

**WOHNEN****Der große Ausverkauf**

**Wie internationale Finanzkonzerne mit Hilfe einer willigen Politik die öffentlichen Wohnungsbestände übernommen haben. Die organisierte Katastrophe auf dem Wohnungsmarkt**



**Protest am Potsdamer Platz in Berlin: Seit 2008 sind die Mieten in Berlin um 76 Prozent gestiegen, in München um 43 Prozent, in Stuttgart um 41 Prozent. Die Reihe lässt sich fortsetzen**

FOTO: STEFAN BONESS / VISUM

Von Werner Rügemer

Vonovia. Schon mal gehört? So heißt der größte Eigentümer von Mietwohnungen in Deutschland. Vonovia gehören 355.000 Wohnungen in den größeren deutschen Städten, zum Beispiel 32.500 in Berlin. Zusätzlich verwaltet der Konzern 65.000 Wohnungen anderer Eigentümer. Anfang Mai dieses Jahres feierte Vonovia-Chef Rolf Buch bei der Aktionärsversammlung im RuhrCongress-Centrum Bochum die Erfolge: Für das Jahr 2017 beträgt der Reingewinn 2,567 Milliarden Euro. Die Dividende für die Aktionäre wird um 15 Prozent erhöht. Und wer sind die Aktionäre, bei denen die Dividenden aus den 2,567 Mrd. Euro Reingewinn landen? Es sind die Finanzkonzerne Blackrock, Norges, Barclays Capital, Lansdowne Partners, Invesco, Wellcome Trust, Wellington, Terra Firma, Cicap und Citigroup. Sie haben ihren operativen Sitz vor allem in New York und London und ihren Steuersitz in den bekannten Finanzoasen wie Delaware / USA und den Niederlanden.

Vonovia entstand 2015 aus dem Vorgänger-Konzern Deutsche Annington. Der hatte dem Londoner Investor Terra Firma gehört. Der wiederum hatte seit der Jahrtausendwende erst ehemalige britische Militärquartiere in Deutschland, dann 65.000 Bahnwohnungen des Bundes, Werkwohnungen von RWE, kommunale Wohnungen in Kiel und Bremen und anderswo zusammengekauft. Schließlich kamen noch die 81.000 Wohnungen der Bundesversicherungsanstalt für Angestellte (BfA) dazu und 48.000 Wohnungen in Dresden, die der Konkurrent Fortress zusammengekauft hatte. 2015 dann nahmen die ganz großen Kapitalorganisatoren Blackrock & Co den lukrativen Konzern in Beschlag, nannten ihn Vonovia und kauften seitdem weitere Wohnungen dazu.

Aber mit Vonovia ist das Wohnungseigentum dieser Großaktionäre keineswegs erschöpft. Der zweitgrößte Eigentümer von Mietwohnungen in Deutschland heißt Deutsche Wohnen AG. Der Konzern mit heute 163.000 Wohnungen, davon 100.000 in Berlin, wurde schrittweise von der Deutschen Bank zusammengekauft. Auch er gehört heute weitgehend denselben Aktionären wie Vonovia, nämlich Sun Life Financial, Blackrock und Norges. Ähnlich ist es bei der Landesentwicklungs-Gesellschaft (LEG): Die 91.000 Wohnungen des Landes Nordrhein-Westfalen wurden 2008 von der CDU-FDP-Landesregierung zunächst an Whitehall, eine Tochter von Goldman Sachs, verkauft. Seit dem Börsengang heißen hier die neuen Eigentümer Blackrock, Massachusetts Financial, Deutsche Bank, AXA Versicherungen und BNP Paribas Investment Partners (Frankreich).

**Gigantische Mietsteigerungen**

Die skandalösen Zahlen, auf denen die Erfolge von Vonovia und Blackrock & Co beruhen, wurden bei der Hauptversammlung im Bochumer RuhrCongress am 9. Mai nicht direkt genannt, aber die Aktionäre kannten sie und freuten sich klammheimlich: Seit 2008 sind die Mieten in Berlin um 76 Prozent gestiegen, in München um 43 Prozent, in Stuttgart um 41 Prozent, in Nürnberg um 38 Prozent, in Leipzig und Bremen und Frankfurt um 35 Prozent, in Dresden um 34 Prozent, in Dortmund um 33 Prozent, in Münster um 31 Prozent, in Hamburg und Köln um 30 Prozent.

Bei Vonovia betrug die durchschnittlichen Mietsteigerungen im Jahre 2016 neun Prozent. Das lag weit über dem deutschen Mietindex. Nach deutschem Recht kann ein Vermieter die Miete erhöhen, wenn er drei passende Vergleichswohnungen benennt – das fällt Vonovia mit dem großen Wohnungsbestand besonders leicht. Und die neun Prozent waren nur der Durchschnitt. Einige Mieterhöhungen lagen bei über 30 Prozent.

Das Geschäftsmodell: Die Investoren konzentrieren ihren Wohnungsbestand auf die 30 „Schwarmstädte“ in Deutschland, wo die Einwohnerzahlen und die Wohnungs-Nachfrage am schnellsten wachsen. Schön fürs Geschäft auch dieses: Der Staat verkauft weit unter Marktwert. So zahlte Fortress in Dresden pro Wohnung 36.765 Euro, und der damalige Berliner Finanzsenator Thilo Sarrazin, SPD, der als Banker doch so gut rechnen konnte, ließ dem US-Investor Cerberus, zu Deutsch Höllenhund, die 65.000 Wohnungen der landeseigenen GSW pro Stück für 32.040 Euro.

Die Investoren setzen weitere „Werthebel“ ein. Sie umfassen ein breites Spektrum. Dazu gehören Luxussanierungen und Modernisierungen, nach denen die Kosten auf die Mieter umgewälzt werden. Da werden einzelne Wohnungen gezielt als Eigentumswohnungen verkauft. Da werden neue Wohnungen gebaut, für die sowieso keine Mietpreisbremse gilt. Da werden die Nebenkosten neu berechnet, nicht immer korrekt. Das Landgericht Bremen hat 2018 in zweiter Instanz einem Mieter Recht gegeben: Vonovia wollte wegen Sanierung und energetischer Verbesserung die Miete um knapp 40 Prozent erhöhen – gesetzlich sind 11 Prozent erlaubt. Das Gericht bemängelte auch den unklaren Verteilerschlüssel für die Energieabrechnung. Der Anwalt des Mieters, Valentin Weiß, schätzt die Zahl der ähnlich betroffenen Mieter allein in Bremen auf 1.500. Vonovia versucht durch die Hintertür der Sanierung auch, die gesetzliche Mietpreisbremse auszuhebeln.

Nach Feststellung des Geschäftsführers des Deutschen Mieterbundes, Ulrich Ropertz, befindet sich Vonovia dauerhaft im vielfältigen Konflikt mit zahlreichen Mietern, nicht nur wegen Mieterhöhungen und Luxussanierungen, sondern auch wegen fehlerhafter Abrechnungen von Nebenkosten, wegen Neuberechnung von Heizkosten und Neubewertung von Gewerbeflächen. Ein neu geschaffenes Geflecht von Tochterfirmen und Subunternehmen erschwert es den Mietern zusätzlich, sich zu wehren.

Die Verwaltungskosten pro Wohnung hat Vonovia allein im Jahr 2017 von 570 auf 526 Euro gesenkt, also um fast 10 Prozent. Die Beschwerden der Mieter landen in den Warteschleifen von fernen Call Centern, Hausmeister- und Reparaturdienste werden ausgelagert zu Billigheimern. Nur einem Fünftel der verbliebenen Angestellten wird Tariflohn gezahlt. Die neuen Eigentümer gründeten Vonovia aus einer deutschen Aktiengesellschaft in eine europarechtliche SE (Societas Europea) um: Da besteht keine Rechtsvorschrift für einen Betriebsrat. Die Finanzoperationen wurden in die Tochtergesellschaft Vonovia Finance B.V. mit Sitz in der Finanzoase Amsterdam / Niederlande ausgelagert.

Auch zur populistischen Absicherung und für die Lobbyarbeit wird manches unternommen, je nach Zielgruppe. So wurde Hildegard Müller in den Aufsichtsrat gewählt – die ehemalige CDU-Bundespolitikerin ist Mitglied im Zentralkomitee der deutschen Katholiken und Vorstand des Tochterunternehmens des Energieriesen RWE. Als Vorsitzenden des Aufsichtsrats holte man sich den Ex-Vorstandschef der Deutschen Bank, Jürgen Fitschen, weil der „erstklassig in der Politik vernetzt“ sei, so Buch. Er soll offensichtlich die kleinen Verbesserungen der Großen Koalition bei der Mietpreisbremse bremsen. Der Unmut unter den Mietern soll durch den Fußball gemildert werden: Für den Zweitligisten VfL Bochum sponsert und beflaggt Vonovia am Konzernsitz in Bochum das „Vonovia Ruhrstadion“.

Zahlreichen Mietern dagegen frisst die Miete mittlerweile 50 Prozent und mehr des verfügbaren Einkommens. 30 Prozent gelten als noch verträglich. Die steigenden Mieten sind ein Armutstreiber, ein Zeiträuber. Obwohl die Anforderungen an berufliche Mobilität steigen – Stichwort befristete Arbeitsverträge – verzichten immer mehr Beschäftigte auf einen Wohnungswechsel: Die Mieten gerade in den Ballungsgebieten stiegen in den letzten Jahren ungleich schneller als die Einkommen. Hohe Mieten, lange Wohnungssuche und Umzugskosten, da sagen sich viele: Lieber in der alten Wohnung bleiben! Auch wenn das teuer und aufwändig wird. Da kaufen sich Beschäftigte in Nürnberg eine DB-Jahreskarte für 4.270 Euro, pendeln damit täglich nach München – weil das immer noch billiger ist als ein Umzug. Was für eine Verschleuderung von Geld, Zeit und Lebensqualität!

## Baukindergeld für Besserverdienende

Trotzdem: „Wir sorgen für bezahlbare Mieten“, behauptet die neue Große Koalition. Sie hat entdeckt, dass die Mietpreisbremse ihrer vorangegangenen Großen Koalition die Mieten nicht gebremst hat. Da hat sie nun ein neues vermeintliches Gegenmittel beschlossen: das Baukindergeld. Damit schenkt der Staat jungen Familien pro Kind 12.000 Euro, gestreckt auf 10 Jahre, wenn sie ein Eigenheim kaufen. Die Obergrenze für das Jahreseinkommen dieser Familien liegt bei 105.000 Euro. Diese Wohnungsförderung ist etwas für Familien mit hohem und sicheren Einkommen und mit Anfangsvermögen, sonst bekommen sie gar keinen Kredit, um ein Eigenheim zu kaufen. Und die 12.000 oder bei drei Kindern 36.000 Euro nehmen sie in den ersten 10 Jahren nebenbei noch mit. Die GroKo fördert die gehätschelte „Mitte der Gesellschaft“, in Wirklichkeit eine schwindende Minderheit, die die brüchige Merkel-Illusion retten soll, nämlich dass „es uns allen gut geht“.

Die neuen Wohnungs-Finanzinvestoren lässt die GroKo kommentarlos gewähren. Sie bastelt ein bisschen am Gesetz zur wirklichkeitsfernen Mietpreisbremse, unter den wachen Augen des politisch gut vernetzten Ex-Deutsche Bank-Chef Fitschen. Eine tatsächlich greifende Mietpreisbremse will die GroKo nicht. Aber den Fetisch Schuldenbremse und „schwarze Null“ – die hält Finanzminister Olaf Scholz, SPD, eisern hoch. Die staatlichen Investitionen sollen in den nächsten Jahren schrittweise



**Miet-Haie sind Armutstreiber**  
FOTO: STEFAN BONESS / VISUM

noch weiter heruntergefahren werden als bisher schon – und das heißt weiter freie Fahrt für Finanzkapitalisten wie Blackrock & Co.

nächste Rubrik

→ Listenansicht

→ E-Paper-Ansicht

---