigentümergruppen. Allerdings besteht auch bei einigen von ihnen Verbesserungsbedarf, insbesondere könnten sie mehr zur Stärkung der Gemeinwohlorientierung tun.

Tabelle 3: Vier Wohneigentümer im Vergleich

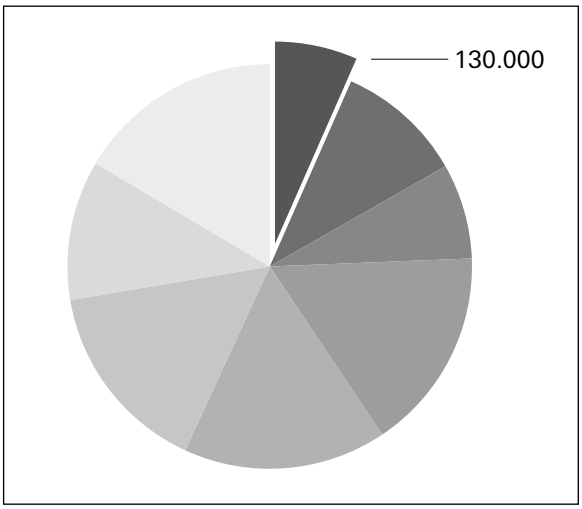
	Blackstone (Private Equity, Vermögensverwalter und institutionelle Investoren)	Deutsche Wohnen (privates Wohnungsunternehmen)	Familie B. (privater Eigentümer)	BBG (öffentlich, genossenschaftlich und gemeinnützig)
Rendite	– insgesamt sehr hohe Renditeversprechen (10–15 %) – sehr hohe Managementgebühr	– hohe Bedeutung von Shareholder Value und Dividende – hohe Managementgehälter	– Renditeziele unbekannt – keine zwischengeschalteten Vermögensverwalter	– genaue Vorstandsgehälter unbekannt, wahrscheinlich moderat – abnehmender Dividendendruck, steigender «Unternehmenswert» als Erfolgskriterium
Spekulation	– generell kurze Planungshorizonte (4–10 Jahre), Core+ etwas langfristiger – Spekulation mit Bestandsimmobilien statt Neubau-Investition	– Bestandsverwalter, erster Neubau – Gewinn aus Verkäufen 2019: 186 Mio. Euro (8 Prozent des Gewinns, 7.181 Wohnungen einschl. Eigentumswohnungen)	– Generationenübergang unklar – Entwicklung des Portfolios unbekannt	– seit 1886 – kontinuierlicher Neubau, zuletzt Grundstück wegen Auflagen verkauft
Miete	– Mieterhöhung nach Ankündigung des Mietendeckels (zurückgenommen) – Einzelbeispiele für fehlende Instandhaltung	– jährliche Erhöhung 3 Prozent (2012 bis 2019), Durchschnitt 6,97 Euro (2019) – Widerstand gegen Mietpreisbremse und Mietendeckel – Seit 2019 «Mieterversprechen» – Einzelbeispiele Modernisierung statt Instandhaltung	– Nach Information mehrerer Mieter*innen wurden Mieten alle drei Jahre erhöht, teilweise mit nachgewiesenen Fehlern zu ihren Ungunsten – Eigenbedarf wurde zu teurer Neuvermietung genutzt	– jährliche Mieterhöhung 2,9 Prozent (2012 bis 2018), Durchschnitt 6,43 Euro (2018) – Instandhaltung als Erfolgsgröße
Finanzen	– konsolidierter Abschluss, inkl. Berliner Wohnungsbestände, aber mit wenig Information – Steuervermeidung via Luxemburg + Cayman Islands	– umfangreiche Geschäfts- und Quartalsberichte – keine Niederlassung in Steueroasen	– keine Finanzkennzahlen verfügbar – keine Steuern auf Wertsteigerung – Möglichkeit zur steuerfreien Schenkung	– ausführlicher und öffentlicher Geschäftsbericht mit Information zu Mieten, ohne Vorstandsgehälter – freiwilliger Verzicht auf Steuerbefreiung wegen Einmalsteuer, trotzdem fast keine Ertragssteuern
Verantwortung	– hauptsächlich vermögende Investoren und Pensionäre, keine Transparenz – keine Mitbestimmung für Mieter*innen, kein lokales Management	– Informationen über Aktionäre nur teilweise öffentlich zugänglich, anonyme Investoren hinter Vermögensverwaltern aus Schattenfinanzplätzen – begrenzte Mitbestimmung, Mieterumfrage – Hauptsitz in Berlin, hohe Rechenschaftspflicht und soziales Engagement, gleichzeitig hohe Marktmacht + PR	– Eigentümer direkt aus Grundbuch ersichtlich, lange unbekannt wegen fehlender Grundbuchtransparenz – teilweise direkter Mieterkontakt – Persönlichkeit aus Berlin	– Angaben zu Zahl und Anteilen der Genoss*innen im Geschäftsbericht, Genoss*innen als Mieter*innen größtenteils bekannt – Beschlüsse durch Vertreterversammlung und Aufsichtsrat – gesellschaftliches Engagement

Quelle: Geschäftsberichte und eigene Recherche

II DIE EINZELNEN EIGENTÜMERGRUPPEN IM PROFIL

Im Mittelpunkt der Berichterstattung und Diskussion über den Berliner Immobilienmarkt stehen bisher meistens die großen und börsennotierten Wohnungsunternehmen, allen voran die Deutsche Wohnen. Sie waren Gegenstand mehrerer Studien (vgl. Bonczyk/Trautvetter 2019; Werle/Maiworm 2019; Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2017). Über andere Eigentümergruppen – von Private-Equity-Firmen über Privatanleger bis zu den Genossenschaften – liegen bisher sehr wenige strukturierte Informationen vor, auch weil es außer der Gebäude- und Wohnungszählung von 2011 wenig offizielle Daten zur Eigentümerstruktur gibt. Das folgende Kapitel porträtiert vier verschiedene Eigentümergruppen und elf Untertypen. Es beginnt mit einer Zusammenfassung der typischen Gruppencharakteristika und einigen illustrativen Fallbeispielen.

PRIVATE-EQUITY-FIRMEN, VERMÖGENSVERWALTER UND INSTITUTIONELLE INVESTOREN



Traditionell und in den meisten Ländern der Welt investieren institutionelle Investoren, also beispielsweise Versicherungen und Pensionsfonds, vor allem in Gewerbeimmobilien. Mit einem Bestand von etwa 130.000 Wohnungen kontrollieren institutionelle Investoren und Vermögensverwalter in Berlin aber immerhin etwa 7 Prozent des Marktes für Wohnimmobilien und damit einen vergleichsweise großen Teil.[23] In dieser Gruppe findet sich eine Vielzahl von Investoren mit ganz unterschiedlichen Geschäftspraktiken: von großen Private-Equity-Gesellschaften bzw. Vermögensverwaltern aus den USA und Großbritannien und deren Fonds für Versicherungen und vermögende Privatanleger*innen bis hin zu kleinen Privatfonds und offenen Publikumsfonds deutscher Banken und Sparkassen für Kleinanleger*innen. Sie unterscheiden sich von den Wohnungsunternehmen vor allem darin, dass sie die Wohnungsbestände meistens nicht selbst verwalten, sondern diese Aufgabe an Vermögensverwalter auslagern, die einen fixen Teil des Häuserwerts und einen Teil der Wertsteigerungen (aber nicht der Wertverluste) als Honorar einstreichen. Während die Deutsche Wohnen pro Mitarbeiter etwa 100 Wohnungen besitzt, sind es bei der Private-Equity-Gesellschaft Blackstone pro Mitarbeiter ungefähr 1.000 Wohnungen. Eine kürzlich erschienene Studie zeigt eindrücklich, wie die US-amerikanischen Vermögensverwalter einen immer größeren Teil der Wirtschaft kontrollieren, ihre Macht aber nicht für eine stärkere Kontrolle der Manager*innen, besser funktionierende Mietmärkte oder lukrativere Altersvorsorgeprodukte nutzen, sondern vor allem, um ihren eigenen Reichtum zu maximieren (Braun 2020). Während laut der entsprechenden Geschäftsberichte der CEO von Deutsche Wohnen, Michael Zahn, 2019 eine Gesamtvergütung von 3,2 Millionen Euro erhielt, betrug das Gesamteinkommen (Gehalt und Gewinnbeteiligung) von Stephen Schwarzmann, CEO von Blackstone, im selben Jahr ungefähr 500 Millionen Euro.

Private-Equity-Firmen und große Vermögensverwalter

Private-Equity-Gesellschaften verwalten das Vermögen von institutionellen Investoren wie Versicherungen und sehr vermögenden Privatleuten. Über ihre nicht börsennotierten Fonds investieren sie größtenteils in risikoreiche Anlagen wie außerbörsliche Unternehmensbeteiligungen (Private Equity) oder auch Immobilien mit hohem kurzfristigen Wertsteigerungspotenzial – meistens mit dem Ziel, nach wenigen Jahren mit Gewinn weiterzuverkaufen. Ihren Investoren versprechen sie Renditen von 10 bis 15 Prozent pro Jahr. Von den 20 größten Private-Equity-Gesellschaften haben 16 ihren Sitz in den USA, die übrigen vier in Großbritannien. In Deutschland gibt es etwa 240 Private-Equity-Fonds, die aber nur selten in Wohnimmobilien investieren (vgl. Metzger 2019). Viele Private-Equity-Gesellschaften nutzen Schattenfinanzplätze wie Luxemburg oder die Cayman Islands und zahlreiche Sonderregelungen, um Steuern zu vermeiden. Die Investoren bleiben fast immer anonym.

Große US-amerikanische Private-Equity-Gesellschaften wie Cerberus oder Blackstone waren Ende der 1990er und Anfang der 2000er Jahre maßgeblich an der Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände in Berlin, aber beispielsweise auch in Dresden oder Kiel, beteiligt und als «Heuschrecken» verschrien, worüber sich Stephen Schwarzmann 2007 persönlich bei

23 Mit der Kategorie «privatwirtschaftliche Unternehmen» erfasst der Zensus 2011 alle Unternehmen, deren primärer Unternehmenszweck nicht die Vermietung von Immobilien ist. In den meisten großen deutschen Städten betrug deren Anteil laut Zensus 2011 nur 3 Prozent oder weniger. Ausnahmen sind Dresden (6 Prozent) und Leipzig (4 Prozent)

Angela Merkel beschwerte (vgl. Schäfer 2006). Einen großen Teil der aus den Privatisierungen erworbenen Wohnungen haben sie mittlerweile an die großen börsennotierten Wohnungsunternehmen und andere Investoren weiterverkauft (vgl. Metzger 2019). Seit wenigen Jahren sind sie wieder zurück in der Stadt.

Beispiel 1: Wo Mieterhöhung Chefsache ist

Blackstone verwaltete nach eigenen Angaben Ende 2019 Vermögensanlagen im Wert von fast 500 Milliarden Euro vor allem für institutionelle Investoren (darunter Pensionsfonds für 31 Millionen Rentner*innen aus den USA), aber auch für vermögende Privatpersonen und über Drittanbieter auch für Kleinanleger*innen. Seit 2018 sind mehr als 3.000 Wohnungen in Berlin neu hinzugekommen. Sie sind Teil des auf stabile Wertanlagen in globalen Metropolen spezialisierten Unternehmensbereichs Core+ und waren mit mehr als 3.000 Euro pro Quadratmeter vergleichsweise teuer. Einen großen Teil der Wertsteigerungen der letzten Jahre hatten bereits andere Investoren vereinnahmt (vgl. Reuters 2017; Immobilienmanager 2018).

Teil des Portfolios ist ein Haus im Heegermühler Weg 43. Das Haus wurde 1994 mit Fördermitteln des Landes Berlin errichtet. Ende 2007/08 wurde es wegen finanzieller Schwierigkeiten des vorherigen (Privat-) Eigentümers an einen auf Jersey ansässigen Investmentfonds (Taliesin) verkauft (vgl. ausführlicher zu Taliesin Trautvetter 2016). Blackstone übernahm das Haus Ende 2017 zusammen mit mehr als 1.000 weiteren Wohnungen, wie häufig bei solchen Investments als steuerfreien Share Deal, also über den Verkauf von Firmenanteilen anstatt Immobilien und über eine Reihe von Briefkastenfirmen in Jersey und Luxemburg.

Seit dem Bau 1994 erhöhten sich die Mieten in einer Beispielwohnung von zunächst 5,37 Euro/m² auf 6,45 Euro/m² im Jahr der Übernahme (2008). Der Investmentfonds aus Jersey erhöhte dann bis Ende 2017 mit jedem neuen Mietspiegel auf zuletzt 8,27 Euro/m². Mieterhöhungen erhielten die Mieter*innen normalerweise Ende des Jahres von der Hausverwaltung. Im Gegensatz dazu war das letzte Mieterhöhungsverlangen von den Managern aus Luxemburg persönlich gezeichnet und wurde ihnen am 11. Juni 2019 – am selben Tag, an dem Haus & Grund wegen des zum 17. Juni 2019 wirksam werdenden Mietendeckels zu Mieterhöhungen aufgerufen hatte[24] – vom Hausmeister überbracht. Mittlerweile wurde es wieder zurückgezogen.

Beispiel 2: Aufteilung und Weiterverkauf im Schnelldurchgang

Carlyle verwaltet weltweit Immobilieninvestments im Wert von ungefähr 15 Milliarden Euro. Dazu sind seit 2016 etwa zehn Berliner Häuser hinzugekommen, die über mehrere Zwischengesellschaften in Luxemburg Teil der auf den Cayman Islands beheimateten Fondsstruktur sind. Ausweislich der Geschäftsberichte nehmen auch die Mietgewinne über firmeninterne Kredite mit Zinssätzen von bis zu 4,75 Prozent diesen Weg. Im Gegensatz zu den firmeninternen Krediten betragen die Zinsen auf Kredite der lokalen Carlyle-Töchter bei der Berliner Volksbank lediglich ein Prozent.

Beispielhaft für Carlyles Strategie, möglichst schnell Gewinne zu erzielen, ist ein Haus in der Corinthstraße 53 in Berlin-Friedrichshain. Kurz nachdem die Mieter*innen Anfang 2019 erfuhren, wer ihr neuer Eigentümer ist, hing am Hauseingang ein großes Schild mit der Aufschrift «Eigentumswohnungen zu verkaufen». Der Voreigentümer – zwei private Immobilieninvestoren aus Hamburg – hatten das Haus vor dem Verkauf aufgeteilt. In der Folgezeit wurden Hof, Treppenaufgänge und Fassade renoviert, Aufzüge und Balkone geplant und wenige Monate später aus dem gerade für schätzungsweise 3.500 Euro/m² gekauften Haus Wohnungen für den fast doppelten Quadratmeterpreis angeboten.[25]

Investmentfonds und kleinere Vermögensverwalter aus dem In- und Ausland

Neben den großen Private-Equity-Gesellschaften gibt es auf dem Berliner Wohnungsmarkt noch eine Reihe kleinerer Vermögensverwalter und Investmentfonds aus dem In- und Ausland. Viele von ihnen maximieren ihre Gewinne nicht nur durch aggressives Management, sondern auch durch aggressive Steuervermeidung auf allen Ebenen. Ihren Investoren garantieren sie meistens völlige Anonymität. Trotzdem spielen sie in der öffentlichen Diskussion kaum eine Rolle. 2017 boten die «Paradise Papers» – ein Leak mit Unterlagen aus einer großen Anwaltskanzlei – einen seltenen Blick hinter die Kulissen eines dieser Fonds, nämlich Phoenix Spree aus Jersey (vgl. Terberl u. a. 2017). Die meisten Anleger*innen waren aber selbst in den internen Unterlagen nicht identifizierbar. Wie im Geschäftsbericht von 2018 schriftlich festgehalten, waren die Manager*innen von Phoenix Spree optimistisch, mit ihren 2.516 Wohneinheiten von der Enteignungsdebatte in Berlin verschont zu bleiben.[26]

24 Vgl. zum Beispiel www.sueddeutsche.de/wirtschaft/mieterhoehung-berlin-haus-und-grund-1.4483529. **25** Weitere Information zur Corinthstraße 53 gibt es in der ARD-Dokumentation «Was Deutschland bewegt. Wohnen. Miete. Abzocke» (gesendet am 7.10.2019; verfügbar unter: www.daserste.de/information/reportage-dokumentation/dokus/sendung/wohnen-mieten-abzocken-100.html) und auf Twitter unter @CorinthStr53. **26** Im Originaltext (S. 27): «There has recently been a well-documented grass roots proposal in Berlin for a referendum which proposes to expropriate properties of large Berlin landlords with over 3.000 units under management. The Property Advisor continues to monitor developments in relation to the proposed referendum, but feels that since the Company owns 2.516 units the outcome of the referendum is unlikely to affect the Portfolio.»

Beispiel 3: Optimierung für Manager*innen und Investor*innen, suboptimal für Mieter*innen

«Through proactive asset management, we optimise mispriced and mismanaged residential and commercial income-producing assets in established property markets such as Germany and the US.» Optimum Evolution (Geschäftsbericht 2018)

Optimum Asset Management ist ein in Malta ansässiger Vermögensverwalter und verwaltet nach eigener Darstellung ein Vermögen in Höhe von 1,4 Milliarden Euro überwiegend von institutionellen Investoren und Vermögensverwaltern aus Europa, aber auch etwa zehn Prozent von vermögenden privaten Investor*innen. Etwa die Hälfte davon ist in deutsche Wohnimmobilien, hauptsächlich in Berlin investiert.[27] Der in Luxemburg angesiedelte Fonds Optimum Evolution Fund SIF und seine Unterfonds sind seit etwa 2009 in Berlin aktiv und kontrollierten 2018 ausweislich des Geschäftsberichtes insgesamt 2.883 Wohnungen hier und im Umfeld.
Laut Geschäfts- und Mieterberichten gehört dazu der Häuserkomplex Mehringplatz West, der 2012 bis 2013 gemeinsam mit insgesamt 23 Gebäuden zu einem Durchschnittspreis von 1.400 Euro pro Quadratmeter erworben wurde. Seitdem beschweren sich die Mieter*innen über massive Vernachlässigung in den Beständen – von Ratten im Keller über Nässe und Schimmel im gesamten Haus bis zum Drogenhandel in den Hausfluren. Die Mieter*innen warteten bisher nicht nur vergeblich auf die notwendige Sanierung der Wasser- und Elektroleitungen, sondern mussten die Trocknung nach Wasserschäden sogar teilweise selbst bezahlen. Gleichzeitig verbuchte der relevante Unterfonds laut Geschäftsbericht 2018 eine Wertsteigerung von 23 Prozent (+ 127,8 Millionen Euro). Für die Investoren des Unterfonds hat sich der Wert eines Fondsanteils damit zwischen 2011 und 2018 von 944 Euro auf 2.278 Euro gesteigert und die Investoren haben 2018 pro Wohnung rein rechnerisch einen Gewinn von 40.000 Euro erzielt. Die Manager*innen erhalten – wie bei Investmentfonds üblich – jedes Jahr ein Prozent des Gebäudewertes als Fixgehalt sowie 20 Prozent von allen Gewinnen bzw. Wertsteigerungen, die über 8 Prozent pro Jahr hinausgehen. Für 2018 waren das insgesamt 6,1 Millionen Euro Fixgehalt und 18 Millionen Euro Gewinnbeteiligung, also knapp 11.000 Euro pro Wohnung. Insgesamt hat Optimum also 2018 pro Wohnung knapp 50.000 Euro Gewinn verbucht. Weil der typische Mieter dieses Jahr nur etwa 10.000 Euro Miete gezahlt hat, ist also ein großer fiktiver Schuldenberg entstanden, der irgendwann in Zukunft durch höhere Mieten (oder den Verkauf zu überhöhten Preisen) abgetragen werden soll.

Beispiel 4: Drei Fragezeichen aus Liechtenstein

2020 berichteten Mieter*innen aus der Oranienstraße 25 und der Schönhauser Allee 57 unabhängig voneinander über Probleme mit zwei Investmentfonds aus Luxemburg: der Victoria Immo und der Albert Immo. Beide nutzen eine spezielle luxemburgische Kommanditgesellschaft (SCSp), deren Eigentümer*innen nicht im luxemburgischen Firmenregister erfasst werden. Anders als bei den meisten anderen Investmentfonds gibt es bei beiden aber einen Eigner, der mehr als 25 Prozent der Anteile kontrolliert und der sich damit im neuen Register der wirtschaftlich Berechtigten (also zumindest theoretisch der finalen Eigentümer) eintragen muss. Dabei handelt es sich in beiden Fällen um drei Anwälte eines Multi-Family-Offices, also einer Vermögensverwaltung für besonders vermögende Familien aus Liechtenstein. Allem Anschein nach verwalten sie einen Teil des Vermögens der Tetra-Pak-Erben (vgl. hierzu ausführlicher Trautvetter/Henn 2020; Šustr 2020a). Die zwei Fondsmanager von Victoria Immo und Albert Immo verwalten zusammen ein Immobilienvermögen im Wert von mehreren Hundert Millionen Euro, veröffentlichen aber nur sehr wenige Informationen darüber. Laut Unternehmensbeschreibungen handelt es sich schwerpunktmäßig um Berliner Wohn- und Gewerbeimmobilien, die Zahl der Wohnungen lässt sich aber kaum schätzen. Die (gewerblichen) Mieter*innen der Oranienstraße 25 berichteten nach dem Kauf durch Victoria Immo (mitten in der Corona-Pandemie) von Mieterhöhungsankündigungen auf bis zu 38 Euro/m² und Kündigungen. Für die Schönhauser Allee 57 hat die Albert Immo kürzlich die Aufteilung in Eigentumswohnungen beantragt.

Institutionelle Investoren und Publikumsfonds

Neben den Private-Equity-Gesellschaften und den großen und kleinen Vermögensverwaltern gibt es institutionelle Investoren, die selbst und direkt in Immobilien investieren, zum Beispiel der gewerkschaftsnahe dänische Pensionsfonds PFA, oder Investoren, die auch oder vor allem für Kleinanleger*innen Immobilieninvestitionen organisieren (sogenannte offene oder Publikumsfonds). Hinzu kommt eine Reihe von staatlichen Versorgungswerken wie die Bayerische Rechtsanwalts- und Steuerberaterversorgung, die Bayerische Versorgungskammer oder die Bayerische Apothekerversorgung. Sie sind teilweise langfristiger orientiert, investieren auch außerhalb der wichtigsten Städte (sogenannte A-Städte) und Metropolen und erzielen im Schnitt niedrigere Renditen. Eine Vergleichsanalyse des Analyse- und Ratingdienstleisters Scope von 19 offenen Immobilieninvestmentfonds – 17 davon größtenteils im Gewerbe- und zwei im Wohnbereich aktiv – ergab für 2018 eine durchschnittliche Rendite von 3,1 Prozent (Gewerbe) bzw. 7,5 Prozent (Wohnen).[28] Dabei zeigt sich tendenziell, was Piketty (2013) eindrücklich in einem Vergleich der Vermögensrenditen von US-Universitäten herausgefunden hat: umso kleiner die Vermögen der Investoren, umso geringer die erzielten Renditen.[29]

27 Vgl. hierzu die Website von Optimum Asset Management unter: www.optimumam.com/about-us/. **28** Vgl. www.scopeanalysis.com/ScopeAnalysisApi/api/downloadstudy?id=1b2dd537-47f5-4b3f-9672-a662d443155c. **29** Vgl. detaillierte Datentabellen unter: http://piketty.pse.ens.fr/en/capital21c2 (insbesondere Tabelle 12.2).

Beispiel 5: Dänische Rentner*innen vs. Berliner Mieter*innen

Der genossenschaftlich organisierte dänische Pensionsfonds und Versicherer PFA verspricht seinen Kund*innen die Freiheit, ihr Leben so zu leben, wie sie es wollen. PFA verwaltet ein Vermögen von 64 Milliarden Euro (davon 6,5 Milliarden Euro in Immobilien investiert) für knapp 1,3 Millionen Versicherungskund*innen. Von insgesamt 7,7 Milliarden Euro Vermögenserträgen wurden 2019 insgesamt knapp 3 Milliarden Euro an die Kund*innen ausgezahlt. In den letzten fünf Jahren betrug die erzielte Rendite über alle Produkte im Schnitt 5,57 Prozent, bei den Immobilieninvestments rechnet PFA konservativ mit 3,5 Prozent.[30] 2018 kaufte PFA für mehr als eine Milliarde Euro ein großes deutsches Immobilienportfolio von einem anderen institutionellen Investor. Darin fanden sich auch mehrere Berliner Wohnhäuser. Während in Mitte und Neukölln insgesamt 258 Wohnungen über das Vorkaufsrecht von den kommunalen Wohnungsbaugesellschaften WBM (Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte) und «Stadt und Land» übernommen wurden, verhallte der Hilferuf der Mieter*innen aus der Gleditschstraße 49–69 mit 117 Wohnungen im Bezirk Tempelhof-Schöneberg ungehört. Wenige Monate später, im Juni 2019, berichteten Mieter*innen hier von einer Mieterhöhungsankündigung von 15 Prozent.[31]

Beispiel 6: Der Immobilienfonds für jedermann

Die Wertgrund Immobilien AG aus München betreut fünf auf deutsche Wohnimmobilien fokussierte Fonds: WohnSelect D (gegründet 2010 für Privatanleger*innen), Spezialinvest Wohnen D (gegründet 2013 für institutionelle Investoren), Wohnen D (gegründet 2014 für einen individuellen Anleger) sowie Wohnen D2 und Immobilieninvest Nord. Der Publikumsfonds Wertgrund WohnSelect D konzentriert sich auf Wohnimmobilien in deutschen Metropolen und Wachstumsstädten. Bei Neufinanzierung und Vergrößerung des Fonds, sogenannten CashCalls, gibt es immer wieder mehr Investoren als benötigte Finanzmittel. Das zusätzliche Geld soll zunehmend auch in Neubauten und Projektentwicklungen sowie staatlich geförderten Wohnraum investiert werden (vgl. z. B. Wertgrund Immobilien AG 2020). Das Portfolio umfasst deutschlandweit 2.013 Wohnungen, davon 580 in Berlin. Die Berliner Wohnungen verteilen sich auf fünf Objekte. Der größte Häuserkomplex befindet sich in der Nähe vom Nollendorfplatz im Norden Schönebergs.[32] Fast alle Objekte wurden kurz nach ihrer Übernahme saniert.

Beispiel 7: Eine neue Anlageform in Berlin: Der Wohn-REIT

Die CR Capital Real Estate AG plant zusammen mit Finanzinvestoren den Aufbau einer Immobilienbestandsgesellschaft in der Rechtsform eines Real Estate Investment Trusts (REIT AG). Die AG will laut Pressemitteilung vom 31. Juli 2020 überwiegend in neu erstellte Wohnimmobilien in Berlin und im Speckgürtel von Berlin investieren. Dabei betont sie, dass Neubauten nicht dem Mietendeckel unterliegen und deshalb eine Mietrendite von 7 bis 8 Prozent angestrebt werde. Real Estate Investment Trusts (REITs) wurden 2007 in Deutschland unter anderem auf Druck der «Initiative Finanzstandort Deutschland» (IFD) eingeführt. Sie zahlen genauso wie einige Immobilienfonds weder Körperschafts- noch Gewerbesteuer. Dafür müssen mindestens 75 Prozent ihres Vermögens in Immobilien investiert sein und sie dürfen – dank des Widerstands unter anderem der Mieterverbände – keine vor 2007 gebauten Bestandswohnungen besitzen. Außerdem müssen sie 90 Prozent ihrer Erträge an ihre Anleger ausschütten, die darauf wiederum Abgeltungssteuer zahlen. In Deutschland müssen REITs börsennotiert sein, unterliegen damit strengen Transparenzanforderungen und ermöglichen kleine und flexibel handelbare Beteiligungen. Sie leisten also einen Beitrag zur weiteren Finanzialisierung des Wohnungsmarkts und ermöglichen ihren Anlegern Kapitaleinkommen, das niedriger besteuert ist als ihr Arbeitseinkommen. Anders als die Deutsche Wohnen oder Blackstone beschränkt sich die CR Capital Real Estate AG auf den ohnehin teuren Neubau.

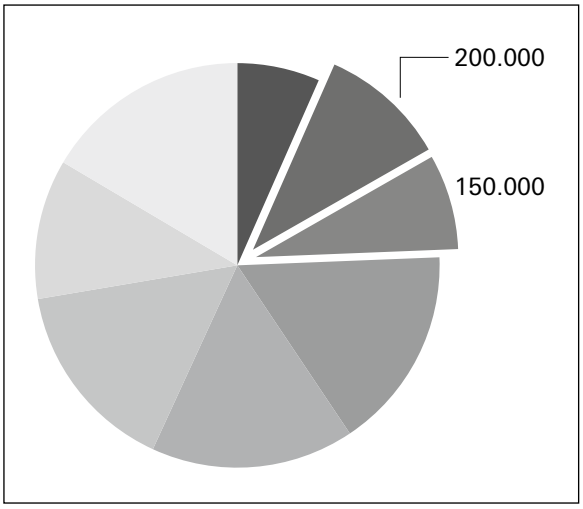
Beispiel 8: Im Namen der Zahnärzte aus Schleswig-Holstein

Die 2013 gegründete Fortis Group konzentriert sich auf das Halten und Entwickeln von Altbauten in zentralen Lagen von Berlin und Potsdam und hat bisher nach eigenen Angaben 59 Immobilien angekauft. Mehrere Mieter*innen, darunter aus der Lenbachstraße 7, der Rigaer Straße 35, der Samariterstraße 8 und zuletzt der Pannierstraße 11, berichten von Mieterhöhungsverlangen von bis zu 300 Prozent, von sinnlosen und überteuerten Modernisierungen und von ungültigen Duldungsklagen vonseiten der Vermieter*innen, um Modernisierungen durchzusetzen. Wiederholt wurden Wohnungen aufgeteilt und für mehr als 5.000 Euro/m² zum Verkauf angeboten. Zu den Investoren hinter der Fortis Group gehört auch die Zahnärztekammer Schleswig-Holstein, die für die Altersvorsorge von Zahnärzt*innen zuständig ist und die einen Vertreter in den Aufsichtsrat entsandt hat. Auf die Probleme angesprochen, reagierte die Kammer zunächst nicht, zeigte sich aber genau wie Fortis nach öffentlichem Druck auch über die Mitglieder gesprächsbereit. Nach Berichten der Mieter*innen führten diese Gespräche jedoch nicht zu wesentlichen Verbesserungen. Seit wenigen Monaten ist wegen einer Formumwandlung der Fortis Group in eine AG der Anteil der Zahnärztekam-

30 Diese und weitere Informationen finden sich auf der PFA-Website (https://english.pfa.dk/about-pfa/pfa-overview/pfa-in-brief/) und im Geschäftsbericht für 2019 (in Englisch). **31** Ein guter Überblick zum Immobilienkauf der PFA findet sich beim Berliner Mieterverein (Garcia-Landa 2019), über die Vorkaufsfälle berichtete unter anderem die *Berliner Morgenpost* (Latz/Kugler 2019) und die Mieterhöhungsankündigung ist hier dokumentiert: www.gleditschstrasse.de/neuer-eigentuemer-verlangt-15-prozent-mehr-miete/#more-675. **32** Bilder und weitere Details zum Portfolio finden sich hier: www.wohnselect.de/portfolio/berlin-nollendorfplatz/.

mer in den öffentlichen Registern nicht mehr nachvollziehbar. Schließlich nutzte Fortis zur Vermeidung von Steuern teilweise die brandenburgische Steueroase Zossen und sogenannte Share Deals, also steuerfreie Verkäufe von Unternehmensanteilen – was umso bemerkenswerter ist, weil der für die Fachaufsicht der Zahnärztekammer zuständige Wirtschaftsminister in Schleswig-Holstein zu den erklärten Gegnern von Share Deals gehört.[33]

PRIVATE WOHNUNGSUNTERNEHMEN



Private Wohnungsunternehmen hatten 2011 in Berlin mit knapp 350.000 Wohnungen einen Marktanteil von fast 20 Prozent – ein im Vergleich mit anderen deutschen Städten oder Städten im Ausland sehr hoher Wert. In den letzten zehn Jahren hat sich deren Immobilienbesitz stark konzentriert. Besaßen die größten fünf Unternehmen 2012 noch etwa 70.000 Wohnungen, waren es 2019 schon etwa 195.000. In diese Zeit fallen zum Beispiel die Übernahme der bereits privatisierten und an die Börse gebrachten Nachfolgegesellschaft der GSW und der GEHAG durch die Deutsche Wohnen, der Buwog durch Vonovia, der TLG Immobilien AG durch Aroundtown und zuletzt der Adler Real Estate durch ADO Properties.

Die Big 5: börsennotierte Wohnungsunternehmen

«Die Deutsche Wohnen ist in Berlin vor Ort präsent und kein anonymer Fonds in einem Steuerparadies.» Michael Zahn, Geschäftsbericht der Deutsche Wohnen 2019

Die gemessen an ihrem Berliner Immobiliensitz größten fünf börsennotierten Wohnungsunternehmen Deutsche Wohnen, Vonovia, ADO Properties, Covivio und Grand City Properties besaßen 2019 zusammen etwa 195.000 Wohnungen in Berlin.[34] Das sind etwas weniger Wohnungen als 2018, aber mehr als doppelt so viel wie noch im Jahr 2012.

Als börsennotierte Unternehmen unterliegen sie verschärften Transparenzanforderungen und müssen zum Beispiel quartalsweise über ihre Finanzkennzahlen berichten und die Übernahme eines Aktienanteils von mehr als 3 Prozent anzeigen. Auf der anderen Seite sind die Aktionäre zum großen Teil anonyme Vermögensverwalter in Steueroasen. Die privaten Aktionäre mit Anteilen von unter 3 Prozent sind lediglich im firmeninternen Aktienregister verzeichnet und die finalen Eigentümer der Aktien sind selbst den Unternehmen oft unbekannt.

33 Weitere Informationen zur Fortis Group finden sich auf der Firmenwebsite: www.fortis-group.de/about/. Vgl. dazu auch Krieg 2019, Stüben 2019 und Trautvetter/Henn 2020 (Beispiel 3). **34** Obwohl bis 2019 auch börsennotiert, wird Akelius Residential Property AB (mit 14.038 Wohnungen) für diese Studie der Kategorie «anderes privates Wohnungsunternehmen» zugeordnet, weil der Großteil der Stimmrechte bei einer privaten Stiftung auf den Bahamas liegt. Mehr Informationen dazu in Beispiel 10.

Tabelle 4: Berliner Wohnungsbestände der großen börsennotierten Wohnungsunternehmen

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Deutsche Wohnen SE*	40.692	108.411	106.798	106.756	110.673	114.289	115.612	115.740
Vonovia SE*	12.992	12.875	13.579	30.588	32.654	38.664	41.943	42.241
ADO Properties S.A.	14.533	14.522	14.511	14.500	22.064	20.649	22.202	17.924**
Covivio SE*	2.778	5.494	3.476	1.457	1.928	15.771	15.970	15.813
Grand City Properties S.A.*	1.140	2.470	4.085	6.460	6.270	8.276	8.141	7.580
Gesamt	72.135	143.772	142.449	159.761	173.589	197.649	203.868	199.298*

Quelle: eigene Darstellung; basierend auf Geschäftsberichten

* Die Zahlen beziehen sich auf den Großraum Berlin. Wie viele Wohnungen davon im Berliner Umland liegen, lässt sich aus den Geschäftsberichten meistens nicht ablesen. Im Zusammenhang mit der Diskussion zum Mietendeckel weist die TAG Immobilien AG mit zuletzt knapp 10.000 Immobilien im Raum Berlin im Geschäftsbericht 2019 darauf hin, dass nur 300 dieser Immobilien im Land Berlin liegen.

** Einschließlich 1.699 Wohnungen von Adler Real Estate, die erst im zweiten Quartal 2020 final in das Portfolio übergegangen sind. Der Geschäftsbericht für das zweite Quartal 2020 weist für den zu Adler Group umbenannten Konzern 19.089 WE aus.

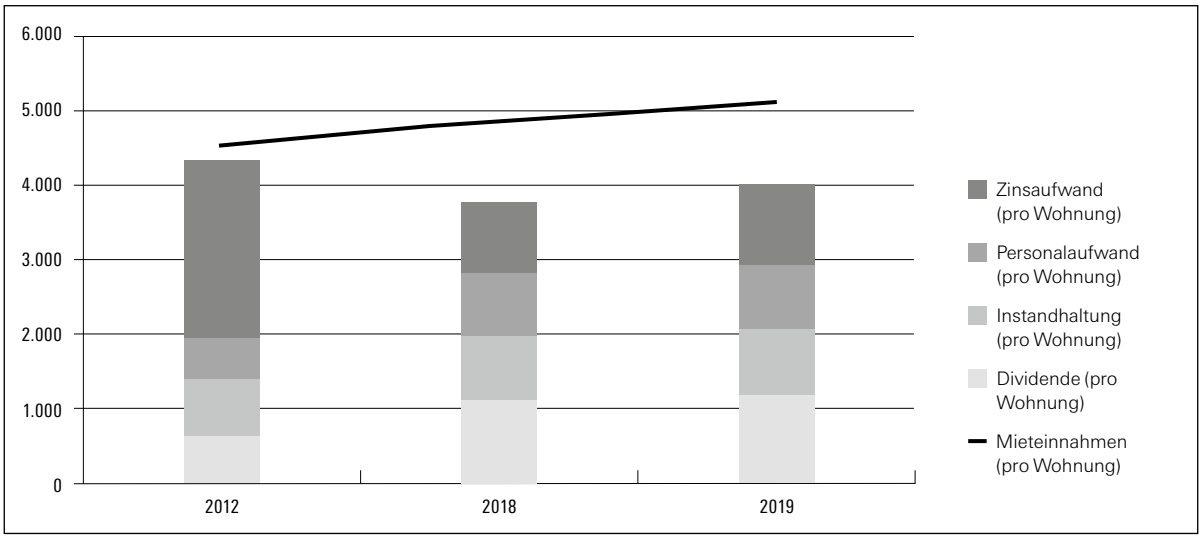
Wem gehört die Deutsche Wohnen?

Genauso wie auf dem Berliner Immobilienmarkt gibt es auch bei der Deutsche Wohnen ganz unterschiedliche Eigentümergruppen: vom anonymen Investmentfonds und (staatlichen) institutionellen Anlegern über Family Offices bis hin zur netten alten Dame von nebenan. Die Ausgangssituationen und Strategien der Anteilseigner*innen unterscheiden sich stark: vom langfristigen Anleger mit großer unrealisierter Wertsteigerung über den kurzfristig orientierten Spekulanten bis hin zum vor Kurzem trotz hohem Kurs eingestiegenen Privatanleger. Und ähnlich wie auf dem Immobilienmarkt fehlen Daten. Die Deutsche Wohnen veröffentlicht alle Eigner*innen mit einem Anteil von mehr als 3 Prozent in ihrem Geschäftsbericht. Wie bei vielen DAX-Unternehmen (und S/M-DAX-Unternehmen) waren das 2019 große Vermögensverwalter aus den USA und Großbritannien: BlackRock (10,31 Prozent), Massachusetts Financial Services Company (9,94 Prozent), Schroders plc (3,1 Prozent) und State Street Corporation (3,1 Prozent) sowie der norwegische Staatsfonds (6,93 Prozent).[35] Kommerzielle Anbieter kennen die meisten institutionellen Investoren und ihre Anteile: etwa 400 Vermögensverwalter, Hedge Fonds und Pensionsfonds vor allem aus den USA und Großbritannien mit insgesamt 73,5 Prozent der Anteile.[36] In wessen Namen und mit wessen Geld diese wiederum agieren, bleibt fast immer unbekannt. Die privaten Eigner*innen, die die restlichen 26,5 Prozent der Anteile halten, sind lediglich (und nur teilweise) einmal jährlich bei der Aktionärsversammlung anzutreffen. Ihre Namen sind in der dort ausliegenden Aktionärsliste nachzulesen. In Deutschland besitzt jeder sechste Aktien direkt oder über Fonds, allerdings schwankt dieser Wert geografisch zwischen fast 0 Prozent in Erfurt und 5 Prozent in Berlin bis zu 66 Prozent in Starnberg. Er hängt stark vom Einkommen ab.[37]

Eine Analyse von 2019 zeigt, dass die Big 5 sich in den letzten Jahren vor allem auf Zukäufe und gezielte Modernisierung zur Mieterhöhung konzentriert und kaum neu gebaut haben (Bonczyk/Trautvetter 2019). Beim Vergleich der Deutsche Wohnen mit der landeseigenen Gewobag zeigte sich, dass sowohl die durchschnittlichen Mieten als auch die Mieterhöhungen bei der Deutschen Wohnen geringfügig höher waren. Während die durchschnittlichen Mieten der Deutsche Wohnen sich etwa auf dem Mietspiegelniveau bewegten, lag die Gewobag leicht darunter. Die aktuelle Analyse zeigt, dass die Big 5 sowohl die Investitionen in Modernisierung als auch die Neuvertragsmiete 2019 deutlich erhöhten, während die Höhe der Neuvertragsmieten bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen trotz umfangreichen Neubaus stagnierte. Wesentlicher Unterschied zwischen den privaten und

35 Vgl. hierzu den Geschäftsbericht 2019 von Deutsche Wohnen, S. 8, unter: https://ir.deutsche-wohnen.com/websites/dewohnen/German/3200/geschaefts-und-zwischenberichte.html. **36** Kommerzielle Anbieter sind beispielsweise Refinitiv (Thomson Reuters) oder Orbis (Büro van Dijk). Die Anzahl und der Anteilsbesitz der Investoren schwanken je nach Stichtag und Quelle. Die Deutsche Wohnen weist in ihrem Geschäftsbericht 2019 66,62 Prozent der Aktionäre als «Sonstige» aus und macht keine Angaben zum Umfang von Streubesitz und dem Anteil der institutionellen Investoren. Eine geografische Übersicht über die 250 größten Anteilseigner zeigt einen deutlichen Schwerpunkt in den USA und in London und findet sich unter: https://oxforduni.maps.arcgis.com/apps/MapSeries/index.html?appid=45b297be2a52414d82e5b48d24b2135a. **37** Die Zahlen beziehen sich auf die Ergebnisse einer Umfrage unter 45.000 Bundesbürger*innen, veröffentlicht 2018 im Anlage-Atlas der comdirekt Bank und 2018 aufbereitet in der Süddeutschen Zeitung vom 1.1.2018.

Abbildung 4: Mieteinnahmen und Kosten, Deutsche Wohnen und Vonovia für die Jahre 2012, 2018 und 2019 in Euro



Quelle: eigene Darstellung; basierend auf Geschäftsberichten

Zu den anderen Gesellschaften fehlt ein Teil der Information bzw. fehlen vergleichbare Zahlen.

den landeseigenen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen ist allerdings die laufende Neubewertung des Bestands und des Unternehmenswertes. Während die Landeseigenen gar keine Gewinne ausschütten und die Genossenschaften die Rendite auf dem Einzahlungsbetrag basierend berechnen, steigen bei den Privaten mit steigenden Gewinnmargen aus steigenden Mieten auch die Dividendenausschüttungen. Wie Abbildung 6 zeigt, beanspruchen sie einen wesentlichen und im Vergleich zu 2012 deutlich gestiegenen Teil der Mieteinnahmen.

Der Anfang 2020 verabschiedete Mietendeckel und die zunehmend kritische Öffentlichkeit führten zu verschiedenen Reaktionen: von einer Öffentlichkeitskampagne der Deutschen Wohnen bis hin zu umfangreichen Anpassungen der Geschäftsstrategie. Besonders bezeichnend ist hierbei das Verhalten von ADO, die bisher nur auf Berliner Bestandswohnungen gesetzt hatten. 2019 verkauften sie einen Teil ihrer Berliner Wohnungen an die landeseigene Gewobag, übernahmen von der Adler Real Estate ein deutschlandweites Immobilienportfolio und vereinbarten eine strategische Zusammenarbeit mit dem Projektentwickler Consus Real Estate AG. Der wiederum hatte 2017 bereits die in Berlin aktive CG Gruppe und damit einige große Berliner Immobilienprojekte übernommen (z. B. Steglitzer Kreisel, Forum Pankow und Quartier Bundesallee).[38] Dazu der Kommentar im Geschäftsbericht 2019: «Erfolgreiche Unternehmen wissen, wann und wie sie sich Märkten anpassen müssen.» Und: «Unser Ziel ist weiterhin die Mietpreiserhöhung durch aktives Asset-Management und gezielte Investitionen in die Modernisierung, Sanierung und Neupositionierung unserer Immobilien.»

Von den Diskussionen zum Mietendeckel und der Corona-Krise waren die Big 5 zum Zeitpunkt der Studie recht unterschiedlich betroffen. Während Deutsche Wohnen, Vonovia und Grand City ihr operatives Ergebnis für 2019 steigerten, verzeichneten ADO und Covivio einen Umsatzrückgang. Alle fünf verbuchten auch 2019 wieder hohe Gewinne aus Wertsteigerungen im Berliner Wohnungsportfolio. Covivio führte in seinem Geschäftsbericht 2019 aus, dass der Mietendeckel unter den zu diesem Zeitpunkt geltenden Bedingungen keine Auswirkung auf seine Bewertung hatte. Während der Aktienkurs von Vonovia sich sowohl Ende 2019 als auch zum Juni 2020 erhöhte, verzeichnete der Kurs der Deutsche Wohnen Ende 2019 zunächst einen Rückgang im Vergleich zu Ende 2018, erreichte aber trotz Corona im Juni fast wieder den Stand von 2018. Deutlich stärker betroffen von Mietendeckel und Corona waren ADO (die noch einen stärkeren Berlin-Fokus haben) und Covivio (mit einem hohen Anteil von Gewerbeimmobilien und Hotels in Italien und Frankreich). Während ein Investor mit 30 Unternehmen im Deutschen Aktienindex (darunter Vonovia und seit Neuem auch Deutsche Wohnen) zwischen Ende 2011 und Ende 2019 eine annualisierte Kursrendite von 10,6 Prozent erzielte, lag der Wert für die Deutsche Wohnen sogar bei 17,2 Prozent. Hinzu kommt bei der Deutschen Wohnen eine Dividendenrendite von 4,4 Prozent.[39]

Beispiel 9: Deutsche Wohnen enteignen?

Die Deutsche Wohnen ist mit ihrem Bestand von etwas unter 115.000 Wohnungen in Berlin und einem Marktanteil von etwa 6 Prozent der mit Abstand größte und sichtbarste Vermieter der Stadt. Als Reaktion auf die Enteignungsdebatte organisierte die Deutsche Wohnen Ende 2019 mehrere Dialogforen und einen Onlinedialog («faires-wohnen in Berlin») und schaltete großflächige Anzeigen auf Berliner Plakaten. Schon im Juli 2019 hatte sie sich in einem «Mieterversprechen» verpflichtet, 25 Prozent ihrer frei werdenden Wohnungen an Menschen mit Wohnberechtigungsschein (WBS) zu vermieten, Wohnungsverlust durch Modernisierung und Mieterhöhungen zu vermeiden sowie mehr Neubau und soziales Engagement im Wert von sechs Millionen Euro pro Jahr zu leisten und sich außerdem an den Mietspiegel zu halten. Damit übernahm die Deutsche Wohnen als erstes und bisher einziges privates Wohnungsunternehmen – wenn auch in abgeschwächter Form – zentrale Forderungen aus der Kooperationsvereinbarung des Landes Berlin mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen. Im Geschäftsbericht 2019 wird das explizit als «klare Alternative zur pauschalen Regulierung» bezeichnet.[40] Laut Geschäftsbericht wurden 2019 in 700 Fällen ausgesprochene Mieterhöhungen ganz oder teilweise wieder zurückgenommen.[41] Weitere Details dazu sind allerdings nicht veröffentlicht. Gleichzeitig rechnet die Deutsche Wohnen ihrem Geschäftsbericht zufolge bei der Bewertung ihres Bestands mit weiter steigenden Neuvermietungsmieten von zuletzt 9,1 Euro/m² Ende 2019 (+ 3,38 Prozent). Abgesehen von einem größeren Neubauprojekt in der Nähe von Potsdam mit 1.400 Wohneinheiten und dem Ausbau von Dachgeschossen in Berlin bewegen sich die Neubauaktivitäten weiterhin auf sehr niedrigem Niveau, obwohl die dort zu erzielenden Mieten weder vom «Mieterversprechen» noch von der Mietenregulierung begrenzt sind. Mit der Übernahme des Projektentwicklers ISARIA aus München sollen in den nächsten zehn Jahren Neubau-

38 Vgl. Zawatka-Gerlach 2020 zum Zusammenschluss und zu weiteren Informationen über personelle Verflechtungen und Konsequenzen für die zu entwickelnden Grundstücke www.immobilien-zeitung.de/157440/spiel-mit-grundstuecken (Registrierpflicht). Vgl. zur Unternehmensperspektive auf den Zusammenschluss www.consus.ag/consus-real-estate-ag-consus-integriert-cg-gruppe-ausbau-der-fuehrenden-marktstellung-integration-der-cg-gruppe-in-die-consus-schreitet-weiter-voran. Auch die Deutsche Wohnen (ISARIA) und Vonovia (Bien-Ries) übernahmen 2019/20 Projektentwickler. **39** Die annualisierte Rendite ist der geometrische Durchschnitt. Der arithmetische Durchschnitt betrug – ausgehend von einer Gesamtrendite von 255 Prozent für die Deutsche Wohnen und 125 Prozent für den DAX – 31,8 Prozent bzw. 15,6 Prozent. Siehe für einzelne Jahre und unterschiedliche Zeiträume www.boerse.de/performance/Dax/DE0008469008 und www.boerse.de/performance/Deutsche-Wohnen-Aktie/DE000A0HN5C6. Aus dieser Übersicht wird auch ersichtlich, dass der für diese Studie anhand der Entwicklung der Berliner Immobilienpreise ausgewählte Zeitraum eine Phase besonders hoher Renditen war. **40** Das Mieterversprechen vom Juli 2019 findet sich unter: www.deutsche-wohnen.com/fileadmin/images/ueber-uns/Presse/Deutsche_Wohnen_SE-Unser_Versprechen_an_unsere_Mieter.pdf. **41** Bis zum 1. Juli 2020 erhöhte sich dieser Wert laut einer Pressemitteilung auf 800 Fälle (www.deutsche-wohnen.com/ueber-uns/presse/pressemitteilungen/ueber-4000-mieter-profitieren-von-mieterversprechen-der-deutsche-wohnen/).

ten im Wert von drei Milliarden Euro entstehen. Neben Büros, Immobilien für Pflegeeinrichtungen und Wohnungsneubau in anderen Städten machen Wohnungen in Berlin nur einen kleinen Teil davon aus.[42]

Beispiel 10: Immobilieneigentümer und Covid 19
Wegen ihrer exponierten Stellung und den erhöhten Transparenzanforderungen waren die börsennotierten Wohnungsunternehmen mit die ersten Unternehmen, die Informationen im Zusammenhang mit Covid-19 veröffentlichten. In einer Pressemitteilung vom 8. April 2020 (also knapp zwei Wochen nach dem Lockdown) verkündete Vonovia, dass sich bis dahin weniger als ein Prozent der Mieter*innen wegen Corona bezogener Probleme gemeldet hätten und von Vonovia auf öffentliche Unterstützungsangebote und individuelle Lösungen (etwa zur Mietstundung) verwiesen wurden, sodass keine materiellen Auswirkungen auf die Profitabilität zu erwarten seien.[43] Vonovia erklärte außerdem, bis September 2020 auf Mieterhöhungen verzichten zu wollen. Nach Erhöhungen von 5,8 Prozent in den ersten drei Monaten von 2020 wurde die Jahresprognose dadurch lediglich von 4 auf 3,8 Prozent abgesenkt. Am 30. Juni 2020 beschlossen die Aktionäre auf der Hauptversammlung trotz Protesten der Plattform kritischer Immobilienaktionär*innen[44] eine Erhöhung der Dividende um 9 Prozent auf 1,57 Euro pro Aktie.[45] Die Aktionäre der Deutschen Wohnen stimmten am 5. Juni 2020 für die Einrichtung eines Corona-Hilfsfonds mit einem Volumen von 30 Millionen Euro, finanziert durch einen Dividendenverzicht von 5 Cent je Aktie.[46] Mit 90 Cent lag die Dividende trotzdem noch 3,4 Prozent über dem Vorjahreswert.

Andere private Wohnungsunternehmen

Private Wohnungsunternehmen sind laut Gebäude- und Wohnungszählung 2011 alle nicht öffentlich, genossenschaftlich oder gemeinnützig organisierten Unternehmen, deren primärer Zweck der Besitz von Immobilien und deren Vermietung ist. Unter diese Kategorie fallen also alle Unternehmen, die nicht hauptsächlich Fondsmanager, Kapitalverwalter oder zum Beispiel Baumarktbetreiber, eine Brauerei oder eine Supermarktkette sind. Die Abgrenzung ist in der Praxis nicht ganz einfach nachzuvollziehen und dürfte auch den Hausverwaltern, Eigentümer*innen und Bewohner*innen, die den Zensusfragebogen ausgefüllt haben, nicht immer leichtgefallen sein. Entsprechend grob und möglicherweise nicht immer deckungsgleich ist auch hier die Zuordnung (mehr dazu in Anhang I). Während die meisten größeren Wohnungsunternehmen aufgrund ihrer Markttätigkeit in kommerziellen Datenbanken erfasst sind, herrscht bei den kleinen Wohnungsunternehmen weitestgehend Intransparenz. Deren Zahl lässt sich nur ungefähr schätzen und dürfte ungefähr 200 bis 300 Unternehmen mit mehr als 100 Wohnungen in Berlin umfassen (die bereits bekannten Unternehmen und weitere Informationen finden sich im Online-Anhang). Dazu gehören große und auf Bestandsverwaltung spezialisierte Unternehmen aus dem Ausland (z. B. Akelius), Unternehmen mit deutschlandweitem Portfolio (z. B. die TAG Immobilien AG und die Westgrund AG als börsennotierte Immobilienunternehmen mit kleinem Berliner Bestand) oder mit einem Fokus auf Berlin (z. B. Becker & Kries oder Harry Gerlach). Daneben gibt es ein Reihe von Unternehmen, die sich vor allem auf die «Entwicklung» von Immobilien konzentrieren und ihren Immobilienbesitz teilweise nach möglichst kurzer Zeit als Paket oder als einzelne Eigentumswohnungen weiterverkaufen (z. B. Accentro, Mähren AG, Lebensgut, Arcadia Estates, Wollenberg & Partner oder Trockland). Schließlich gibt es noch die über Unternehmen gehaltenen Immobilieninvestments vermögender Privatpersonen wie das der Samwer-Brüder (vor allem via Augustus Capital), der Familie von Karstadt-Eigentümer René Benko (über Assoziation Bankum), von Münchner Unternehmenserben (über Aramid) oder der Pears-Brüder (via Objektgesellschaften in Luxemburg und Unternehmen in Zypern und auf den britischen Jungferninseln).

Einige der größeren (und einige der kleinen) privaten Wohnungsunternehmen veröffentlichen in ihren Geschäftsberichten und/oder auf ihren Internetseiten Informationen zu ihrem Vermögen und zu ihren Gewinnen genauso wie zu den Gewinnen ihrer Tochtergesellschaften und deren Immobilien. Andere sitzen in «Geheimnisoasen» wie den britischen Jungferninseln, der Schweiz oder den Seychellen, wo es keine Auflage gibt, Informationen zur finanziellen Situation zu veröffentlichen, und haben nicht einmal eine Internetseite. Vergleichende Analysen zu den Geschäftspraktiken sind deswegen nur sehr begrenzt möglich. Eine Studie zu den Berliner Bezirken Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg zwischen 2013 und 2015 (Beran/Nuissl 2019) kommt zu dem Schluss, dass die Verdrängung von Mieter*innen durch privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen vor allem das Ergebnis von Mieterhöhungen und Instandhaltungsstau war. Der relative Anteil von Verdrängten zu Nicht-Verdrängten war bei den privaten Wohnungsunternehmen deutlich höher als bei landeseigenen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften, aber geringer als bei privaten Kleinanbietern, bei denen Kündigungen (z. B. wegen Eigenbedarf) eine viel größere Rolle spielten.

42 Ein Interview mit CEO Michael Zahn zu den Plänen aus der Übernahme findet sich unter: www.deutsche-wohnen.com/ueber-uns/unternehmen/immobilienportfolio/wir-investieren-umfangreich-in-neubau/. **43** Die Mitteilung ist mittlerweile nicht mehr auf der Website des Unternehmens verfügbar. Weitere Mitteilungen mit Corona-Bezug gab es am 23. März und am 16. Juni 2020. Vonovia erwähnte hier unter anderem ein Schreiben, mit dem alle Mieter*innen über individuelle Härtefalllösungen informiert wurden sowie über den Verzicht auf Räumung und Mieterhöhung bis September 2020. **44** Die Erklärung zu Vonovia findet sich unter: https://mieteraktionärin.de/solidarity-not-dividends-vonovia/, weiterführende Informationen auf YouTube unter: https://youtu.be/HkLfN4_zSv4. **45** Siehe dazu Pressemitteilung vom 30.6.2020 unter: https://investoren.vonovia.de/websites/vonovia/German/4080/news-detail.html?newsID=19912538type=corporate. **46** Siehe dazu Pressemitteilung vom 5.6.2020 unter: www.deutsche-wohnen.com/ueber-uns/presse/pressemitteilungen/deutsche-wohnen-aktionaere-stimmen-fuer-reduzierte-dividende-und-geben-klares-bekenntnis-fuer-solidaritaet-in-der-corona-krise/.

Beispiel 11: Selfmade-Milliardäre aus dem Norden

An der alternativen Börse «First North Growth Market» in Stockholm sind Anteile von zwei großen, in Berlin aktiven Immobilienunternehmen gelistet. Bei beiden Unternehmen spielen die Aktionäre von der Börse – anders als zum Beispiel bei der Deutsche Wohnen – aber nur eine Nebenrolle. Akelius (mit zuletzt 14.038 Wohnungen in Berlin) hat an der nordischen Börse Ende 2019 insgesamt 220 Millionen Aktien zum Wert von 385 Millionen Euro platziert. Diese Aktien machen allerdings nur 6,41 Prozent der Anteile und nur 0,68 Prozent der Stimmrechte aus und ihr Anteil am Firmenvermögen und an den Dividenden ist zusätzlich beschränkt. Haupteigentümer sind drei mit dem aus Schweden stammenden Firmengründer Roger Akelius verbundene Stiftungen auf den Bahamas. Seine ersten Millionen verdiente er mit Steuerspartipps. Weniger bekannt ist das Unternehmen Heimstaden, das an der nordischen Börse 2,3 Millionen Vorzugsaktien an 2.192 Eigentümer*innen mit insgesamt 13,8 Prozent der Anteile und 1,6 Prozent der Stimmrechte vergeben hat. Haupteigentümer ist eine norwegische Investmentgesellschaft unter Kontrolle von Ivar Tollefsen, der nach Zeitungsberichten in den 1980er Jahren mit dem Verleih von DJ-Ausrüstung seine erste Million verdiente. Ende 2019 gehörten ihm mehr als 100.000 Wohnungen in Europa, vor allem in Schweden, Dänemark, Norwegen, den Niederlanden sowie 2.292 Wohnungen in Deutschland, darunter wahrscheinlich auch die 2018 erworbenen 484 Wohnungen in Spandau. Ende 2019 kaufte die Skjerven Group mit Sitz in Berlin im Auftrag von Heimstaden weitere 21 Häuser in Berlin und sechs Häuser in Bielefeld mit insgesamt 599 Wohnungen. Im Mai 2020 folgten weitere Häuser mit 300 Wohnungen in Mitte, Wedding und Pankow. Im September 2020 prüften die Behörden gleich für zwei Paketverkäufe von britischen Privateigentümer*innen das Vorkaufsrecht, eines mit 16 Häusern[47] und eines mit 130 Häusern.[48] Parallel zu den Käufen versucht Heimstaden mit einer breit angelegten Kampagne die Öffentlichkeit von ihrer Mieterfreundlichkeit und der langfristigen Investitionsstrategie der verbundenen skandinavischen Pensionsfonds zu überzeugen. Die Website der mit den Käufen beauftragten Skjerven Group spricht eine andere Sprache: «Mit unserem proaktiven Ansatz beim Asset-Management helfen wir unseren Investoren, das erhebliche Wertsteigerungspotenzial über den Investmentzeitraum zu heben.»[49]

Beispiel 12: Die Familienstiftung aus Zossen – ein Enteignungskandidat?

Die Familienstiftung Becker & Kries ist in der Öffentlichkeit bisher so gut wie unbekannt, besitzt aber knapp 3.000 Wohnungen in Berlin. Professionelle Manager*innen verwalten das in der Nachkriegszeit aufgebaute Vermögen des Architekten Georg Becker und des Bankdirektors Günter Kries. Über sie ist im Internet – abgesehen von zwei Fotos und sehr spärlichen Informationen auf einer alten Version der Firmenwebsite – kaum etwas zu finden. Sie brachten ihr Vermögen bereits 1962 in die Familienstiftung ein. Begünstigte der Stiftung sind laut Transparenzregister die gemeinsamen Abkömmlinge sowie Adoptivkinder der Stifter. Auf einer Liste mit 16 privaten Immobilienmilliardären in Deutschland finden sich auch die angeblich knapp 30 Begünstigten der Familien Becker, Schrader, Westphal und Kries (Family Office Research 2020). Mit insgesamt 3.611 Wohneinheiten in Deutschland, schwerpunktmäßig in und um Berlin sowie mit einem umfangreichen Gewerbeimmobilienbesitz in Deutschland und Kanada rangiert die Familie auf der Reichenliste des *Manager Magazins* auf Rang 230 (mit einem Vermögen von etwa 0,7 Milliarden Euro).[50] In den letzten zehn Jahren verfügten sie über Überschüsse aus dem laufenden Geschäft von 28 Millionen Euro pro Jahr (im Schnitt), von denen wiederum knapp vier Millionen Euro jährlich ausgeschüttet wurden. Für Neubauprojekte in Nauen, Schönefeld und Berlin sowie für weitere Projektentwicklungen erhöhte die Familienstiftung im Jahr 2019 ihre Rücklagen um weitere 100 Millionen Euro. Wertsteigerungen bleiben in der Familienstiftung zunächst unbesteuert. Anstatt der Erbschaftssteuer zahlt sie alle 30 Jahre eine sogenannte Erbersatzsteuer.[51] Außerdem liegt der Konzernsitz der KG in Zossen, einer Gewerbesteueroase vor den Toren Berlins mit einem Gewerbesteuersatz von nur 7 Prozent (anstatt 14,35 Prozent in Berlin).

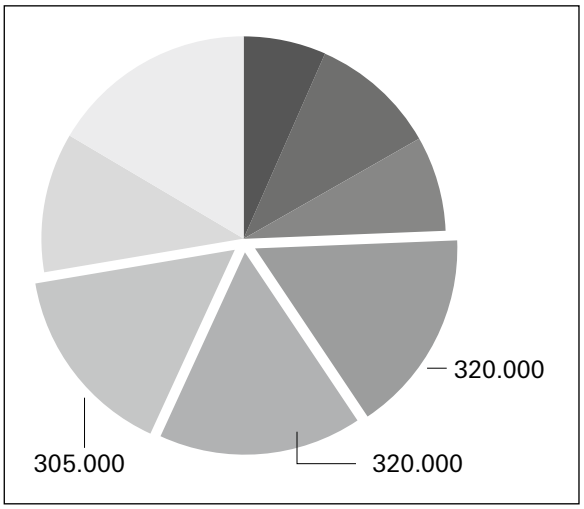
Beispiel 13: Bei den Töchtern und Söhnen zu Haus

Mit auffällig bunten und großflächig mit der Internetseite des Unternehmens beschriebenen Fassaden ist Harry Gerlach im Stadtbild leicht zu erkennen. Laut der eigenen Website gehören mehr als 65 Berliner Häuser zum Unternehmen. Gegründet wurde es vor mehr als 40 Jahren von Harry Gerlach, einem «Selfmade-Unternehmer, Nischen-Finder, Immobilien-Liebhaber, Hamburger Reederei-Kaufmann mit Berlin im Herzen».[52] Im Januar 2020 übernahmen seine Töchter die Geschäftsführung und erhielten ausweislich der Geschäftsberichte einen Teil des Immobilienvermögens als Schenkung. Wegen einer fragwürdigen Ausnahme im Erbschaft- und Schenkungsteuergesetz und dessen Auslegung durch die Finanzverwaltung ergibt sich die absurde Situation, dass mehr als 300 Wohnungen steuerfrei weitergegeben werden können, solange das verwaltende Unternehmen ausreichend lange fortgeführt wird. Obwohl der Bundesfinanzhof dieses «Steuerloch» mit

47 Laut eines Berichts in der Zeitung *neues deutschland* (Šustr 2020b) waren die fünf Häuser Teil eines Pakets von insgesamt 16 Häusern. **48** Weitere Informationen zu dem Deal unter: https://www.tagesspiegel.de/wirtschaft/immobilien/mietmarkt-berlin-von-wem-kauft-ivar-tollefsen-6000-wohnungen-in-der-hauptstadt/26237330.html. **49** Was von der Ankündigung von Skjerven, «nicht zu verdrängen», zu halten ist, zeigt die Eisenzahnstraße in Wilmersdorf, wo Skjerven 2017 insgesamt 270 Wohnungen kaufte und bereits Ende 2018 180 Mikro-Apartments zum Kauf anbot. Vgl. hierzu https://twitter.com/200Haeuser/status/1286184383347658752?s=20. **50** Die vollständige Liste für 2019 findet sich unter: www.readsmarter.de/finanzen-wirtschaft/die-reichsten-deutschen-2019-top-1000-reichenliste-mm/. **51** Weitere Informationen dazu unter: www.unternehmerkompositionen.com/2019/04/04/familienstiftung-und-immobilieninvestments-erfolgreiche-unternehmen-machen-es-vor/. **52** Wer ist Harry Gerlach? Unter: www.harry-gerlach.de/unternehmen/interview/.

einem Urteil von 2017 eigentlich geschlossen hatte, dürften die Töchter so gut wie keine Steuer gezahlt haben. Das Bundesministerium für Finanzen hatte nämlich schon 2018 die Finanzverwaltungen angewiesen, das Urteil nicht anzuwenden.[53] Ein weiterer Teil des Immobilienvermögens findet sich im Besitz der Söhne sowie einer Familienstiftung. In einem auf der Internetseite des Unternehmens veröffentlichten Interview beschreiben die neuen Geschäftsführer*innen ihre Unternehmensphilosophie, sich intensiv um die Häuser zu kümmern und dafür zu sorgen, dass sich die Mieter*innen dort wirklich «zu Hause» fühlen. Weil die Harry-Gerlach-Gruppe keine Finanzinformationen für das Gesamtunternehmen veröffentlicht und von mehreren Ausnahmen von der Publizitätspflicht Gebrauch macht,[54] lassen sich aus den Geschäftsberichten nur wenig Rückschlüsse auf die Geschäftspolitik und insbesondere auf die Mieten ziehen. Insgesamt weisen die Berichte der einzelnen Unternehmen der Familie für 2018 Sachanlagen von über 100 Millionen Euro und Überschüsse von knapp fünf Millionen Euro aus. Von Ende 2019 bis Mitte 2020 ließen sich dem Unternehmen auf Immoscout insgesamt 21 Wohnungsangebote zu Preisen von 8 bis 17,6 Euro/m² und einem durchschnittlichen Preis von 10,1 Euro/m² zuordnen. Die neuen Eigentümer scheinen also das Mietsteigerungspotenzial auszuschöpfen und damit ihre Gewinne zu erhöhen.

PRIVATE HAUSEIGENTÜMER*INNEN, AUFGETEILTE HÄUSER, SELBSTNUTZER*INNEN



Über die privaten Vermieter*innen ist besonders wenig bekannt, aber gerade dann, wenn es um Regulierung geht, wird viel über sie gesprochen. Laut Gebäude- und Wohnungszählung von 2011 waren 37,5 Prozent der Mietwohnungen im Besitz von Privatpersonen. Die Immobilienverbände – vom Zentralen Immobilienausschuss (ZIA) über Haus & Grund bis hin zum Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) – beziehen sich alle auf diese Zahl und argumentieren damit, dass der deutsche (und Berliner) Immobilienmarkt sehr kleinteilig ist. Sie zeichnen das Bild vom selbständigen Bäckermeister und der Rentnerin als netten Privatvermietern, die für ihre Altersvorsorge auf die Mieterträge angewiesen sind. Schaut man genauer hin, zeigt sich, wie wackelig (und in den allermeisten Fällen sogar falsch) diese Argumentation ist.

1. **Ein Teil der in der Gebäude- und Wohnungszählung als Privatperson erfassten Eigentümer ist sehr wahrscheinlich ein Unternehmen bzw. nutzt juristische Personen.** Die Zahlen der Gebäude- und Wohnungszählung basieren auf einer schriftlichen Selbstauskunft der Eigentümer*innen (oder ihrer Verwalter) in einem Fragebogen. Der Vergleich mit den Daten des Mikrozensus, für den die Bewohner*innen gefragt werden, ergibt einen sehr viel kleineren Anteil von Privatpersonen und dafür mehr privatwirtschaftliche Unternehmen. Es gibt eine Diskrepanz von etwa 200.000 Wohnungen, die sehr wahrscheinlich aus der falschen Erfassung in der Gebäude- und Wohnungszählung resultiert (mehr Details dazu in Anhang I).
2. **Der typische Kleinvermieter besitzt lediglich eine Eigentumswohnung, aber diese Gruppe erhält nur einen kleinen Teil der gesamten Mieteinnahmen. Darüber hinaus ist der kleine Vermieter, der von seinen Mieteinnahmen abhängt, in Deutschland äußerst selten.** Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2015) hat zwischen 2010 und 2012 Informationen zu insgesamt knapp 3.000 Vermietern von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in 196 deutschen Kommunen gesammelt. Der typische Privatvermieter (57 Prozent) besitzt demnach lediglich eine Mietwohnung, 87 Prozent weniger als fünf. Immerhin 67 Prozent der Privatvermieter haben ein Gesamteinkommen (einschließlich Mieteinnahmen) von weniger als 5.000 Euro netto im Monat und können deswegen im weitesten Sinne als klein betrachtet werden. Allerdings betrug der Anteil der Mieteinnahmen in dieser Gruppe (vor Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung) nur 14 Prozent, bei den Vermieter*innen mit Nettoeinkommen unter 2.000 Euro sogar nur 8 Prozent (bzw. 104 Euro). Ergänzend zeigt die Haushaltsbefragung des Sozio-oekonomischen Panels: Nur 19,1 Prozent der deutschen Vermieter*innen hatten Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung von mehr als 10.000 Euro pro Jahr – aber auf diese letzte Gruppe von 750.000 Haushalten

53 Weitere Hintergründe dazu zum Beispiel hier: https://www.mazars.de/Home/Aktuelles/Nachrichten/Archiv-2018/Erbschaftsteuer-Wohnungsunternehmen. **54** Kleine Kapitalgesellschaften und GmbH & Co KGs nach §267 Handelsgesetzbuch (HGB) mit zwei der folgenden drei Charakteristika müssen nach §326 HGB keine Gewinn- und Verlustrechnung veröffentlichen und sind außerdem von der Prüfungspflicht befreit. Zu den Kennzeichen zählen weniger als 50 Mitarbeiter, eine Bilanzsumme von weniger als sechs Millionen Euro oder Umsätze von unter 12 Millionen Euro. Lediglich die Harry Gerlach & Söhne GmbH & Co KG veröffentlichte freiwillig eine Gewinn- und Verlustrechnung. Nach §290 HBG ff. müssen Unternehmen unter gemeinsamer Kontrolle darüber hinaus eigentlich eine gemeinsame Konzernbilanz veröffentlichen. Dies trifft auf die verschiedenen Familienunternehmen anscheinend nicht zu. Die im Beispiel genannten Werte beziehen sich auf die Summe der Einzelbilanzen.

entfielen mehr als zwei Drittel aller Einnahmen privater Haushalte aus Vermietung und Verpachtung.[55]

3. **Mehr als die Hälfte der Berliner Mietwohnungen in privater Hand gehört den wenigen privaten Vermieter*innen mit mehr als fünf Wohnungen (vor allem Besitzer*innen großer ungeteilter Mehrfamilienhäuser).** Laut Gebäude- und Wohnungszählung befindet sich anders als im deutschen Durchschnitt der Großteil der Berliner Wohnungen (ca. 1,5 von 1,9 Millionen) in Häusern mit mehr als sechs Wohnungen, etwa die Hälfte sogar in Häusern mit mehr als 13 Wohnungen. Von den rund 600.000 Wohnungen der privaten Vermieter*innen befindet sich knapp die Hälfte in einem der 24.000 ungeteilten großen Mehrfamilienhäuser. Sie gehören also schon per Definition einem Vermieter mit mehr als sechs Wohnungen.
4. **Wer in Berlin mehr als fünf Wohnungen besitzt, hat in den allermeisten Fällen fürs Alter ausgesorgt, auch bei Mieten von fünf bis sechs Euro pro Quadratmeter.** Das gilt zumindest für denjenigen Teil der Vermieter*innen, die nicht hoch verschuldet sind und nicht zu den stark gestiegenen Preisen der letzten fünf Jahre gekauft haben.[56] Um ein durchschnittliches Alterseinkommen von 40.000 Euro pro Jahr über 20 Jahre abzusichern, bräuchte es ein Vermögen von 800.000 Euro bzw. nach Abzinsung (also Einrechnung einer durchschnittlichen Rendite) noch 600.000 Euro. Vor allem dank der Preissteigerungen der letzten Jahre ist die durchschnittliche Berliner Wohnung mittlerweile mehr als 200.000 Euro wert.[57] Ein Verkauf zum Beispiel in Form einer Leibrente dürfte in den allermeisten Fällen einen komfortablen Ruhestand garantieren. Unabhängig davon finanzieren Mieteinnahmen von fünf bis sechs Euro pro Quadratmeter in den meisten Fällen die laufenden Kosten, den Werterhalt und eine auskömmliche Rendite.
5. **Der nette Privatvermieter existiert zwar, aber niemand weiß, wie oft. Auf der anderen Seite sind Privatvermieter*innen wegen der Möglichkeit der Eigenbedarfskündigung für Mieter*innen besonders problematisch.** Eine Studie zur Verdrängung in Berlin (Beran/Nuissl 2019: 141) kam schon für die Jahre 2013 bis 2015 zu dem Ergebnis, dass Umzügler*innen aus Wohnungen von privaten Kleinanbieter*innen überdurchschnittlich oft verdrängt wurden und dabei viel häufiger eine Kündigung der Grund für die Verdrängung war (27,9 Prozent im Vergleich zu 5,6 Prozent bei den privatwirtschaftlichen Unternehmen, 6,2 Prozent bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen und 11,1 Prozent bei den Genossenschaften). Belastbare Daten zur durchschnittlichen Miethöhe von Privatvermieter*innen existieren nicht.

Private Großgrundbesitzer*innen

Sowohl die Abgrenzung von «privat» als auch von «Großgrundbesitz» ist schwierig. Entsprechend schwer fällt die Zuordnung zur Kategorie «private Großgrundbesitzer*innen». In der Logik der Gebäude- und Wohnungszählung zählen nur diejenigen, die im Grundbuch als Privatpersonen (bzw. Erbengemeinschaften) eingetragen sind, als «Privatperson». Große private Immobilieneigentümer wie die Pears-Brüder aus Großbritannien, die Samwer-Brüder aus Berlin genauso wie die Familie Benko aus Österreich müssten demnach als Unternehmen zählen, weil sie ihre Immobilien indirekt über Firmen besitzen – oft mit komplizierten Firmenstrukturen. In der Analyse der Berliner Immobilieneigentümer finden sich aber auch eine Vielzahl von Berliner GmbHs und GmbH & Co KGs, die die Adresse der kontrollierten Immobilie im Namen tragen und oft direkt einer (Berliner) Familie gehören. Ein Vergleich der Gebäude- und Wohnungszählung mit dem Mikrozensus zeigt, dass zumindest einige Eigentümer*innen dieser Firmen in der Gebäude- und Wohnungszählung sehr wahrscheinlich als «Privatperson» erfasst sind. Wichtig ist der Grundbucheintrag auch für das Recht auf Eigenbedarfskündigung. Diese steht eigentlich nur dort eingetragenen Privatpersonen zu, wurde in der Vergangenheit aber auch den Gesellschaftern von Gesellschaften bürgerlichen Rechts (GbR) gestattet.

> **Eigenbedarfskündigung**
> Paragraph 573 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) und die dazugehörige Rechtsprechung erlauben den im Grundbuch eingetragenen Vermieter*innen, Mieter*innen wegen Eigenbedarf zu kündigen. Dies können sie für sich selbst, für direkte Familienangehörige oder für andere Angehörige des eigenen Haushalts (bei enger Beziehung auch für Schwager, Schwiegereltern, Tanten, Cousins oder Großnichten) tun.[58] Der Bedarf wird im Einzelfall geprüft, was darunter verstanden wird, wurde aber in der Vergangenheit sehr großzügig ausgelegt.[59] Um zu prüfen, ob der auf Eigenbedarf klagende Eigentümer*innen keine andere gleichwertige Wohnung besitzt, haben die Mieter*innen auf der anderen Seite dank eines Gerichtsurteils von 1992 das Recht, beim Grundbuch den gesamten Immobilienbesitz der Vermieter*innen in Erfahrung zu bringen.[60]

Die Grenze für Großgrundbesitz schon bei fünf Wohnungen zu ziehen, scheint angesichts von zwei Millionen Wohnungen in Berlin sehr niedrig. Allerdings be-

55 Vgl. hierzu Wirtschaftsfaktor Immobilien 2017 unter: www.zia-deutschland.de/fileadmin/Redaktion/Meta_Service/PDF/Endfassung_Gutachten_Wirtschaftsfaktor_Immobilien_2017.pdf. **56** Laut BBSR (2015) betrug der Kaufpreis in Deutschland im Schnitt etwa 1.500 Euro pro Quadratmeter und ungefähr ein Drittel der Kaufsumme war zum Zeitpunkt der Befragung noch kreditfinanziert. **57** Durchschnittliche Größe laut Landesamt für Statistik: 73,2 Quadratmeter, durchschnittlicher Preis pro Quadratmeter laut Gutachterausschuss für 2018 (Wohn- und Geschäftshäuser): 2.180 Euro bzw. Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen laut Investitionsbank Berlin (IBB) für 2019: 4.777 Euro/m². **58** Vgl. z. B. Aktenzeichen VIII ZR 247/08. **59** Vgl. hierzu www.haus.de/immobilienideen/eigenbedarfskuendigung-rechte-pflichten-und-fristen. Urteil Az. VIII ZR 232/15 erlaubt Eigenbedarfskündigungen durch eine GbR. Vgl. hierzu http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&nr=77086&pos=0&anz=1. **60** Urteil des Landgerichts Mannheim vom 22.1.1992, AZ 6 T 26/91.

sitzen, wie bereits oben ausgeführt, von den wenigen Menschen, die in ganz Deutschland überhaupt Mietwohnungen besitzen (4,9 Millionen Haushalte), nur wenige mehr als fünf Wohnungen (643.000 Haushalte). Dank der hohen (und stark gestiegenen) Immobilienwerte in Berlin gehören sie mit einem Immobilienvermögen jenseits von einer Million Euro in den allermeisten Fällen (nach Abzug der Kredite und Hinzurechnung von weiterem Immobilienvermögen in Deutschland und weltweit) zu dem vermögendsten ein Prozent (knapp 700.000 Volljährige) und zu den großen Gewinnern der Preisexplosion in den letzten Jahren.[61]

Beispiel 14: Der Berliner Familienclan
Ernst B. ist Notar und politisch engagiert. Gemeinsam mit seiner Frau und den vier Kindern besitzt er (meistens persönlich und ohne zwischengeschaltete Firma) in Berlin mehr als 20 Häuser mit einem Wert von schätzungsweise mehr als 100 Millionen Euro. Bekannt geworden sind er und sein Immobilienbesitz durch wiederholte Eigenbedarfskündigungen (vgl. Walther 2020; Bischoff/Keller 2020).[62] Zuletzt hat Ernst B. versucht, in der Reichenberger Straße 73 in Berlin-Kreuzberg langjährigen Mieter*innen zugunsten seiner Nichte zu kündigen. Die Räumungsklage scheiterte zunächst vor Gericht. Nach Auskunft der Mieter*innen ist aber bereits eine neue Klage anhängig. In den Jahren zuvor war nach Presseberichten in anderen Wohnungen im selben Haus bereits für seine vier Kinder, den älteren Sohn, den Schwager mit seinen Kindern und einen Neffen Eigenbedarf angemeldet worden, von denen nur Letzterer noch dort wohnt. Neben den günstigen Wohnungen kann sich die Verwandtschaft von Ernst B. auch auf ein weitgehend steuerbefreites Erbe freuen. Selbstgenutztes Wohneigentum ist genauso steuerfrei wie Schenkungen bis zu 400.000 Euro pro Kind und Elternteil. Und diese steuerfreien Schenkungen lassen sich alle zehn Jahre wiederholen. Wer also wie Ernst B. frühzeitig anfängt, kann mehrere Millionen Euro steuerfrei an die nächste Generation weitergeben. Wenn er mit seinen Nachfahren ein sogenanntes Nießbrauchrecht vereinbart und im Grundbuch einträgt, behält er zu Lebzeiten trotzdem die Kontrolle über die Immobilien.

Beispiel 15: Tausche Mietshaus gegen Schloss
Seit 2018 standen mehrere Berliner Mietshäuser zum Verkauf, darunter auch ein Haus in der Krossener Straße 36. Nach Mieterberichten brauchte der Eigentümer Geld für die Renovierung seines Schlosses. Während sich demnach zum ursprünglichen Preis (das 45-fache der Mieteinnahmen) kein Käufer fand, wollte ein Stiftung aus Liechtenstein schließlich zum 37-fachen kaufen. Nach langen Protesten und umfangreicher Mobilisierung ging das Haus schließlich als eines der ersten im Vorkauf an die Diese eG und damit in das genossenschaftliche Eigentum der Bewohner*innen. Die Diese eG wurde im Mai 2019 gegründet, um das Vorkaufsrecht auszuüben, wenn beispielsweise wegen zu hoher Preise kein anderer Vorkäufer bereitsteht. Sie finanziert die Hauskäufe durch das Eigenkapital ihrer Genoss*innen, durch öffentliche Zuschüsse und Bankdarlehen.[63]
In der Paul-Robeson-Straße 38 lief das anders. Kurz nach dem Tod des Hauseigentümers, der sich nach Berichten der Mieter*innen bis ins hohe Alter hinein um sein Haus gekümmert und sich mit sozialen Mieten zufriedengegeben hatte, verkauften die Erben an eben diese Stiftung aus Liechtenstein und die von ihr kontrollierte Aramid Immobilien GmbH & Co KG. Dahinter steht ein Münchner Unternehmenserbe, der in Berlin auf Einkaufstour ging, während er in München Mieter*innen auf die Duldung von Modernisierungen verklagte. In der Paul-Robeson-Straße sollten zunächst die immer noch unregulierten Gewerbemieten erhöht werden – eine typische Konsequenz hoher Kaufpreise und der Profite der Verkäufer. Betroffen davon ist auch das Geburtshaus Maja, dessen Betreiberinnen sich mit viel Energie für den Erhalt und einen fairen Mietvertrag einsetzen.[64]

Aufgeteilte Häuser und Wohneigentümergemeinschaften

Zum Zeitpunkt der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 gab es in Berlin 317.238 Gebäude mit Wohnungen, davon hatten 156.643 nur eine Wohnung (vor allem Eigenheime). Daneben gab es insgesamt 103.973 große Mehrfamilienhäuser mit sieben oder mehr Wohnungen, in denen 1.510.599 der 1.868.905 Wohnungen lagen. Das Wohneigentumsgesetz von 1951 ermöglichte es erstmals, Mehrfamilienhäuser in Teileigentum (also in einzelne Eigentumswohnungen) aufzuteilen. Seitdem wurden vermehrt Eigentumsobjekte gebaut und seit Ende der 1980er Jahre auch zunehmend Bestandshäuser neu aufgeteilt. 2011 gab es in Berlin 381.259 aufgeteilte Wohnungen, die größtenteils Privatpersonen gehörten (322.880 Wohnungen) und von denen knapp 70 Prozent vermietet waren.
Seitdem wurden 34.899 neue Eigentumswohnungen und 15.261 Eigenheime gebaut sowie 105.111 Wohnungen in Bestandshäusern neu aufgeteilt[65] und oft (aber nicht immer) als Eigentumswohnungen verkauft. Es gab Ende 2019 also 521.269 Eigentumswohnungen und 171.904 Gebäude mit nur einer Wohnung oder mit zwei Wohnungen. Gleichzeitig erhöhte sich die Zahl der Selbstnutzer*innen um knapp 40.000 (von 258.300 laut Mikrozensus 2010 bzw. 276.219 laut Gebäude- und Wohnungszählung 2011 auf 305.000 laut Mikrozensus 2018). Mehr als 70 Prozent der neuen Eigentumswohnungen und Eigenheime dienten also wie schon in der Vergangenheit als vermietete Kapitalanlagen.

61 Die Grenze lag hier 2017 laut Deutschem Institut für Wirtschaftsforschung bei 1.153.155 Euro, anteilig berechnet auf den Bevölkerungsstand der über 17-Jährigen gegen Ende des Jahres 2017 (69,25 Millionen). Vgl. DIW Wochenbericht 40/2019, unter: www.diw.de/de/diw_01.c.679909.de/publikationen/wochenberichte/2019_40/vermoegensungleichheit_in_deutschland_bleibt_trotz_deutlich_steigender_nettovermoegen_anhaltend_hoch.html). **62** Vgl. auch http://wem-gehoert-kreuzberg.de/index.php/bleibe-n/5273-umwandlung-und-eigenbedarf. **63** Weitere Informationen unter: www.krossener36.de. **64** Mehr dazu unter: https://geburtshaus-maja.de/geburtshaus-maja-bleibt/. **65** IBB-Wohnungsmarktbericht 2019 (Stand 2018). Informationen zu den neu gebauten Eigentumswohnungen finden sich im Tabellenband, Tabelle 16. Zu Zahlen für 2019 vgl. Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses 2019/20 unter: www.berlin.de/gutachterausschuss/marktinformationen/marktanalyse/artikel.175633.php.

Tabelle 5: Aufgeteilte, selbstgenutzte und vermietete Wohnungen im Besitz von Privatpersonen

	Vermietet	Vom Eigentümer bewohnt	Gesamt
Privatperson, aufgeteilt	202.575 (von 249.069)	120.305	322.880
Privatperson, nicht aufgeteilt	368.617	155.914	524.531
Gesamt	571.192 (von 1.523.854)	276.219	847.411 (von 1.868.905)

Quelle: eigene Darstellung; basierend auf Gebäude- und Wohnungszählung 2011

Beispiel 16: Der (un)heimliche Aufteiler im Herzen Kreuzbergs

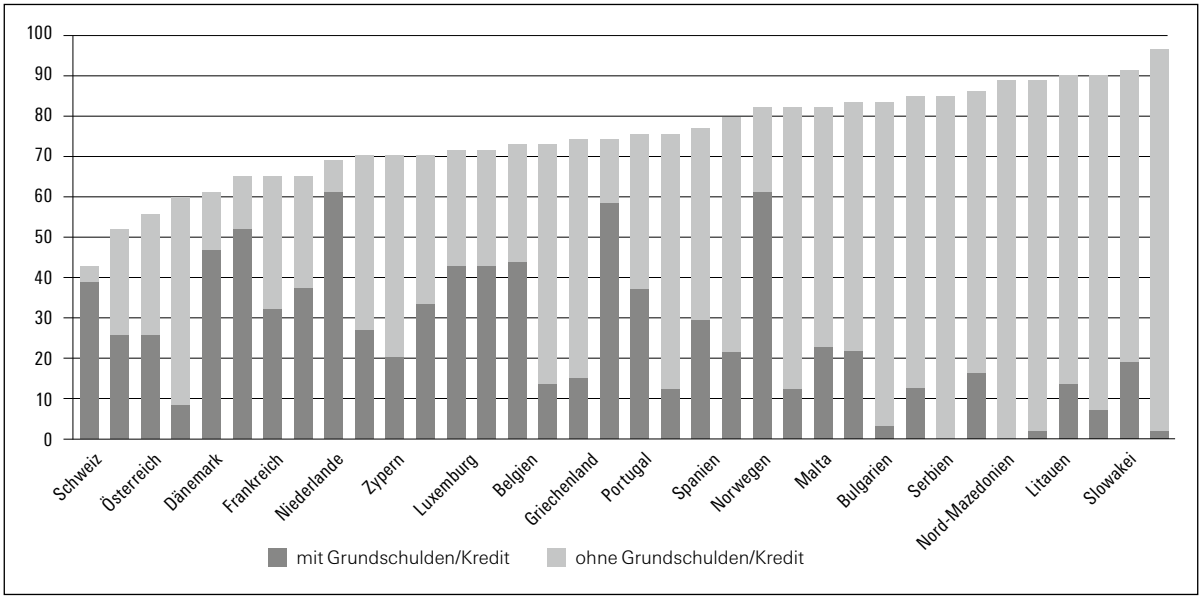
Vor etwa 35 Jahren gründete Nikolaus Ziegert ein Unternehmen. Er vertrat die Philosophie, dass «möglichst vielen Menschen Immobilieneigentum ermöglicht werden soll, um eine nachhaltig wirksame Vermögensbildung für die persönliche Entwicklung und finanzielle Absicherung zu fördern». 1985 verkaufte er die ersten Eigentumswohnungen in Steglitz, 1991 folgte dann ein Haus in der Nostitzstraße in Kreuzberg, 1993 der erste steueroptimierte Neubau in Spandau und 2015 sogar die Gründung einer Stiftung zur Eigentumsförderung.[66] Als Anfang 2019 das Haus in der Dieffenbachstraße 29 vom vorherigen Privateigentümer verkauft werden sollte, hätten die Mieter*innen gern gewusst, wer der Käufer ist und was er mit ihrem Zuhause vorhat. Dieser Käufer – die Lebensgut Beta 3 GmbH & Co KG – versteckte sich aber mithilfe einer Anwaltskanzlei vom Kudamm und einem Firmenhüllenhändler aus der Steueroase Zossen. Erst mehr als ein Jahr später, nach intensiven Recherchen im Projekt «Wem gehört die Stadt?» der Rosa-Luxemburg-Stiftung und einer Veröffentlichung in der *Berliner Zeitung,* bestätigten die Beteiligten, dass die Firma genauso wie Dutzende weiterer Unternehmen und damit fast 100 Häuser in Berlin zu Ziegert und seinen Geschäftspartnern gehören. Die Geheimniskrämerei begründete Ziegert mit der Vermeidung eines Wettbewerbsnachteils. Bei größeren Immobilienkäufen hätte Ziegert sonst wegen seiner Bekanntheit «erheblich höhere Kaufpreise zahlen müssen». Nach Auskunft des Unternehmens habe man versäumt, einen entsprechenden Eintrag im neuen Transparenzregister vorzunehmen (vgl. Keller 2020).

Selbstnutzer*innen

Deutschland ist mit 55 Prozent Mietwohnungen im weltweiten Vergleich das Land der Mieter*innen, Berlin mit 85 Prozent die unangefochtene Mieterhauptstadt. Mit einem Eigentümeranteil von weniger als 10 Prozent der Anwohner*innen ist Friedrichshain-Kreuzberg nicht zufällig eines der globalen Epizentren der Mieterbewegung.[67]

66 Eigendarstellung laut Unternehmenswebsite unter: www.ziegert-immobilien.de/unternehmen/. **67** Laut Mikrozensus 2018 hat sich der Anteil der von Eigentümer*innen bewohnten Wohnungen in Berlin auf 16,2 Prozent und in Friedrichshain-Kreuzberg auf 8,6 Prozent erhöht, dafür ist er in Mitte auf 5,5 Prozent gefallen. **68** Vgl. https://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ilc_lvho02&lang=en.

Abbildung 5: Eigentümerquote in Deutschland im internationalen Vergleich



Quelle: eigene Darstellung; basierend auf Eurostat 2018[68]

* Daten von 2017

Die Bedeutung von Wohneigentum ist heiß umstritten. Die Befürworter*innen argumentieren, dass individuelles Wohneigentum ein wichtiger Bestandteil des Vermögensaufbaus für die Alterssicherung ist, vor allem weil es langfristig zu Sparsamkeit zwingt. Zudem würden sich Eigentümer*innen mehr um ihre Wohnung kümmern und seien sogar die besseren Bürger*innen, weil sie sich langfristig binden würden und mit ihrem persönlichen Vermögen von einem gesunden Wohnumfeld abhängig seien.[69] Deswegen unterstützt das vor allem auf Wunsch der CSU beschlossene Baukindergeld Familien mit insgesamt 9,9 Milliarden Euro beim Neubau oder Kauf einer Bestandsimmobilie. Die FDP fordert unter anderem eine Befreiung von der Grunderwerbssteuer beim Kauf der ersten Immobilie. Gegner*innen dieses Ansatzes kritisieren, dass für Menschen mit geringen Einkommen und ohne Erbschaft der Erwerb von Wohneigentum oft eine riskante Investition bleibt und dass Mieten oft besser zu der heutzutage geforderten Flexibilität und den sich verändernden Lebensumständen passen. Für sie – genauso wie für das arbeitgebernahe Kölner Institut der deutschen Wirtschaft (IW) – ist das Baukindergeld eine viel zu teure Zulage für Familien, die sich einen Haus- oder Wohnungskauf sowieso hätten leisten können, und vor allem auf den angespannten Wohnungsmärkten ein staatliches Geschenk an Immobilieneigentümer, die entsprechend die Preise erhöhen können.[70] Erste Ergebnisse zeigen, dass das Baukindergeld vor allem Investitionen in städtische Bestandsimmobilien fördert.[71] Gleichzeitig sind in Berlin die Preise für Eigentumswohnungen in den letzten Jahren stark gestiegen. Laut IBB-Wohnungsmarktbericht (2019) betrugen sie im Schnitt 4.777 Euro/m², also ungefähr 350.000 Euro für eine durchschnittlich große Wohnung. Für Investoren, die Häuser oft für etwa 1.000 Euro pro Quadratmeter gekauft und aufgeteilt haben, bedeutet das eine extrem hohe Gewinnspanne, für die meisten Berliner*innen ist dieser Preis kaum bezahlbar. Angesichts dieser Marktsituation ist auch der Vorschlag, mehr Verteilungsgerechtigkeit über die Förderung des (Immobilien-)Vermögensaufbaus für die weniger Vermögenden zu erreichen, zumindest mit Eigentumswohnungen in Berlin keine Alternative.

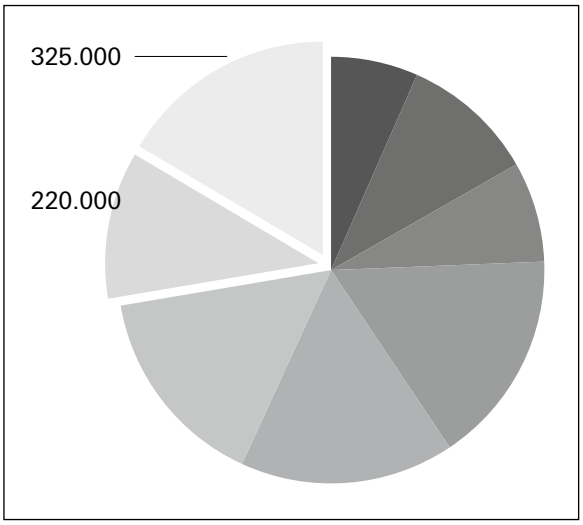
In der Debatte um Steuern (z. B. Grundsteuer) und Regulierung des Wohnungsmarktes (z. B. Baukindergeld) wird besonders gern auf die junge Familie abgehoben, die sich gerade mit hohem Kredit ein Eigenheim im Prenzlauer Berg gekauft hat. Laut Mikrozensus 2018 haben in Berlin aber nur 37,5 Prozent der Selbstnutzer*innen überhaupt noch offene Kredite und Familien mit Kindern unter 18 Jahre sind unter den Selbstnutzer*innen mit 21,4 Prozent eher selten. Hingegen bestätigt sich das Vorurteil, dass mit steigendem Einkommen auch der Anteil der Selbstnutzer*innen wächst. Während deren Anteil in der Mitte (Nettohaushaltseinkommen von 2.000 bis 3.200 Euro) nur 14,9 Prozent beträgt, steigt er bei Haushalten mit Einkommen über 6.000 Euro auf 53,6 Prozent. Ungefähr je die Hälfte der Eigentümerhaushalte wohnt in Eigentumswohnungen sowie in Ein- bzw. Zweifamilienhäusern.[72] Mehr als ein Drittel der Selbstnutzer*innen ist über 65 Jahre alt, während junge Menschen aufgrund der hohen Preise meist ausgeschlossen bleiben, es sei denn, sie erben.

Beispiel 17: Gut gepflegt und trotzdem billig
Im Jahr 1978 – als Wohnen in Berlin noch bezahlbar war – kauften zwölf Freund*innen in der Zossener Straße 5 in Berlin-Kreuzberg gemeinsam ein Haus. Als die Kredite abgezahlt waren, blieb von den Mieten jedes Jahr so viel Geld übrig, dass davon umfangreiche Renovierungen und eine farbige Fassade bezahlt werden konnten. Knapp 40 Jahre später wurde das Haus aufgeteilt. Entscheidungen werden jetzt mehrheitlich in der Wohneigentümergemeinschaft getroffen. Einzelne Wohnungen können an Kinder vererbt und theoretisch auch vermietet oder verkauft werden. Ein paar Schritte weiter in der Zossener Straße 48 versucht es eine Gruppe von Bewohner*innen, es ihnen gleichzutun, und kaufte 2016 bereits zu einem deutlich höheren Preis ihr Haus direkt aus den Händen eines Investors. Aber anders als in der Zossener Straße 5 ist hier das Mietshäuser-Syndikat beteiligt und sorgt dafür, dass das Haus nicht aufgeteilt oder verkauft werden kann (vgl. hierzu ausführlicher Garcia-Landa/Trautvetter 2019).

ÖFFENTLICH, GENOSSENSCHAFTLICH UND GEMEINNÜTZIG

Auf der Liste der größten Immobilieneigentümer Berlins finden sich die sechs landeseigenen Wohnungsgesellschaften auf den vorderen Plätzen. Sie haben ihren Bestand von fast 500.000 Wohnungen nach der Wende durch Privatisierungen und Verkäufe auf nur 260.000 reduziert und bauen den Bestand seitdem durch Neubau und Zukauf auf zuletzt wieder 320.000 Wohnungen aus.[73] In vielerlei Hinsicht mit den landeseigenen Unternehmen vergleichbar, wenn auch nicht in öffentlichem Besitz, sind die knapp 80 Berliner Wohnungsgenossenschaften mit insgesamt rund 188.000 Wohnungen. Daneben gibt es noch eine Reihe weiterer staatlicher Gesellschaften, wie zum Beispiel die größtenteils landeseigene Berlinovo oder die bundeseigene BIMA und Wohnungen im Besitz gemeinnütziger Organisationen und Kirchen.

69 Eine Studie des Eduard-Pestel-Instituts im Auftrag des Bündnisses Wohneigentum gibt einen Überblick über die Argumente, die historische Entwicklung von Wohneigentum und die Debatte über geeignete Fördermittel im Rahmen der Einführung des Baukindergeldes 2018. Vgl. www.pestel-institut.de/blog/2018/04/18/studie-wohneigentum-zur-alterssicherung/. **70** Siehe z. B. www.zeit.de/politik/deutschland/2018-04/iw-studie-baukindergeld-gutachten-kritik. **71** Die Analyse stammt vom Herbst 2019, ein Jahr nach Start des Programms Baukindergeld und nach Abruf von etwa einem Drittel der Mittel (2,8 Milliarden Euro). Vgl. www.tagesschau.de/inland/baukindergeld-bilanz-101.html. **72** Ergebnisse des Mikrozensus im Land Berlin 2018 – Wohnsituation, Tabelle 13. **73** In der Gebäude- und Wohnungszählung verteilen sich die Bestände der landeseigenen Unternehmen auf die Kategorien Bund oder Land sowie kommunales Wohnungsunternehmen.



Die landeseigenen Wohnungsunternehmen

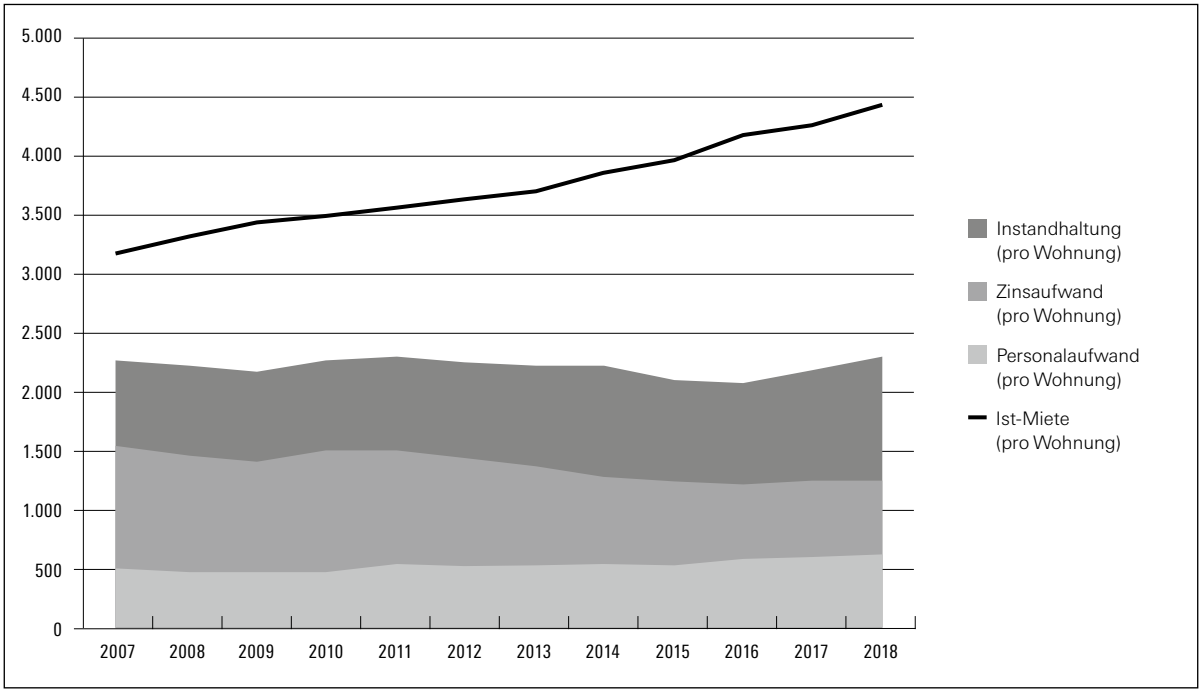
Die landeseignen Wohnungsunternehmen (LWU) sind privatwirtschaftlich organisierte Kapitalgesellschaften im alleinigen Besitz des Landes Berlin. Im Prinzip arbeiten die Manager*innen gewinnorientiert und ihre Unternehmen zahlen Steuern. Andererseits werden seit vielen Jahren keine Gewinne an das Land Berlin ausgeschüttet und das Land Berlin kann über die Aufsichtsräte und andere Gremien und Regelungen Einfluss auf die Geschäftspolitik nehmen. Seit ihrer Krise Anfang der 2000er Jahre haben die LWU durch regelmäßige Mieterhöhungen ihre Profitabilität erhöht und Altlasten bereinigt.[74] Auch dank mehrerer politischer Vorgaben für ihre Geschäftspolitik seit 2012 wächst ihre sozialpolitische Bedeutung.

Welchen Beitrag leisten die LWU zu einem sozialen Wohnungsmarkt?

Die politischen Ziele genauso wie die Einflussnahme durch das Land Berlin haben sich in den letzten Jahren gewandelt. Unter dem Eindruck einer überteuerten Wohnraumförderung in den 1990er Jahren, von Wohnungsleerstand kombiniert mit negativen Bevölkerungsprognosen[75] und hohen Schulden aus dem Bankenskandal wurde Ende 2002 bei den Wirtschaftsprüfern von E&Y ein Gutachten zur Wirtschaftlichkeit der LWU in Auftrag gegeben. Deren Empfehlung, die Wohnungsbestände auf ein «realistisches und tatsächlich erforderliches Maß anzupassen», folgten die Privatisierung der landeseigenen GSW und der Verkauf von einzelnen Wohnungen und Wohnungsbeständen zum Schuldenabbau. Aber schon 2006 fehlte die politische Unterstützung für die weitere Privatisierung.[76] Im September 2012 verpflichteten sich die LWU dann im «Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten» ihren gerade reduzierten Bestand bis 2016 auf mindestens 300.000 Wohnungen und mittelfristig auf 400.000 Wohnungen zu erhöhen. Einige weitere

74 Anders als bei den anderen Unternehmen der Vergleichsgruppe in Abbildung 2 (Deutsche Wohnen + Vonovia, Top20 Genossenschaften) hat sich durch den steigenden Anteil an Neubauwohnungen der durchschnittliche Gebäudewert und damit der Wert der jährlichen Abschreibung wesentlich erhöht. **75** Dazu hieß es in einem weiteren Expertengutachten von Empirica vom März 2003: «Fast alle Haushaltsprognosen für Berlin rechnen daher ab 2015 mit einem lang anhaltenden und sich beschleunigenden Rückgang der Zahl der Haushalte und einem damit sinkenden Wohnungsbedarf […] Beim derzeitigen Wohnungsüberschuss in der Größenordnung von 100.000 Wohnungen in meist einfachen Wohnbauten ist ein zukünftiger Mangel an einfachen Wohnungen sehr unwahrscheinlich.» Vgl. www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/anschlussfoerderung/empi072lp.pdf. **76** Eine gute Zusammenfassung und politische Bewertung der Entwicklungen bietet Gerhardt (2015).

Abbildung 6: Mieteinnahmen und Kosten, landeseigene Wohnungsunternehmen 2007 bis 2018 in Euro



Quelle: eigene Darstellung unter anderem mit auf den Geschäfts- und Beteiligungsberichten basierenden Daten (vgl. hierzu auch Gerhardt 2020)

Verpflichtungen – zum Beispiel Beschränkungen von Mieterhöhungen, Härtefallklauseln, Quoten für WBS-Inhaber*innen, die Möglichkeit zum Wohnungstausch, mehr Mitbestimmung und jährliche Berichte über das Erreichen der Ziele – wurden 2016 durch das Wohnraumversorgungsgesetz gesetzlich normiert. [77] Mit der Wohnraumversorgung Berlin wurde außerdem eine Anstalt öffentlichen Rechts geschaffen, deren Aufgabe es ist, «die unternehmenspolitischen Leitlinien bezüglich der Wahrnehmung des Versorgungs- und Wohnungsmarktauftrages der landeseigenen Wohnungsunternehmen zu entwickeln, zu prüfen sowie fortzuschreiben».[78] Im April 2016 folgte eine «Roadmap für 400.000 bezahlbare Wohnungen im Landeseigentum». Die im September 2016 neu gewählte rot-rot-grüne Koalition verabschiedete schließlich im April 2017 eine Kooperationsvereinbarung, die seitdem weiterentwickelt wird.

Wem gehören die Sozialwohnungen der Stadt?
Als Sozialwohnungen werden Wohnungen bezeichnet, die staatlich gefördert oder im Rahmen von neuen Bebauungsplänen gefördert werden. Zwischen 1952 und 1997 und seit 2014 gab bzw. gibt es mehrere Förderprogramme mit unterschiedlichen Laufzeiten und Konditionen. Dazu gehören eine Mietpreisbindung nach sogenanntem Kostenmietrecht und eine Belegungsbindung mittels einkommensabhängigen Wohnberechtigungsscheins. Anfang 2019 waren noch etwa 93.000 der bis 1997 geförderten Wohnungen bis maximal 2055, größtenteils aber deutlich früher gebunden.[79] Nicht zuletzt wegen problematischer Förderkriterien liegen die Mieten teilweise oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmieten. Zudem gibt es Probleme mit Fehlbelegung und der Freistellung von Belegungsbindungen, insgesamt gibt es deutlich mehr Anspruchsberechtigte als Wohnungen. Viel zu großzügige staatliche Garantien und Korruptionsvorwürfe rund um die Wohnungsbauförderung führten 2001 zum Berliner Bankenskandal, zum Ende der großen Koalition und zum Sturz des Bürgermeisters Eberhard Diepgen (CDU). Detaillierte Zahlen über den Bestand der Sozialwohnungen wurden 2016 erstmals durch eine Expertenkommission erhoben.[80] Zu diesem Zeitpunkt war ein Drittel der Sozialwohnungen im Besitz der landeseigenen Wohnungsunternehmen (26 Prozent) oder der Genossenschaften und gemeinnützigen Einrichtungen (8 Prozent). Der Großteil war im Besitz von Objektgesellschaften und privaten Wohnungsunternehmen (49 Prozent) und den häufig als Investitionsvehikel für private Investoren genutzten GbR (13 Prozent). Basierend auf den Vorschlägen der Expertenkommission wurde 2017 auch das Berliner Wohnungsbaugesetz reformiert.

Die Ergebnisse der 2017 verabschiedeten Kooperationsvereinbarung lassen sich in den jährlichen Berichten dazu nachlesen:

- Die Durchschnittsmieten lagen 2019 genauso wie in den Vorjahren unter dem Mietspiegel (6,22 vs. 6,63 Euro/m²). Die Bestandsmieten stiegen mit 0,69 Prozent weniger als im Vorjahr (+ 1,39 Prozent). In 3.540 Fällen wurde die Miete wegen Modernisierung erhöht. Sowohl bei Erhöhung im Bestand als auch nach Modernisierung gelten Kappungsgrenzen (30 Prozent des Haushaltseinkommens). Allerdings griffen diese 2019 nur in insgesamt 190 Fällen, davon wurde in 61 Fällen die Miete auf Antrag sogar auf das tragfähige Niveau abgesenkt. Die Neuvermietungsmieten lagen mit 7,43 Euro/m² auf dem Niveau von 2018 und damit weit unter dem üblichen Durchschnitt von 10,45 Euro/m².
- Bei der Wiedervermietung von Wohnungen wurde die Quote für besondere Bedarfe (Obdachlose, Flüchtlinge, betreutes Wohnen) mit 16,2 Prozent übererfüllt. Anders als im privaten Immobilienmarkt ist die Wiedervermietung an WBS-Berechtigte in den Innenstadtgebieten mit der höchsten Nachfrage am höchsten (Friedrichshain-Kreuzberg mit 67,2 Prozent), in den Randgebieten geringer.
- Laut dem 2017 geschaffenen Wohnungswechselportal gab es 2019 immerhin 190 Wohnungswechsel.[81]
- Bei Kündigungen (3.841) gab es in den meisten Fällen Beratung (87,8 Prozent), die oft auch zur Rücknahme und zusätzlichen Vereinbarungen führte (1.595). Auch bei den LWU gab es Räumungen (429), selbst in bewohnten Wohnungen bzw. mit noch anwesendem Mieter (199) und nur selten einen Wohnungsersatz (3).
- In etwa 50 Prozent des Bestands, vor allem in den größeren Siedlungen, gab es insgesamt 111 Beiräte und die insgesamt 47 Mieterräte haben eine Stimme und einen Gastsitz in den jeweiligen Aufsichtsräten.

Wie lässt sich der Anteil der LWU nachhaltig erhöhen?
Der Anteil der LWU am Berliner Immobilienmarkt schwankt regional sehr stark zwischen 39,7 Prozent in Lichtenberg und 4,5 Prozent in Steglitz-Zehlendorf. Das in der Roadmap von 2016 bis 2026 avisierte Wachstum auf 400.000 Wohnungen bedeutet aus heutiger Sicht einen Zuwachs von etwa 80.000 Wohnungen, von denen 26.600 durch Bestandskauf und 53.400 (17.800 geförderte) neue Wohnungen erreicht werden sollen.

77 Eine Übersicht über die Bestandteile des Mietenbündnisses und des Wohnraumversorgungsgesetzes gibt es hier: https://stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/mietenbuendnis/. Teil des Gesetzes war das unter Art. 2 verkündete Gesetz zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen für eine langfristig gesicherte Wohnraumversorgung. Vgl. http://gesetze.berlin.de/jportal/?quelle=jlink&query=WUAusrSt%C3%A4rkG+BE&psml=bsbeprod.psml&max=true&aiz=true. **78** Vgl. https://stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraumversorgung/. **79** Weitere Details zum sozialen Wohnungsbau unter: https://stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/sozialer_wohnungsbau/index.shtml. **80** Die Daten stammen unter anderem von der IBB und der Senatsverwaltung. Das Gutachten findet sich unter: https://stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/sozialer_wohnungsbau/reform/index.shtml. **81** Vgl. www.inberlinwohnen.de.

Allein 2019 kauften die LWU insgesamt 11.936 Bestandswohnungen, davon 1.365 im Vorkauf. Angesichts der stark gestiegenen Kaufpreise ist das nicht unproblematisch. So wurden beispielsweise einige der 2004 billig verkauften GSW-Wohnungen zu einem Vielfachen des damaligen Preises zurückgekauft. Die zusätzliche Nachfrage durch die LWU treibt die Kaufpreise weiter nach oben und die teuer gekauften Wohnungen strapazieren die zukünftige Profitabilität der LWU und damit deren Spielraum für soziale Wohnungspolitik.

Nachdem die LWU lange nicht selbst gebaut haben, begannen sie nach 2012 mit eigenen Neubauprojekten: vom Dachgeschossausbau über Nachverdichtung auf eigenen Grundstücken bis zur Entwicklung neuer Flächen. Dafür erhielten sie in den letzten Jahren vom Land Berlin «kostenlose» Grundstücke als Sacheinlage. Mit zuletzt 4.026 von 18.999 neu errichteten Wohnungen waren die landeseigenen Wohnungsunternehmen 2019 die größten Bauherren der Stadt (vgl. hierzu Schönball 2020).[82] Dabei handelt es sich nach wie vor aber oft um Projektankäufe, bei denen die LWU Häuser schlüsselfertig von einem Projektentwickler übernehmen. Eine detaillierte Vergleichsstudie von 163 umgesetzten bzw. geplanten Projekten der landeseigenen Wohnungsunternehmen, regionalen Wohnungsgesellschaften und kommunalen Wohnungsunternehmen aus anderen deutschen Großstädten kommt zu dem Schluss, dass die Baupreise (ohne Grundstück) über die verschiedenen Gruppen vergleichbar hoch sind. In den Projekten der landeseigenen Wohnungsunternehmen wurden Kostensteigerungen außerdem bis zum Zeitpunkt der Studie Anfang 2018 größtenteils durch Einsparungen kompensiert. Mit durchschnittlich 2.427 Euro/m² (ohne Grundstück) waren sie deutlich teurer als die weitgehend abgeschriebenen Wohnungen aus dem Bestand, aber vergleichbar mit im Vorkauf angekauften Bestandsimmobilien (inklusive Grundstück).

Beispiel 18: Landeseigen, aber kein Wohnungsunternehmen

Die Berlin Immobilien Holding (später in Berlinovo umbenannt) wurde 2006 gegründet, um das Immobiliengeschäft der in den «Berliner Bankenskandal» von 2002 verwickelten Bankgesellschaft Berlin zu übernehmen. Dieses bestand vor allem aus Immobilienfonds mit umfangreichen Mietzins- und Rückzahlungsgarantien am Ende der Fondslaufzeit von etwa 25 bis 30 Jahren (in etwa 2020 bis 2030). Mit diesen für die Investoren überaus vorteilhaften Garantien und Konditionen, einschließlich noch vorteilhafterer Sonderfonds aus dem Umfeld der Bankmanager und der damaligen Regierungsparteien CDU und SPD, hatte die Bankgesellschaft Berlin ihre Immobiliengeschäfte überproportional ausgeweitet. Beim geplanten Verkauf an einen britischen Investor im Jahr 2011 machte die Gesellschaft jährliche Verluste von 140 Millionen Euro und enthielt Risiken aus Garantien im Umfang von 21,6 Milliarden Euro. Die Begründung eines SPD-Politikers für das Scheitern des Verkaufs: «Es ist Wahlkampf, und da ist es immer schlecht, wenn man Wohnungen verkauft», zeigt noch einmal die im Vergleich zu 2003 geänderte Stimmungslage (vgl. Rada 2011; Sethmann 2011). Mit dem Immobilienboom in den letzten Jahren wird aus den notleidenden Fonds am Ende vielleicht sogar ein Gewinngeschäft (vgl. Fahrun 2017). Allerdings agiert die Berlinovo dabei teilweise (z. B. mit Schattenmieten neben den mietendeckelkonformen Mieten) eher wie ein Finanzinvestor (vgl. Paul 2020). Das liegt auch daran, dass sie selbst nur zu etwa 90 Prozent an den Immobilienfonds beteiligt ist und die Fonds gegenüber den restlichen 10 Prozent zur Gewinnmaximierung verpflichtet sind, die Berlinovo aber die Anteile nur mit Zustimmung der Anteilseigner übernehmen kann – eine späte und absurde Nachwirkung aus dem unzureichend aufgearbeiteten Bankenskandal.

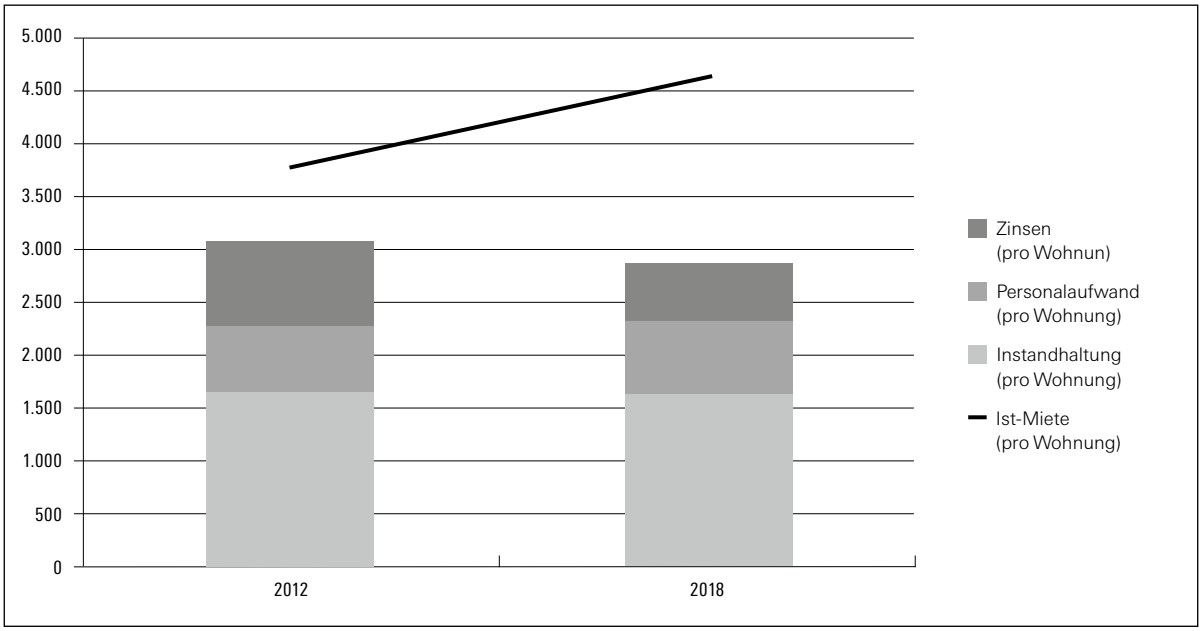
Genossenschaften

Genossenschaften gibt es in jedem Bezirk von Berlin. Viele sind schon mehr als 50 oder sogar mehr als 100 Jahre alt, einige wurden erst vor wenigen Jahren gegründet. Laut IBB-Wohnungsmarktbericht gab es 2018 in Berlin 184.628 genossenschaftliche Wohnungen. Die meisten Genossenschaften sind – gemeinsam mit Deutsche Wohnen und Vonovia sowie den landeseigenen Wohnungsunternehmen – Mitglied im Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (rund 80 genossenschaftliche Mitglieder mit etwa 180.000 Wohnungen). 27 dieser Genossenschaften haben sich im Berliner Verbund der Genossenschaften zusammengeschlossen, der eine eigene Imagekampagne und zuletzt auch die Kampagne gegen den Mietendeckel durchgeführt hat. Zusätzlich dazu sind 25 Berliner Genossenschaften im 2017 gegründeten Bündnis «Junge Genossenschaften Berlin» organisiert.

In der politischen Diskussion heben die Genossenschaften immer wieder ihre moderaten Mieten, ihre konservative Finanzkalkulation, ihre langfristige Ausrichtung, die Zweckbindung ihrer Mittel und ihr auf Mieterbeteiligung ausgelegtes Geschäftsmodell hervor. Deswegen fordern sie beispielsweise, bei der Baulandvergabe oder beim Mietendeckel bevorzugt behandelt zu werden. Seit 2012 kauften sie mehrere landeseigene Grundstücke und bei landeseigenen Entwicklungsgebieten erhalten sie 20 Prozent der Flächen. Mittlerweile gibt es wieder mehrere Förderprogramme für genossenschaftliches Wohnen und beim Vorkauf werden sie als Alternative zu den LWU gehandelt. Auch historisch betrachtet verdanken sie der öf-

82 Die offiziellen Statistiken zu den Baufertigstellungen unterscheiden nur nach vier großen Bauherrengruppen und kommen zu abweichenden Ergebnissen. 2018 wurden etwa 7.000 der 17.000 neu gebauten Wohnungen als Eigentumswohnung oder Eigenheim für Privatpersonen gebaut. Weder die großen privaten Wohnungsunternehmen (so gut wie keine) noch die Genossenschaften (einige Hundert) bauten in dieser Zeit nennenswert. Neben den landeseigenen Wohnungsunternehmen traten unter anderem institutionelle Investoren wie Pensionsfonds als Käufer von Projektentwicklungen auf.

Abbildung 7: Mieteinnahmen und Kosten der 20 größten Berliner Wohnungsgenossenschaften in den Jahren 2012 und 2018 in Euro



Quelle: eigene Darstellung; basierend auf Geschäftsberichten

fentlichen Förderung und Unterstützung einen guten Teil ihres Wachstums und ihrer Stärke.[83] Fast parallel zu den LWU haben sie in den letzten Jahren durch die niedrigen Zinsen und steigenden Mieteinnahmen ihre Profitabilität gesteigert und sich umfassend saniert. Gleichzeitig warnen sie – so zuletzt im Zusammenhang mit der Diskussion über den Berliner Mietendeckel – davor, dass eine stärkere Regulierung ihr Geschäftsmodell und ihre Existenz gefährden würde.

Die Genossenschaften finanzieren ihre Immobilieninvestitionen normalerweise mit einer Kombination aus Mitgliedsanteilen (als Eigenkapital) und Krediten sowie in einigen Fällen auch durch verzinste Spareinlagen der Mitglieder (als Fremdkapital). Wie die LWU und viele andere Immobilienunternehmen weisen die meisten Genossenschaften einen hohen Fremdkapitalanteil auf (> 50 Prozent). Die dafür fälligen Zinsen sind in den letzten Jahren stark gesunken (von ungefähr vier Prozent auf teilweise nur noch ein Prozent, je nach individueller Finanzierungsstruktur). Weil gleichzeitig die Mieten bei fast allen Genossenschaften kontinuierlich steigen und die Leerstandsquoten rückläufig sind, sind die Überschüsse bei fast allen Genossenschaften gestiegen, die Verschuldungsquoten gefallen und flüssige Mittel für Investitionen verfügbar.

Die Mietentwicklung der Genossenschaften ist mit der Entwicklung bei den LWU vergleichbar. Laut BBU lagen die Durchschnittsmieten im Bestand 2019 mit 5,51 Euro/m² sogar deutlich unter den Mieten der LWU (6,22 Euro/m²). Von den 80 analysierten Genossenschaften veröffentlichten nur 21 die durchschnittliche Miethöhe in ihrem Geschäftsbericht und nur bei elf gab es Vergleichszahlen für 2012. Hier schwankte der Durchschnitt unter anderem wegen unterschiedlicher Lage und Wohnungszustand zwischen 4,49 Euro/m² (Friedenshorst eG) und 6,43 Euro/m² (bbg Berliner Baugenossenschaft eG) und erhöhte sich von 2012 bis 2018 um 2,53 Prozent pro Jahr (von 4,7 auf 5,5 Euro/m²). Die Neuvermietungsmieten lagen laut BBU 2019 mit 7,23 Euro/m² ebenfalls unter denen der LWU (7,43 Euro/m²).

In Bezug auf die Einbeziehung der Mieter*innen und die Ausrichtung ihrer Arbeit unterscheiden sich die Genossenschaften stark. Es gibt Genossenschaften mit ehrenamtlichen Vorständen und enger Mitgliedereinbindung genauso wie Genossenschaften mit professionellen Vorständen, bei denen sich die Mitgliederbeteiligung auf eine gelegentliche Stimmabgabe beschränkt. Während einige Genossenschaften wie zum Beispiel die Bremer Höhe sich auch für gesamtgesellschaftliche Belange wie die Unterbringung von Flüchtlingen und sozial benachteiligte Randgruppen einsetzen, konzentrieren sich andere Genossenschaften exklusiv auf die Vorteile ihrer teilweise eher homogenen Mitgliedschaft. In der Tendenz lässt sich aber sagen, dass die Genossenschaften aufgrund ihrer Struktur (Mieter*innen als stimmberechtigte Gesellschafter) und ihrer Größe und räumlichen Konzentration (weniger als 10.000 Wohnungen, meistens auf wenige Bezirke beschränkt) Mitbestimmung fördern. Einige Genoss*innen, unter anderem die «Initiative Genossenschaft von unten», bezweifeln dies. Sie kritisie-

83 Die Ausgabe 409 der Zeitschrift *Mieterecho* beschäftigt sich ausführlich mit der Rolle der Genossenschaften, unter anderem auch mit ihrer historischen Genese. Vgl. www.bmgev.de/mieterecho/archiv/2020/me-single/article/am-staatlichen-tropf/.

Tabelle 6: Miethöhen und Mieterhöhungen der Genossenschaften

Genossenschaft	Mieten 2018 in Euro/m²	Mieten 2012 in Euro/m²	Mieterhöhung pro Jahr
bbg Berliner Baugenossenschaft eG	6,43	5,41	2,9%
Charlottenburger Baugenossenschaft eG	5,32	4,72	2,0%
Beamten-Wohnungs-Verein zu Köpenick eG	5,42	4,74	2,3%
Wohnungsgenossenschaft FRIEDENSHORT eG	4,49	3,95	2,2%
Wohnungsbaugenossenschaft Neues Berlin eG	5,71	5,37	1,0%
Wohnungsbaugenossenschaft VORWÄRTS eG	5,57	4,86	2,3%
Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG	5,28	4,7	2,0%
Fortuna Wohnungsunternehmen eG	5,44	4,32	3,9%
Wohnungsbaugenossenschaft Köpenick Nord eG	5,31	4,71	2,0%
Wohnungsbaugenossenschaft Wuhletal eG	4,86	4,5	1,3%
Wohnungsbaugenossenschaft Wilhelmsruh eG	6	5,5	1,5%

Quelle: eigene Darstellung; basierend auf Geschäftsberichten

Auswahl der Genossenschaften nach Datenverfügbarkeit

ren zum Beispiel vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen gemachte Vorschläge zur Satzungsänderung, weil diese die Kritik an Genossenschaften und an der Arbeit der Vorstände erschweren und juristischen Personen wie etwa Immobilienunternehmen den Weg in Vorstand und Aufsichtsrat ebnen würden.[84]

Wohnungsgenossenschaften können sich von der Steuer befreien lassen und zahlen aufgrund ihrer Struktur auch keine Grunderwerbssteuer für die Weitergabe von Genossenschaftsanteilen. Ein Ende 2019 beschlossenes Gesetz soll den Missbrauch dieser Steuervorteile durch sogenannte Familiengenossenschaften[85] – also Genossenschaften, in denen das Stimmrecht anstelle der Mieter*innen von investiven Mitgliedern wahrgenommen werden – unterbinden.

Beispiel 19: Berliner Baugenossenschaft eG (bbg)

Die Berliner Baugenossenschaft eG (bbg) ist nach eigenen Angaben die älteste (gegründet 1886) und nach Zählung dieser Studie (basierend auf den öffentlich zugänglichen Geschäftsberichten) die drittgrößte (7.026 Wohneinheiten) Genossenschaft Berlins. Größer waren nur der Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG (7.212 Wohneinheiten) und die Wohnungsgenossenschaft Lichtenberg eG (10.134 Wohneinheiten). Mit 2,9 Prozent pro Jahr stiegen die Mieten der bbg seit 2012 in der Vergleichsgruppe dieser Studie am zweitschnellsten und waren mit 6,43 Euro/m² (bzw. 6,61 Euro/m² im geförderten Wohnungsbau) auch am höchsten. Laut Geschäftsbericht 2017/18 verzichtete die bbg auf zulässige weitergehende Erhöhungen. Trotz Überschuss von knapp vier Millionen Euro wurden 2018 keine Steuern fällig, obwohl die bbg auf die Umwandlung in eine steuerbefreite reine Vermietungsgenossenschaft wegen der dann fälligen einmaligen Steuer auf die Wertsteigerungen freiwillig verzichtete. Mit 4 Prozent (750.000 Euro) zahlte die bbg eine der höchsten Dividenden unter den Genossenschaften. Weil diese Dividende aber im Verhältnis zum Nominalwert der Einlage und nicht wie bei den börsennotierten Unternehmen zum (gestiegenen) aktuellen Aktienkurs berechnet wird, war die Gesamtausschüttung im Vergleich zu den Mieteinnahmen gering und sank von 68 Prozent in 2012 auf zuletzt nur noch 16 Prozent. Der verbleibende Gewinn wird in die Sanierung und Modernisierung des Bestands gesteckt oder in Rücklagen eingestellt, auf die die Genoss*innen auch beim Ausscheiden kein Anrecht haben. Ein Neubaugrundstück wurde wegen «neuen Auflagen und widersprüchlichen Anforderungen» verkauft.[86]

Gemeinnützige und kirchliche Eigentümer

Im Jahr 2011 gehörten weitere 18.577 Wohnungen Organisationen ohne Erwerbszweck, zusätzlich zu den landeseigenen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften. Die größte auf dem Berliner Wohnungsmarkt tätige Organisation ohne Erwerbszweck ist nach den Erkenntnissen dieser Studie die evangelische Hilfswerk-Siedlung GmbH mit 4.607 eigenen und insgesamt 10.000 verwalteten Wohnungen.[87] Daneben gibt es noch eine Reihe weiterer kirchlicher Eigentümer (z. B. die katholische Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft oder den Evangelischen Kirchenkreis Lichtenberg-Oberspree) und gemeinnützige Eigentümer (z. B. die Brost-Stiftung oder die Fürst-Donnersmarck-Stiftung und das St. John's College aus England). Weil Stiftungen keine Jahresabschlüsse veröffentlichen müssen und die meisten gemeinnützi-

84 Mehr dazu unter: www.genossenschaft-von-unten.eu/. **85** Das Modell der Familiengenossenschaft als Steuersparmodell wurde Ende 2019 durch einen Artikel des *Spiegel* publik gemacht (vgl. Wassermann 2019) und kurz darauf durch eine Gesetzesänderung zumindest eingeschränkt. Siehe für eine Erläuterung z. B. www.immobilien-investment-akademie.de/neues-gesetz-schraenkt-steuervorteile-durch-familiengenossenschaften-ein/. **86** Vgl. hierzu Geschäftsbericht 2017/18 (S. 47) unter: https://bbg-eg.de/aktuelles/bbg-publikationen/. **87** Vgl. ausführlicher zur Hilfswerk-Siedlung GmbH Rosa-Luxemburg-Stiftung 2019.

gen Vermieter klein sind, gibt es über sie nur wenige Informationen. Schlagzeilen machte vor Kurzem die gemeinnützige Stiftung Jüdisches Krankenhaus Berlin, als sie eine ihr überlassene Immobilie entgegen dem im Testament erklärten Willen des Stifters verkaufte (vgl. Jüdisches Krankenhaus Berlin 2020).

LITERATUR

A

Aengevelt Research (2020): Boom Boom Berlin. City Report Berlin 2020/2021, Nr. 30, unter: www.aengevelt.com/fileadmin/PDF-Dokumente/Aengevelt_City_Report_Region_Berlin_No_30_2020-2021.pdf.

B

Beran, Fabian/Nuissl, Henning (2019): Verdrängung auf angespannten Wohnungsmärkten. Das Beispiel Berlin, hrsg. von der Wüstenrot Stiftung, Ludwigsburg.

Bischoff, Katrin/Keller, Gabriele (2020): Eigenbedarf abgewiesen: Sieg für langjährige Mieter, in: Berliner Zeitung, 29.6.2020, unter: www.berliner-zeitung.de/mensch-metropole/sieg-fuer-langjaehrige-mieter-sie-sollten-ihre-wohnung-fuer-die-nichte-des-eigentuemers-raeumen-li.90382.

Bonczyk, Sophie/Trautvetter, Christoph (2019): Profitmaximierer oder verantwortungsvolle Vermieter? Große Immobilienunternehmen mit mehr als 3.000 Wohnungen in Berlin im Profil, hrsg. von der Rosa-Luxemburg-Stiftung mit der Fraktion DIE LINKE. im Abgeordnetenhaus von Berlin, Berlin, unter: www.rosalux.de/publikation/id/40502/profitmaximierer-oder-verantwortungsvolle-vermieter/.

Braun, Benjamin (2020): American Asset Manager Capitalism. Institute for Advanced Study & Max Planck Institute for the Study of Social Sciences, Vorabveröffentlichung, unter: https://osf.io/preprints/socarxiv/v6gue/.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2015): Privateigentümer von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern. BBSR-Online-Publikation, Nr. 2/2015, unter: www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2015/ON022015.html?nn=446674.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2017): Börsennotierte Wohnungsunternehmen als neue Akteure auf dem Wohnungsmarkt – Börsengänge und ihre Auswirkungen, BBSR-Online-Publikation, Nr. 1/2017, unter: www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichun gen/BBSROnline/2017/bbsr-online-01-2017.html.

D

Dustmann, Christian/Fitzenberger, Bernd/Zimmermann, Markus (2018): Housing Expenditure and Inequality. Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung GmbH (ZEW), Discussion Paper No. 18-048, unter: http://ftp.zew.de/pub/zew-docs/dp/dp18048.pdf.

E

Empirica (2003): Expertenkommission zur Anschlussförderung im öffentlich geförderten Wohnungsbau im Land Berlin: Endbericht vom 27.1.2003, im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berlin, unter: www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/anschlussfoerderung/empi072lp.pdf.

F

Fahrun, Joachim (2017): Wie die Berlinovo zur Goldgrube Berlins aufstieg, in: Berliner Morgenpost, 21.7.2017, unter: www.morgenpost.de/berlin/article211313389/Wie-die-Berlinovo-zur-Goldgrube-Berlins-aufstieg.html.

Family Office Research (2020): Die größten Immobilienmilliardäre Deutschlands, unter: www.familyoffice-research.de/2020/04/14/die-gr%C3%B6%C3%9Ften-immobilienmilliard%C3%A4re-deutschlands/.

Feld, Lars P./Schulten, Andreas/Simons, Harald/Wandzik, Carolin/Gerling, Michael (2020): Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2020 des Rates der Immobilienweisen, im Auftrag von ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e. V., unter: www.zia-deutschland.de/der-zia/fruehjahrsgutachten/.

G

Garcia-Landa, Adrian (2019): PFA & Co. Warum ausländische Pensionsfonds in deutsche Immobilien investieren, Berliner Mieterverein, 30.1.2019, unter: www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mm0119/rentenkasse-pfa-aus-daenemark-warum-auslaendische-pensionsfonds-in-deutsche-immobilien-investieren-011922.htm.

Garcia-Landa, Adrian/Trautvetter, Christoph (2019): Wem zahle ich eigentlich Miete? Den finanzialisierten Immobilienmarkt verstehen: Eine Recherchehandbuch für Mieter*innen, hrsg. von der Rosa-Luxemburg-Stiftung, Berlin, unter: www.rosalux.de/publikation/id/40038/wem-zahle-ich-eigentlich-miete.

Gerhardt, Sebastian (2015): Projektionen und Realitäten. Berlins öffentliche Wohnungsbaugesellschaften in der Stadtpolitik, in: MieterEcho 374, Mai 2015, unter: www.bmgev.de/de/mieterecho/archiv/2015/me-single/article/projektionen-und-realitaeten/.

Gerhardt, Sebastian (2020): Was geht? Berliner öffentliche Wohnungsunternehmen und die Neubaufrage, Planwirtschaft.Works, 2.3.2020, unter: https://planwirtschaft.works/2020/03/02/was-geht-berliner-landeswohnungsunternehmen-und-die-neubaufrage/.

I

Immobilienmanager (2018): Blackstone kauft 2.500 Wohnungen von Kauri CAB und Apeiron, 8.5.2018, unter: www.immobilienmanager.de/blackstone-kauft-2500-wohnungen-von-kauri-cab-und-apeiron/150/60406/.

J

Jahrberg, Heike (2017): Soll man in Berlin noch Wohnungen kaufen?, in: Der Tagesspiegel, 7.5.2017, unter: www.tagesspiegel.de/wirtschaft/angst-vor-der-immobilienblase-soll-man-in-berlin-noch-wohnungen-kaufen/19763508.html.

Jordà, Oscar/Knoll, Katharina/Kuvshinov, Dmitry/Schularick, Moritz/Taylor, Alan M. (2017): The rate of return on everything 1870-2015, Federal Reserve Bank of San Francisco, Working Paper 2017-25, unter: www.frbsf.org/economic-research/publications/working-papers/2017/25/.

Jüdisches Krankenhaus Berlin (2020): Verkauf der Immobilie Wrangelstraße 83, 10997 Berlin, Pressemitteilung vom 8.7.2020, unter: www.juedisches-krankenhaus.de/servicenavigation/aktuelles/aktuelles/aspresse/3/pressemitteilung-verkauf-der-immobilie-wrangelstrasse-83-10997-berlin.html.

K

Keller, Gabriele (2020): Der geheime Eigentümer der Immobiliengruppe Lebensgut, in: Berliner Zeitung, 22.3.2020, unter: www.berliner-zeitung.de/wirtschaft-verantwortung/der-geheime-eigentuemer-li.79219.

Kiesel, Robert (2020): Brennpunkte, Schulden, Mietendeckel. Berlins Wohnungsbaugesellschaften rebellieren gegen Lompscher, in: Der Tagesspiegel, 1.7.2020, unter: https://plus.tagesspiegel.de/berlin/landeseigene-wohnungsunternehmen-verschuldung-steigt-exorbitant-16416.html.

Krieg, Claudia (2019): Der Fortis Group den Zahn ziehen, in: neues deutschland, 23.4.2019, unter: www.neues-deutschland.de/artikel/1117247.mietproteste-der-fortis-group-den-zahn-ziehen.html.

L

Latz, Christian/Kugler, Nina (2019): Bezirke schnappen Investoren 260 Wohnungen weg, in: Berliner Morgenpost, 10.1.2019, unter: www.morgenpost.de/bezirke/mitte/article216163283/Vorkaufsrecht-in-Berlin-Mitte-und-Neukoelln-kaufen-Investor-260-Wohnungen-weg.html.

M

Metzger, Philipp (2019): Verwertung einer Mieternation. Wie die heutige Situation auf dem deutschen Wohnungsmarkt erschaffen wurde, in: neues deutschland, 15.6.2019, unter: www.neues-deutschland.de/artikel/1120894.wohnungsmarkt-verwertung-einer-mieternation.html.

P

Paul, Ulrich (2020): Berlinovo gerät wegen Schattenmiete in Kritik, in: Berliner Kurier, 7.7.2020, unter: www.berliner-kurier.de/berlin/berlinovo-geraet-wegen-schattenmiete-in-kritik-li.91627.

Piketty, Thomas (2013): Le Capital au XXIe siècle, Paris.

R

Rada, Uwe (2011): Eine unsichere Bank. Verkauf der Immobilienholding, in: die tageszeitung, 6.2.2011, unter: https://taz.de/Verkauf-der-Immobilien-Holding/!5127249/.

Reuters Staff (2017): Blackstone buys Taliesin Property Fund in 260 million euro deal, 20.12.2017, unter: www.reuters.com/article/us-taliesin-m-a-blackstone-group/blackstone-buys-taliesin-property-fund-in-260-million-euro-deal-idUSKBN1EE0U3.

S

Sagner, Pekka/Stockhausen, Maximilian/Voigtländer, Michael (2020): Wohnen – die neue soziale Frage?, IW-Analyse Nr. 136, Institut der deutschen Wirtschaft, Köln, unter: www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/IW-Analysen/PDF/2020/IW-Analyse_136_Wohnen_die_neue_soziale_Frage.pdf.

Schäfer, Daniel (2016): Blackstone-Chef. Herrscher der Welt GmbH, in: Frankfurter Allgemeine Zeitung, 21.11.2006, unter: www.faz.net/aktuell/wirtschaft/unternehmen/blackstone-chef-herrscher-der-welt-gmbh-1384836.html.

Schönball, Ralf (2020): Es fehlen bis zu 100.000 Wohnungen. Berlin muss bauen, bauen, bauen – aber wie?, in: Der Tagesspiegel, 10.8.2020, unter: https://plus.tagesspiegel.de/berlin/es-fehlend-bis-zu-100000-wohnungen-berlin-muss-bauen-bauen-bauen-aber-wie-31887.html.

Sethmann, Jens (2011): Berliner Immobilien Holding. Milliardenrisiken finden keine Käufer, in: MieterMagazin 3/11, 28.3.2011, unter: www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mm0311/031112a.htm.

Stüben, Heike (2019): Sorgen der Mieter nicht vom Tisch, in: Kieler Nachrichten, 27.6.2019, unter: www.kn-online.de/Nachrichten/Schleswig-Holstein/Versorgungswerk-der-Zahnaerztekammer-Sorgen-der-Mieter-nicht-vom-Tisch.

Šustr, Nicoals (2020a): Kartonmilliarden gegen Bücher. Immobilienfonds will Kreuzberger Buchladen Kisch & Co vor die Tür setzen, in: neues deutschland, 15.4.2020, unter: www.neues-deutschland.de/artikel/1135512.verdraengung-kartonmilliarden-gegen-buecher.html.

Šustr, Nicoals (2020b): Häuser-Kaufrausch. Bekannte Investoren greifen in Mitte und Friedrichhain-Kreuzberg zu – Vorkauf wird geprüft, in: neues deutschland, 1.9.2020, unter: www.neues-deutschland.de/artikel/1141156.haeuser-kaufrausch-im-zentrum.html.

T

Terberl, Laura/Wiegand, Ralf/Wormer, Vanessa (2017): Investor verdrängt Berliner Mieter. Kaufen, sanieren, Miete erhöhen: Ein Immobilienkonzern profitiert von einem Steuertrick, in: Süddeutsche Zeitung, 6.11.2017, unter: https://projekte.sueddeutsche.de/paradisepapers/wirtschaft/investor-verdraengt-mieter-e813267/.

Trautvetter, Christoph (2016): Share Deals auf dem Berliner Immobilienmarkt. Wie Investoren den Kreuzberger Büchertisch ausbooteten, in: Der Tagesspiegel, 14.12.2016, unter: www.tagesspiegel.de/berlin/share-deals-auf-dem-berliner-immobilienmarkt-wie-investoren-den-kreuzberger-buechertisch-ausbooteten/14658204.html.

Trautvetter, Christoph/Henn, Markus (2020): Keine Transparenz trotz Transparenzregister. Ein Recherchebericht zu Anonymität im Berliner Immobilienmarkt, hrsg. von der Rosa-Luxemburg-Stiftung, Reihe Studien 05/2020, Berlin, unter: www.rosalux.de/fileadmin/rls_uploads/pdfs/Studien/Studien_5-20_Immobilien-Transparenz.pdf.

W

Wassermann, Andreas (2019): Vermögende nutzen Genossenschaften zum Steuersparen, in: Der Speigel, 2.11.2019, unter: ww.spiegel.de/wirtschaft/soziales/familiengenossenschaften-steuermoral-mal-so-richtig-steuern-sparen-a-1294442.html.

Werle, Hermann/Maiworm, Joachim (2019): Den Aktionären verpflichtet – Immobilien-Aktiengesellschaften: Umverteilungsmaschinerie und neue Macht auf den Wohnungsmärkten, hrsg. von der Berliner MieterGemeinschaft, Berlin, unter: www.mieterrat.online/wp-content/uploads/2019/02/Immo-AGs_2019-01.pdf.

Wertgrund Immobilien AG (2020): WERTGRUND WohnSelect D: CashCALL deutlich überzeichnet, Pressemitteilung vom 31.3.2020, München, unter: www.wertgrund.de/wp-content/uploads/2020/03/31032020_PM_WERTGRUND_WohnSelect-D-CashCALL-deutlich-%C3%BCberzeichnet.pdf.

Z

Zawatka-Gerlach, Ulrich (2020): Ein neuer Immobilien-Gigant entsteht, mit Häusern in Berlin, in: Der Tagesspiegel, 29.6.2020, unter: www.tagesspiegel.de/berlin/steglitzer-kreisel-wechselt-eigentuemer-ein-neuer-immobilien-gigant-entsteht-mit-haeusern-in-berlin/25959132.html.

ANHANG

I IMMOBILIENEIGENTÜMER*INNEN IN DER OFFIZIELLEN STATISTIK: ZENSUS, MIKROZENSUS UND VORBILDER AUS DEM AUSLAND

Theoretisch alle zehn Jahre – zuletzt 2011, davor 1995 (ehemalige DDR) bzw. 1987 (BRD) und wegen Corona das nächste Mal wahrscheinlich erst 2022 – findet in Deutschland und europaweit eine große Bevölkerungs-, Gebäude- und Wohnungszählung statt. Ziel ist vor allem, die Einwohnerzahl möglichst genau festzustellen. Dazu werden Daten aus dem Melderegister, von der Bundesagentur für Arbeit und den Vermessungsämtern ausgewertet und durch umfangreiche stichprobenartige Befragungen (etwa 10 Prozent der Bevölkerung) korrigiert. Für die Gebäude- und Wohnungszählung bilden die statistischen Landesämter mit dem Anschriften- und Gebäuderegister und den Daten der Finanzämter (vor allem Grundsteuer), der Ver- und Entsorger (Gas, Wasser etc.) und bei Bedarf auch der Kataster und Grundbücher ein Eigentümerregister. Gewerbliche Wohnungsunternehmen und teilweise auch Hausverwalter liefern zusätzlich Bestands- und Eigentümerlisten. Dann erhalten alle Eigentümer*innen, Verwalter – oder wenn diese nicht feststellbar sind oder nicht antworten auch die Bewohner*innen – per Post einen Fragebogen mit Fragen zum Gebäude und zu den einzelnen Wohnungen. 2021 bzw. 2022 werden so erstmalig auch Informationen zu Nettokaltmiete und Leerstand erhoben. Weil fast zwei Drittel der Befragten 2011 postalisch (und nicht online) antwortete, ergaben die ausgefüllten Fragebogen übereinandergestapelt einen virtuellen Berg von 8.848 Metern Höhe. 2021 bzw. 2022 sollen vor allem die fast 14 Millionen Eigenheimbesitzer*innen nach Möglichkeit online antworten.

Für die Ermittlung der Eigentümer*innen können die Befragten aus acht Kategorien (Gemeinschaft von Wohnungseigentümern, Privatperson/Privatpersonen, Wohnungsgenossenschaft, privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen, anderes privatwirtschaftliches Unternehmen, Kommune oder kommunales Wohnungsunternehmen, Bund/Land, Organisation ohne Erwerbszweck, zum Beispiel Kirche) wählen. Handelt es sich um ein in Eigentumswohnungen aufgeteiltes Mehrfamilienhaus, ist immer das Merkmal «Gemeinschaft von Wohnungseigentümern» zu wählen und dann für die jeweilige Wohnung die Nutzungsart (vom Eigentümer bewohnt, vermietet, leer) anzugeben und der Eigentümer noch mal in vier Kategorien (Privatperson/Privatpersonen, privatwirtschaftliches Unternehmen, öffentliches Unternehmen, Kirche oder Ähnliches, Wohnungsgenossenschaft) einzuteilen. Die einzelnen Kategorien werden erst am Ende des Fragebogens kurz erläutert.

Besonders problematisch für die vorliegende Untersuchung erscheint die Unterscheidung zwischen Privatperson/Privatpersonen (in der Erläuterung definiert als natürliche Personen und Gruppen wie z. B. Erbengemeinschaften), privatwirtschaftlichen Unternehmen (definiert als privatrechtliche Unternehmen, deren primärer Erwerbszweck nicht die Wohnungsvermietung ist; z. B. Banken, Versicherungen, Fonds) und privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen (ohne Genossenschaften).[88] Die recht häufige Konstellation einer GmbH oder GmbH & Co KG im direkten Privatbesitz dürfte teilweise nicht der Kategorie privatwirtschaftliches Unternehmen, sondern der Kategorie Privatperson/Privatpersonen zugeordnet worden sein. Die ebenfalls recht häufig vorkommende GbR – die als Unternehmen zählt, bei der die Anteilseigner aber als natürliche Personen handeln und im Grundbuch eingetragen werden müssen – ist nicht trennscharf abgegrenzt. Und für die lediglich vermietend tätigen Objektgesellschaften in komplexen Eigentümerstrukturen ist die Zuordnung nicht eindeutig beschrieben. Zusätzlich mussten in immerhin jedem fünften (bzw. jedem zweiten) Fall Informationen zum Eigentümer des Gebäudes (bzw. der Wohnung) nachträglich ergänzt bzw. korrigiert werden. Eine Überprüfung anhand externer Quellen (z. B. dem Grundbuch) fand aber nicht statt.

Zusätzlich zum zehnjährigen Zensus findet jährlich der sogenannte Mikrozensus statt. Dabei wird eine Stichprobe von etwa einem Prozent der Bevölkerung mittels Interview detailliert zu ihren Arbeits- und Lebensbedingungen befragt. Alle vier Jahre (2010, 2014 und 2018) wurden dabei auch Informationen zur Wohnsituation abgefragt. Teil der Erhebung waren Fragen zur Miete (Gesamtbetrag, Nebenkosten, sonstige Ausgaben), zur Wohnungsnutzung (als Eigentümer des Gebäudes oder der Wohnung, als Hauptmieter oder Untermieter, Sonstiges, z. B. mietfrei) und seit 2018 zum Eigentümer.

Im Unterschied zum Zensus wird die Eigentümerinformation aber aus Sicht der Mieter*innen und nur in fünf nicht deckungsgleichen Kategorien erfasst (private Person als Anwohner, private Person als Vermieter, privatwirtschaftliches Unternehmen, öffentliche Einrichtung, Wohnungsgenossenschaft/Baugenossenschaft/Bauverein). Der Leerstand wird von den Interviewenden geschätzt und nicht vom Eigentümer notiert. Im Vergleich zum Zensus ergeben sich dadurch wesentliche Unterschiede. Zum einen ist der Leerstand im Mikrozensus wesentlich höher (Wohnungen, die unbewohnt scheinen, sind doch vermietet; Eigentümer geben leer stehende Wohnungen fälschlicherweise nicht an). Zum anderen gab es im Mikrozensus 2018 im Vergleich zum Zensus 2011 mehr Wohnungen in der Kategorie Wohnungsgenossenschaft (+ 220.000) und weniger in der Kategorie öffentliche Einrichtung

88 Der Fragebogen findet sich unter: www.zensus2011.de/SharedDocs/Downloads/DE/Fragebogen/Fragebogen_Gebaeude_und_Wohnungszaehlung.pdf?__blob=publicationFile&v=8.

(– 155.000) und in der Kategorie Privatperson als Vermieter (– 200.000). Abgesehen von den mittlerweile tatsächlich eingetretenen Veränderungen dürfte Ersteres vor allem daran liegen, dass viele Wohnungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen fälschlicherweise der Kategorie Genossenschaft zugeordnet wurden. Angesichts dessen, dass die Zahlen des Mikrozensus in der Kategorie Wohnungsgenossenschaften die bekannten genossenschaftlichen Bestände um mehr als 200.000 Wohnungen übersteigen, ist außerdem davon auszugehen, dass a) ein Teil der Wohnungen der privatwirtschaftlichen Unternehmen dieser Kategorie zugeordnet wurde und b) ein Teil der im Zensus den Privatpersonen zugeordneten Wohnungen hier als privatwirtschaftliches Unternehmen kategorisiert ist. Insgesamt gibt der Mikrozensus 2018 Hinweise dafür, dass a) der Anteil der privaten Vermieter*innen gesunken ist und b) beim Zensus 2011 Wohnungen im Besitz von juristischen Personen (GbR, GmbH etc.) der Kategorie Privatperson zugeordnet wurden.

Tabelle 7: Vergleich Gebäude- und Wohnungszählung 2011 und Mikrozensus 2018

	Mikrozensus 2018		Zensus 2011	Differenz (zwischen 2018 u. 2011)
Selbstnutzer	305.000	Selbstnutzer	276.219	28.781
Privatperson	373.400	Privatperson/Privatpersonen	368.617	-197.792
		Gemeinschaft von Wohnungseigentümern	202.575	
privatwirtschaftliches Unternehmen	534.700	privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen	324.253	55.692
		anderes privatwirtschaftliches Unternehmen	123.138	
		Gemeinschaft von Wohnungseigentümern	31.617	
Wohnungs-/Baugenossenschaft	407.200	Wohnungsgenossenschaft	178.714	220.412
		Gemeinschaft von Wohnungseigentümern	8.074	
öffentliche Einrichtung	130.900	Kommune oder kommunales Wohnungsunternehmen	191.411	-155.966
		Bund oder Land	70.048	
		Organisation ohne Erwerbszweck (z. B. Kirche)	18.577	
		Gemeinschaft von Wohnungseigentümern	6.830	
Gesamt*	1.751.200		1.800.073	-48.873

Quelle: eigene Darstellung

* ohne Ferienwohnungen und leer stehende Wohnungen

Eine Auswertung der tatsächlichen Eigentümerstrukturen anhand von Kataster- und Grundbuchdaten ist in Berlin bisher nicht erfolgt, aber – wie einzelne Studien zu Eigentum an landwirtschaftlichen Flächen zeigen – prinzipiell möglich. Dagegen werden beispielsweise in New York[89] sowie England und Wales[90] regelmäßig die Namen aller Immobilieneigentümer*innen aus dem Grundbuchbestand veröffentlicht und für die Niederlande ermittelten die Behörden 2019 die 300 größten Immobilieneigentümer*innen.[91] Interessanterweise gehen sowohl die Datenveröffentlichungen in Großbritannien als auch die in den Niederlanden auf Anfragen von Bürger*innen bzw. Journalist*innen zurück. Im Gegensatz dazu wurde eine Klage vom Abgeordnetenhaus Berlin zur Einsicht in die Wohnungsbestände der Deutsche Wohnen AG vom Bundesgerichtshof zurückgewiesen.[92]

Angesichts der hohen Kosten für den Zensus (laut Schätzung des Bundesamtes für Statistik für 2011: 670 Millionen Euro, 2021: 1,4 Milliarden Euro)[93] gibt es auch in Deutschland Überlegungen zur Umstellung auf einen Registerzensus. Zudem ist die Einführung eines Gebäude- und Wohnungsregisters geplant, das in anderen europäischen Ländern (z. B. Schweiz, Ös-

89 Eine Auswertung der Daten – allerdings ohne eine Lösung für das in den USA noch größere Problem von anonymen Eigentümerstrukturen – findet sich unter: https://whoownswhat.justfix.nyc/. **90** In Großbritannien sind Informationen über den Kaufpreis und den Eigentümer für jeden frei bzw. teilweise gegen eine Gebühr online zugänglich. Seit einer Informationsfreiheitsanfrage vor einigen Jahren sind Informationen über den Grundbesitz von britischen und ausländischen Unternehmen ebenfalls als monatlich aktualisierte Excelliste (ohne Privatpersonen und gemeinnützige Organisationen) abrufbar. Vgl. https://use-land-property-data.service.gov.uk/datasets/ccod und www.gov.uk/guidance/hm-land-registry-overseas-companies-that-own-property-in-england-and-wales#access-the-data. **91** Die Liste wurde von den niederländischen Behörden auf Anfrage einer Zeitung und basierend auf Grundbuchdaten zusammengestellt. Der größte private Eigentümer besitzt demnach 5.820 Wohnungen, es gibt vier (private) Wohnungsmilliardäre und zwölf Privatpersonen, die mehr als 1.000 Wohnungen in den Niederlanden besitzen. Auf Platz 300 der Liste der größten Eigentümer stehen zwei Brüder mit 90 Wohnungen. Im Vergleich dazu ist der Anteil an Mietwohnungen in Berlin und damit wahrscheinlich auch der private Großgrundbesitz sehr viel höher, deutschlandweit dürften die Ergebnisse in etwas größerem Maßstab aber ähnlich sein. Weitere Details unter: https://www.volkskrant.nl/nieuws-achtergrond/wie-zijn-de-grootste-huisbazen-van-nederland~be7d2e6f/ **92** Beschluss des Bundesgerichtshofs vom 9. Januar 2020 (Aktenzeichen V ZB 98/19 – KG). **93** Weiterführende Informationen zu diesen Überlegungen finden sich unter: www.destatis.de/DE/Methoden/WISTA-Wirtschaft-und-Statistik/2019/07/anforderungen-perspektiven-registerzensus-072019.pdf?__blob=publicationFile.

terreich, Schottland) bereits existiert. Parallel dazu wird in Berlin über ein Mietenkataster (also ein verwaltungsinternes Wohnungsregister) diskutiert. Aktuelle Studien aus Großbritannien zeigen, dass ein solches Register auch bei transparenten Grundbüchern für erhebliche Verbesserungen sorgen kann. Demnach entstanden durch die mangelnde Erfassung der Eigentümer in England Steuerverluste von etwa 1,73 Milliarden britische Pfund pro Jahr. Newham, ein Stadtteil von London, konnte durch ein Eigentümerregister die Steuereinnahmen um 115 Millionen Pfund erhöhen.[94]

Tabelle 8: Fortschreibung der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 bis zum Jahr 2019

	2011	Veränderung	2019	Quelle
private Unternehmen (z. B. Bank, Fonds etc.)	128.964	vor allem Eigentümerwechsel innerhalb der Gruppe, Verkauf an börsennotierte Unternehmen («Exit»), Ankauf von neuen Wohnportfolien und Projektentwicklungen – Taliesin verkauft an Blackstone (> 1.000) – Blackstone, Round Hill, Petrus-Fonds verkaufen an DW (6.900 +1.639 + 5.300)	130.000	Transferdatenbank, Experteninterviews
private Wohnungsunternehmen	341.038	Wachstum der Rolle der Big 5 vor allem durch Verschmelzung mit anderen Wohnungsunternehmen, Zukauf von Wohnungen und Wohnungsportfolien von institutionellen Investoren und privat, Verkauf von Eigentumswohnungen und einzelne Paketverkäufe an städtische Wohnungsunternehmen (2019), kaum Neubau – Übernahme GSW durch Deutsche Wohnen (Ex-Cerberus, dann Börse) – weitere Übernahmen/Käufe von Blackstone, BauBeCon, Barclays, Accentro, Patrizia, Predac, Conwert, Buwog, Gagfah, TLG	350.000	Schätzung u. a. aus Mikrozensus und Marktdaten
→ davon Big 5	72.135[95]		199.298	Geschäftsberichte 2019
Privatpersonen + WEG	925.577	Verkauf z. B. wegen Erbe oder hoher Preise, Kauf von Eigentumswohnungen	943.000	Residualwert
→ davon Wohnungseigentümergemeinschaft	381.259	Erhöhung wegen Aufteilung und Neubau (+105.111 und 35.000), größtenteils vermietet, teilweise noch im Besitz von anderen Eigentümergruppen (2011 waren nur 322.880 der aufgeteilten Wohnungen im Besitz von Privatpersonen)	520.000	offizielle Statistik
→ davon Selbstnutzer*innen	276.219	vor allem in neuen Ein- und Zweifamilienhäusern (+15.000) und Eigentumswohnungen	305.000	Mikrozensus 2018
öffentlich, genossenschaftlich, gemeinnützig	473.326		545.000	
→ davon LWU	267.091	Wachstum durch Neubau (15.000) und Bestandskäufe (35.000)	323.507	Geschäftsberichte 2019
→ davon Genossenschaft	182.744	Neubau in einigen Genossenschaften	188.000	Senatsverwaltung
Gesamt	1.868.905		1.968.315	Fortschreibung 2018

Quelle: eigene Darstellung

II SO FUNKTIONIERT «WEM GEHÖRT DIE STADT?» UND DIE LISTE DER GROSSEN IMMOBILIENEIGENTÜMER

Das Projekt «Wem gehört die Stadt?» der Rosa-Luxemburg-Stiftung untersucht seit etwa drei Jahren die Eigentümerstrukturen im Berliner Immobilienmarkt, unterstützt Mieter*innen bei der Suche nach ihren Eigentümern, vernetzt Aktivist*innen und Expert*innen und veranstaltet Vorträge sowie Workshops für Interessierte. In den nächsten Monaten soll das Projekt auf andere deutsche und europäische Städte ausgeweitet werden.

Immobilieneigentümer werden in Deutschland in den Kataster- und Grundbuchämtern erfasst und sind dort nur im Einzelfall – wenn dem zuständigen Grundbuchbeamten ein «berechtigtes Interesse» nachgewiesen wird – zugänglich. Deswegen startet der Großteil der Recherche und Datensammlung mit einer Information über die im Grundbuch oder im Mietvertrag verzeichneten Eigentümer, die entweder direkt von den Mieter*innen oder von Journalist*innen an das Projekt herangetragen wird oder im Rahmen des Crowd-Sourcing-Projekts von *Correctiv* und *Der Tagesspiegel* und in anderen Zusammenhängen im Internet veröffentlicht ist.

Darüber hinaus nutzt die vorliegende Studie weitergehende Informationen aus anderen Veröffentlichungen und kommerziellen Datenbanken, unter anderem der Transaktionsdatenbank von IZ-Research. Für die im Grundbuch eingetragenen Firmen-, Eigentümer- und Finanzinformationen wurde «manuell» recherchiert, was viel Zeit kostet. Informationen dazu stammen aus den öffentlich verfügbaren Unternehmensregistern in

94 Vgl. www.taxwatchuk.org/landlord_tax_evasion/.
95 Zahlen Ende 2012, Näherungswerte für Grand City und ADO

Deutschland (vor allem dem Handels- und das Transparenzregister sowie den Bundesanzeiger mit den jährlichen Finanzberichten) und aus anderen Staaten (z. B. Luxemburg, Österreich oder Großbritannien) sowie aus kommerziellen Datenbanken wie Northdata und opencorporates.com (kostenlos, aber ohne Eigentümerinformationen) und Orbis (teuer, aber mit den elektronisch aufbereiteten öffentlich verfügbaren Eigentümerinformationen aus fast allen Unternehmensregistern weltweit). Wo verfügbar, werden die so gewonnenen Informationen zum Beispiel mit Angaben zum Wohnungsbestand auf der Internetseite sowie mit Daten zum Immobilienangebot auf Immoscout und anderen Plattformen abgeglichen. Weitere Informationen zu den Recherchemethoden finden sich im Rechercheleitfaden für Mieter*innen (Garcia-Landa/Trautvetter 2019) und im Rechercheberichts zum Transparenzregister und seinen europäischen Äquivalenten (Trautvetter/Henn 2020).

Die oben beschriebenen Informationen – insbesondere die Informationen über die Anzahl und die Adressen der Wohnungen – trägt das Projekt für die Liste der Berliner Immobilieneigentümer*innen zusammen, die auf der Projektseite der Rosa-Luxemburg-Stiftung (www.wemgehörtdiestadt.de) eingesehen werden kann. Die von Mieter*innen gesammelten Eigentümerinformationen stammen größtenteils aus den Jahren 2018 bis 2020, sind teilweise aber auch älter. Je nach Informationslage stammt die Information zum Wohnungsbestand aus den Geschäftsberichten zum Ende 2019 oder 2018 und ist teilweise anhand der dort ausgewiesenen Vermögenspositionen nur grob geschätzt. Weil sich der Wert von Immobilien von Fall zu Fall unterscheidet und Immobilien jederzeit den Eigentümer wechseln können, ist die Liste lediglich ein ungefähres Abbild ausgewählter Eigentümer zu unterschiedlichen Zeitpunkten. Die Namen von Privateigentümer*innen werden aus Datenschutzgründen nicht erhoben. Um die Liste aktuell zu halten und Schritt für Schritt zu erweitern, ist das Projekt weiterhin auf die Mithilfe der Berliner Mieter*innen angewiesen. Über die Online-Suche kann man erfahren, ob ein Vermieter und/oder ein Haus schon bekannt und recherchiert ist und auf Nachfrage weiterführende Informationen erhalten. Falls sich ein Vermieter oder ein Haus in der Online-Suche nicht findet, können dort auch Informationen übermittelt werden.

Tabelle 9: Übersicht über die zehn Unternehmen mit dem größten Immobilienbestand in Berlin

Unternehmen	Gruppe	Typ	Berliner Wohnungen
Deutsche Wohnen SE	privates Wohnungsunternehmen	Big 5	115.740
Gewobag Wohnungsbau AG	öffentlich, genossenschaftlich, gemeinnützig	LWU	69.794
Degewo AG	öffentlich, genossenschaftlich, gemeinnützig	LWU	69.132
HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH	öffentlich, genossenschaftlich, gemeinnützig	LWU	62.262
Stadt und Land Wohnungsbauten-Gesellschaft mbH	öffentlich, genossenschaftlich, gemeinnützig	LWU	48.656
Gesobau AG	öffentlich, genossenschaftlich, gemeinnützig	LWU	42.390
Vonovia SE	privates Wohnungsunternehmen	Big 5	42.241
WBM Wohnungsbaugesellschaft Mitte mbH	öffentlich, genossenschaftlich, gemeinnützig	LWU	31.282
Adler Group S.A.	privates Wohnungsunternehmen	Big 5	19.098
Covivio SE	privates Wohnungsunternehmen	Big 5	15.813

Quelle: eigene Darstellung; basierend auf Geschäftsberichten für 2019

III ABBILDUNGS- UND TABELLENVERZEICHNIS

- Abbildung 1: Eigentümer von Berliner Wohnimmobilien 2019
- Abbildung 2: Mieteinnahmen und Kosten nach Eigentümergruppen für 2012 und 2018
- Abbildung 3: Renditethermometer
- Abbildung 4: Mieteinnahmen und Kosten, Deutsche Wohnen und Vonovia für die Jahre 2012, 2018 und 2019
- Abbildung 5: Eigentümerquote in Deutschland im internationalen Vergleich
- Abbildung 6: Mieteinnahmen und Kosten, landeseigene Wohnungsunternehmen 2007 bis 2018
- Abbildung 7: Mieteinnahmen und Kosten der 20 größten Berliner Wohnungsgenossenschaften in den Jahren 2012 und 2018
- Tabelle 1: Eigentümerstruktur in ausgewählten deutschen Städten
- Tabelle 2: Preisvergleich zwischen ausgewählten Städten
- Tabelle 3: Vier Wohneigentümer im Vergleich
- Tabelle 4: Berliner Wohnungsbestände der großen börsennotierten Wohnungsunternehmen
- Tabelle 5: Aufgeteilte, selbstgenutzte und vermietete Wohnungen im Besitz von Privatpersonen
- Tabelle 6: Miethöhen und Mieterhöhungen der Genossenschaften
- Tabelle 7: Vergleich Gebäude- und Wohnungszählung 2011 und Mikrozensus 2018
- Tabelle 8: Fortschreibung der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 bis zum Jahr 2019
- Tabelle 9: Übersicht über die zehn Unternehmen mit dem größten Immobilienbestand in Berlin

WWW.ROSALUX.DE