

Trotz Mietendeckel und Krise: Deutsche Wohnen auf Expansionskurs

Werner Rügemer

Mietendeckel, „Corona-Krise“, Wirtschaftseinbruch, steigende Arbeitslosigkeit – bestimmten Leuten macht das alles gar nichts. Deutsche Wohnen, der größte Wohnungseigentümer in Berlin, der zweitgrößte Wohnungskonzern in Deutschland, setzt seine jahrelange Expansion fort. Im Juni 2020 stieg er in den DAX auf, in die erste deutsche Liga für Aktiengesellschaften. Dafür flog die Deutsche Lufthansa raus: Der Krisen-Verlierer wird derweil vom deutschen Steuerzahler gerettet und will 20.000 Beschäftigte entlassen.

Auch der Aufstieg von Deutsche Wohnen ist dem Staat mit zu verdanken. Den Grundstein legte bekanntlich der Berliner SPD-Senat unter Klaus Wowereit und Finanzsenator Thilo Sarrazin: Die größte Berliner Wohnungsgesellschaft GSW mit 65.000 Wohnungen wurde zum Schnäppchenpreis an die „Heuschrecken“ Whitehall und Cerberus verschleudert. Die SPD-Bundesregierung unter Gerhard Schröder hatte die neuen US-Schattenbanken zur Kauftour in Deutschland eingeladen, mit Steuervorteilen. Inzwischen hat Deutsche Wohnen das übernommen und noch einiges zugekauft, hat jetzt in Berlin 111.000 Wohnungen und in ganz Deutschland 164.000 Immobilien-Einheiten.

Mit den gestiegenen Mieten und Nebenkosten hat Deutsche Wohnen in den letzten Jahren immer besser verdient. 2019 wurde der operative Gewinn auf eine halbe Milliarde Euro erhöht, auf 538 Millionen. Das waren 11,5 Prozent mehr als im Jahr zuvor: Im bereits einsetzenden Wirtschaftseinbruch eine sagenhafte Rendite. „Deutsche Wohnen profitierte vom kräftigen Anstieg der Immobilienpreise in Berlin“, lobte das Handelsblatt. Da machen auch der seit Februar 2020 in Berlin geltende Mietendeckel und die Zahlungsprobleme einiger Mieter wegen der „Corona-Krise“ nichts aus: Für 2020 erwartet Vorstandschef Michael Zahn zwar leider keine weitere Steigerung, aber doch etwa dasselbe Ergebnis: 540 Millionen.

Neubau-Wohnungen, Pflegeheime

Mit den Gewinnen geht Deutsche Wohnen auf weitere Einkaufstour. Jetzt sind 400 Wohnungen und dazu noch 40 Gewerbeeinheiten im Visier, einige in Potsdam und Dresden, aber die allermeisten in Berlin, und zwar in Milieuschutz-Gebieten. „Wo es möglich ist, werden Land Berlin und Bezirke alle Mittel ausschöpfen, um die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten und Mieterinnen und Mieter vor Verdrängung zu schützen“ teilt die Senatsverwaltung mit. Sehr offensiv klingt das nicht.

Deutsche Wohnen hat sich mit dem Mietendeckel keineswegs abgefunden. Im Gegenteil: Man setzt auf das Urteil des Landgerichts Berlin. Es bescheinigte dem Land, dass es dafür gar keine Gesetzgebungs-Kompetenz habe. Die liege allein beim Bundestag. Der Bundesgerichtshof werde den Mietendeckel schon endgültig für rechtswidrig erklären, so die Erwartung auch der anderen Wohnungskonzerne wie Vonovia, ADO Properties & Co., die sich dafür lobbymäßig kräftig ins Zeug legen.

Der Konzern umgeht den Mietendeckel sowieso schon. Der hat freundlicherweise ein eingebautes Schlupfloch: Neubauten sind nicht betroffen. Also wird jetzt mit den Gewinnen kräftig neu gebaut. Bisher hat Deutsche Wohnen höchstens 400 Wohnungen jährlich neu gebaut, ab jetzt sollen es mindestens 1.000 werden. Dafür hat der Konzern in München den Projektentwickler ISARIA Wohnbau gekauft, für 600 Millionen Euro. Da sind 2.700 Wohnungen und einige Gewerbeimmobilien im Bau. Das ist aber nur der Anfang, Teil einer „strategischen Neuausrichtung“: Hin zu mehr Neubau, und hinein in schon hochpreisige Städte wie München, aber auch Frankfurt/Main und Hamburg, wo die PolitikerInnen nicht mit Mietendeckeln sympathisieren.

Zur strategischen Neuausrichtung gehört auch ein weiteres Gebiet. Schon 2016 kaufte der Konzern für 420 Millionen Euro 28 Pflegeheime mit 4.100 Betten, verteilt über Bayern, Baden-Württemberg, Rheinland-Pfalz und Nordrhein-Westfalen. Die Heime gehörten der Berliner Immobilien-Holding Berlinovo, einer ausgelagerten Bad Bank (Schrottbank) der maroden Berliner Bankgesellschaft. 2018 kaufte Deutsche Wohnen noch die Pflegeheim-Kette Pflegen und Wohnen Hamburg dazu: Jetzt sind es schon 12.000 Betten.

Das Monopol mit BlackRock&Co

Wer verdient eigentlich wirklich am unsozialen Aufstieg von Deutsche Wohnen? Die größten Aktionäre sind: An erster Stelle der größte Kapitalorganisator der westlichen Welt, BlackRock aus New York mit 10,2 Prozent. Dann folgt Massachusetts Financial aus Boston mit 9,9 Prozent. Auf dem dritten Platz folgt der norwegische Staatskonzern Norges 6,9 Prozent, der sein Geld mit Ölbohrungen in der Nordsee verdient und auch an BlackRock beteiligt ist. Nebenbei: BlackRock & Co sind auch die Hauptaktionäre beim größten Wohnungskonzern in Deutschland, Vonovia, und auch bei dritt- und viert- und fünftgrößten. Allen geht es in der Krise ähnlich gut wie Deutsche Wohnen. BlackRock&Co haben mit Vonovia - über 400.000 Wohnungen - die 2016 gescheiterte Übernahme von Deutsche Wohnen noch keineswegs aufgegeben.

Wenn wir schon dabei sind: Der Krisen-Verlierer Lufthansa ist mit 9 Milliarden der große Gewinner im Konjunkturpaket der Bundesregierung. Vielleicht, liebe Kolleginnen und Kollegen, habt Ihr es nicht bemerkt, weil Ihr es in der Tagesschau nicht gesehen und in Eurer Tageszeitung nicht gelesen habt: Wer profitiert eigentlich von dieser Staatshilfe, die damit verbunden ist, dass der Helfer Staat nicht mitentscheiden kann und will und darf?

Während ihre Lobbyisten mit der Bundesregierung über die Rettung verhandelten, sind neue Aktionäre eingestiegen. An der Spitze Heinz Hermann Thiele mit seinem 15 Milliarden-Vermögen einer der reichsten deutsche Multimilliardäre. Er hat im Vorfeld der Rettung sein Aktienpaket schnell auf 10 Prozent aufgestockt. Und schnell eingestiegen sind ebenfalls die Banken Morgan Stanley und Goldman Sachs mit Sitz in der US-Finanzoase Delaware. Und einer mit Sitz in Delaware war sowieso schon da: BlackRock.

Kolleginnen und Kollegen: Von welchem Virus sind wir befallen? Und gerade gegen den soll es kein Gegenmittel geben?