

Deutsche Wohnen blackrockt die Republik

29. APR 2019 | WALTHER BAYER

In den Großstädten, aber auch in den angrenzenden Speckgürteln steigen die Mieten weit über der Inflationsrate. Ein Rückblick auf ein fragwürdiges Privatisierungsgeschäft des früheren rot-roten Berliner Senats.

Ein »Gespenst« geht um in der Hauptstadt und das heißt Enteignung. Die Initiative »Deutsche Wohnen & Co. enteignen« sammelt Unterschriften für ein Volksbegehren, dass letztendlich in einen Volksentscheid münden soll. Das Ziel: Wohnungskonzerne mit einem Wohnungsbestand von mehr als 3.000 Wohnungen sollen nach Artikel 15 GG vergesellschaftet werden. Aber dazu später mehr.

Um zu verstehen, wie es überhaupt zu dem Volksbegehren kommen konnte, hier eine Chronologie einiger Ereignisse:

Die GSW-Gruppe vor und nach der Veräußerung

Am 25. Mai 2004 beschloss der rot/rote Berliner Senat unter der Federführung des Finanzsenators Thilo Sarrazin, 65.700 Wohnungen und Gewerbeeinheiten an die Hauptinvestoren Whitehall (100-prozentige Tochter von Goldman Sachs) und Cerberus zu veräußern. Bei den Hauptinvestoren, die insgesamt 90 Prozent der GSW-Gruppe übernahmen, handelt es um Investmentgesellschaften, deren Hauptzweck es ist, Rendite zu generieren.

Der Kaufpreis für das übernommene Immobilienpaket betrug insgesamt 1,965 Mrd. Euro (405 Mio. Abstandszahlung plus 1,56 Mrd. Euro übernommene Verbindlichkeiten). Der Kaufpreis je Wohnung betrug somit 29.908 Euro (= 1,965 Mrd. / 65.700). Dafür bekommt man in München nicht einmal Garage! Unterstellt man, dass die durchschnittliche Quadratmeterzahl 60 qm beträgt, lag der Preis bei gerundet 500 Euro je qm. Ein Schnäppchen, wie man zu sagen pflegt, oder - um im Jargon von Investmentgesellschaften zu bleiben: »Im Einkauf liegt der Gewinn«. Dabei hatte die GSW-Gruppe in 2003 noch einen Gewinn von ca. 13 Mio. Euro ausgewiesen. Aber der Berliner Senat unter der Führung von Klaus Wowereit (SPD) war so angetan von der »Expertise« der Investoren, dass er zu diesem Megadeal nicht Nein sagen konnte, schließlich konnte doch keiner wissen, dass Berlin eine solche Bevölkerungsentwicklung nehmen würde. Ein kurzer Blick nach Wien hätte genügt, um festzustellen, dass es auch anders geht. Kleiner Abstecher nach Wien mit Falco:
<https://www.youtube.com/watch?v=MTISjRMx5Ic>

Der Verkauf der Wohnungen erfolgte unter Auflagen, die hier nur zusammengefasst dargestellt werden sollen:

- Zurverfügungstellung von preiswertem Wohnraum an breite Bevölkerungsschichten (kinderreiche Familien, Alleinerziehende, Schwerbehinderte, ältere Menschen, ausländische Familien)
- Fortführung der bestehenden Mietverhältnisse
- Verzicht auf Kündigung wegen Eigenbedarf bzw. aus Gründen der wirtschaftlichen Verwertung
- Berliner Mietspiegel ist der ausschließliche Maßstab für die Feststellung der Vergleichsmieten
- Keine Luxussanierung bzw. Sanierungsmaßnahmen, die sich an den Standards des geförderten Wohnungsbaus orientieren
- Bevorzugter Verkauf an die Mieter gemäß eines 8-Punkte-Programms
- En-Bloc-Verkäufe haben subsidiären Charakter
- Die Anteile müssen mindestens 10 Jahre gehalten werden. Diese Auflage wurde offenkundig nicht erfüllt, da der Verkauf der Anteile an die Deutsche Wohnen in 2013 stattfand
- Aufsichtsratsmandat des Landes Berlin bis zum 31.12.2012
- Weitere Auflagen zugunsten der Beschäftigten, aber teilweise zeitlich befristet
- Berichtspflicht über die Einhaltung der Auflagen mit der Möglichkeit der Sanktionierung (Vertragsstrafen)

Weitere einschneidende Ereignisse in den Jahren 2010 bis 2013:

- 01.10.2010: Umwandlung der GSW Immobilien GmbH in die GSW Immobilien AG mit Zustimmung des Berliner Senats. Dieser Vorgang gilt als Voraussetzung dafür, den Unternehmenswert massiv zu steigern
- Drucksache 17/0407 vom 13.06.2012: vehementer Protest von Bündnis 90/die Grünen, Linkspartei und Piratenpartei gegen den in 2010 durchgeführten Börsengang und die damit verbundenen massiven Einschränkungen der Mieterrechte. Etwas spät aber immerhin...
- In 2013: Verkauf von 98,8 Prozent der GSW Immobilien AG (Share-Deal) an die Deutsche Wohnen innerhalb der 10-jährigen Sperrfrist. Bewertung der GSW Immobilien AG zum 31.12.2012: 3,3 Mrd. Euro. Eine Wertsteigerung von sage und schreibe ca. 68 Prozent innerhalb von 8 Jahren, ohne dass die Investoren nur eine einzige neue Wohnung geschaffen hätten.

Fragen an den Berliner Senat

- Warum wurde der Verkauf der GSW-Gruppe forciert, obwohl in 2003 ein positives Jahresergebnis (Gewinn) von 13,4 Mio. erzielt wurde?
- Wurde auf die Erwerbsvorgänge Grunderwerbsteuer gezahlt?
- Wie lauten die Sanierungsmaßnahmen, die sich an den Standards des geförderten Wohnungsbaus orientieren sollen?
- Wie lautet das 8-Punkte-Programm im Hinblick auf den bevorzugten Verkauf von Wohnraum an die Mieter?
- Kann der Kaufvertrag aus dem Jahre 2004 aus Gründen der Transparenz offengelegt werden? Bislang wurde die Offenlegung verweigert.
- Warum wurde der Umwandlung der GSW Immobilien GmbH in eine börsennotierte AG zugestimmt, obwohl doch allgemein bekannt ist, dass diese Vorgehensweise ausschließlich der Renditemaximierung dient, die in diesem Fall nur zu Lasten der Mieter gehen kann?
- Wie kann es ein, dass die GSW Immobilien AG innerhalb der 10-jährigen Sperrfrist an die Deutsche Wohnen veräußert werden konnte?
- In welchem Umfang wurde gegen die Auflagen verstoßen? - Wenn ja: welche Sanktionsmaßnahmen wurden ergriffen bzw. welche Vertragsstrafen wurden verhängt? Wäre in diesem Fall eine Rückabwicklung möglich gewesen, insbesondere dann, wenn eine Veräußerung der Anteile innerhalb der Sperrfrist von 10 Jahren erfolgt ist?
- Wurden En-Bloc-Verkäufe getätigt und wenn ja an wen? Wurden in diesem Zusammenhang die Auflagen der neuen Eigentümer gegenüber den Mietern eingehalten?

Volksbegehren Deutsche Wohnen & Co enteignen

Die Enteignung der Deutsche Wohnen und anderer Immobilienkonzerne ist zwar legitim, sie ist aber ein langwieriger und schwieriger Weg, weil davon ausgehen ist, dass die Deutsche Wohnen die Creme de la Creme der deutschen Anwaltschaft auffahren wird. Wenn dann am Ende eine deutlich zweistellige Milliardenentschädigung steht, hat man nichts gewonnen. Enteignung hat in Teilen der Bevölkerung einen negativen Beigeschmack, auch wenn betont wird, dass es nur um Konzerne geht, die mehr als 3000 Wohnungen besitzen.

Die SPD, angeblich der Anwalt der kleinen Leute, lehnt Enteignungen ebenfalls ab. Das schafft keine einzige neue Wohnung, so ihre Argumentation. Kein Wort darüber, welche Verantwortung gerade die SPD in Berlin trägt, wo sie doch sowohl in 2004, 2010 und 2012 an der Regierung war. Hier soll wohl der Müll nicht aufgewühlt werden, da ansonsten der Gestank die Riechorgane zu sehr belasten würde.

Fazit

Die Menschen in Berlin, aber auch anderswo, die keine Wohnung zu akzeptablen Bedingungen finden können bzw. denen Mieterhöhungen drohen, die sie sich nicht leisten können, sind zurecht wütend und gehen aus Protest auf die Straße. Bei Bestandsimmobilien konnte bis Ende 2018 (Ankündigung genügt) Modernisierungsaufwand

mit 11 Prozent pro Jahr ohne Deckelung umgelegt werden. Auch die beschlossenen Einschränkungen, die ab 2019 gelten, bringen keine echte Entlastung. Der Mieter bezahlt nicht nur die Modernisierungskosten in 9 bzw. 12,5 Jahren, sondern er sorgt auch noch für eine exorbitante Wertsteigerung beim Eigentümer. Im Artikel 14(2) GG steht »Eigentum verpflichtet«. Bei Kapitalisten gilt folgende Ergänzung »Eigentum verpflichtet zur Schaffung von mehr Eigentum«.

Die Chronologie rund um die GSW-Gruppe legt den Verdacht nahe, dass die ganze Transaktion einem koordinierten Vorgehen im Rahmen einer Mergers & Acquisitions-Strategie entspricht, die gerade in Investmentabteilungen von Großbanken üblich ist. Dabei diente der Zwischenverkauf an Whitehall und Cerberus nur dazu, die GSW-Gruppe börsenfähig zu machen und die Mieterrechte beim Enderwerber Deutsche Wohnen ad absurdum zu führen. Der vorläufig letzte Schritt ist das Kippen des Berliner Mietspiegels vor dem Berliner Landgericht.

Der Berliner würde jetzt sagen: »Nachtigall ick hör dir trapsen«. Black Rock ist im Übrigen der Hauptaktionär der Deutsche Wohnen SE mit einem Anteil von 10,2 Prozent und die Deutsche Wohnen ist eine Gründung der Deutschen Bank. Es stellt sich die berechnigte Frage, ob nicht eine Rückabwicklung des seinerzeitigen Verkaufs der GSW-Gruppe zur Disposition steht, weil die damals handelnden Personen auf Seiten des Berliner Senats sehenden Auges einen Deal forcierten, bei dem Staatseigentum weit unter Wert und unter Nichtwahrung der Interessen der Allgemeinheit veräußert wurde. Rückabwicklung würde bedeuten, dass lediglich der ursprüngliche Kaufpreis (ca. 2 Mrd. Euro) an den Käufer zu erstatten wäre.

Walther Bayer ist Betriebswirt mit dem Tätigkeitsschwerpunkt Steuern.

Dieser Artikel erschien in einer leicht abweichenden Fassung zuerst im Blog von Der Freitag.

URL: <https://www.blickpunkt-wiso.de/post/deutsche-wohnen-blackrockt-die-republik-2307.html>

PDF erstellt am: 24.05.2019