



03.04.2019: Deutsche Wohnen und Vonovia mit Rekordgewinnen ++
Steigende Mieten, sprudelnde Dividenden bei Blackrock & Co ++ In
Berlin letzte Vorbereitungen für den Start des Volksbegehrens
»Deutsche Wohnen & Co. enteignen« ++ Wie hoch wird die Entschädigung?
++ Senat beschließt Mietendeckel: erst deckeln, dann enteignen

Steigende Mieten sorgen bei den Immobilienkonzernen für gute Laune.
Ende März (26.3.) gab die »**Deutsche Wohnen**« einen im Jahr 2018 kräftig
gestiegenen Gewinn bekannt und legte eine optimistische
Geschäftsprognose vor. Der Hauptgrund für das gute Ergebnis: höhere
Mieteinnahmen, vor allem in der Hauptstadt.

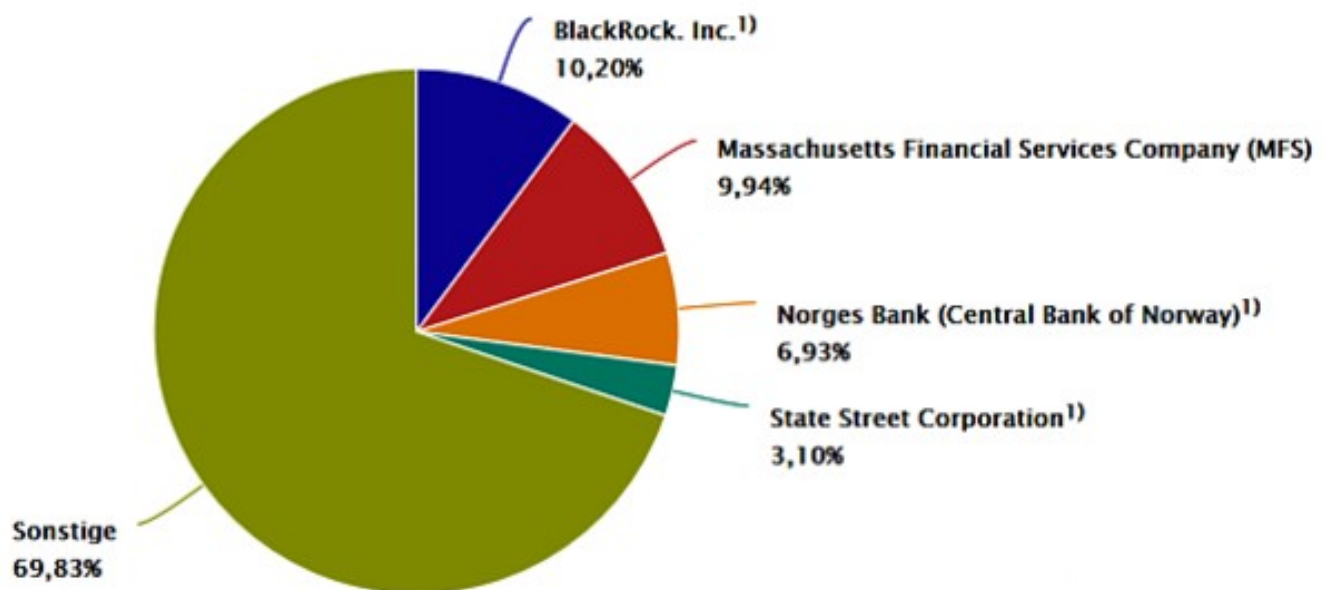
Steigende Mieten, sprudelnde Dividenden

Im vergangenen Jahr legte der operative Gewinn des M-Dax-Unternehmens
gegenüber 2017 um elf Prozent auf knapp 480 Millionen Euro zu, der
Gesamtgewinn nach Steuern liegt bei knapp 1,9 Milliarden Euro, fast
sechs Prozent mehr als im Vorjahr. Der Hauptgrund für das gute
Ergebnis: höhere Mieteinnahmen (+3,4%), vor allem in Berlin (+3,6%).

Aber was den Mieter*innen die Sorgenfalten auf die Stirn treibt, freut
die Aktionäre: Die Dividende wird auf 87 Cent je Aktie angehoben, nach

80 Cent im Vorjahr. Knapp ein Drittel der Deutsche Wohnen-Aktien sind im Besitz des US-Vermögensverwalters BlackRock (10,2%), der Massachusetts Financial Services Company MFS(9,94%), der norwegischen Zentralbank Norges (6,93%), des US-Finanzdienstleisters State Street Corporation (3,1%) und der Credit Suisse Group AG (3,0%). Die restlichen zwei Drittel der Aktien lagen bei in- und ausländischen institutionellen Investoren sowie Privataktionären. (Stand: 11. März 2019)

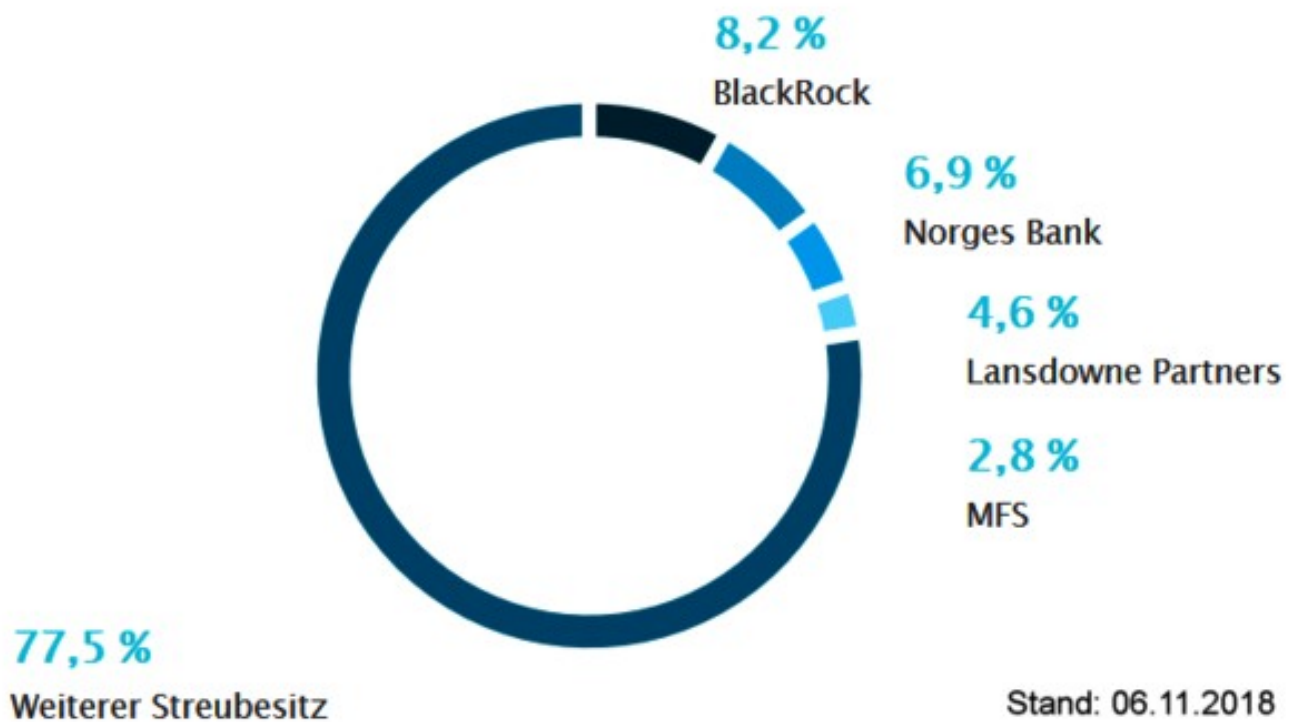
Aktionärsstruktur Deutsche Wohnen



Die Deutsche Wohnen SE ist mit rund 160.000 Wohnungen und einem Immobilienvermögen von rund 20 Mrd. Euro eines der führenden Immobilienunternehmen in Europa. Mit rund 111.000 Wohnungen liegt ein Großteil des Wohnungsbestandes in der Hauptstadt Berlin. Damit liegt die Deutsche Wohnen in Berlin an erster Stelle vor Vonovia (41.943 Wohnungen), ADO Properties (22.238 Wohnungen), Covivio (15.970 Wohnungen), Akelius (13.817 Wohnungen), Grand City Properties (8.141 Wohnungen) und BGP Investment (rund 8.000 Wohnungen).

Kurz vorher, Anfang März, hat **Vonovia**, Deutschlands größter Immobilienkonzern, seine Bilanz vorgelegt. Erstmals stieg der Gewinn auf mehr als eine Milliarde Euro. Um zehn Milliarden stieg der Wert der Immobilien des Konzerns. Die Aktionäre, darunter Blackrock und die anderen bekannten Finanzinvestoren, können sich freuen, der Konzern zahlt eine Rekorddividende von 1,44 Euro je Aktie. Bezahlt von den Mieter*innen, die von ständig steigenden Mieten geplagt werden.

Aktionärsstruktur der Wohnungsgesellschaft Vonovia



Nicht verwunderlich, dass Deutsche Wohnen & Co. nichts von Mietpreisbremse oder gar Enteignung halten.

»Deutsche Wohnen & Co enteignen«

”
**GRUND & BODEN
KÖNNEN ZUM
ZWECKE DER
VERGESELL-
SCHAFTUNG IN
GEMEINEIGENTUM
ÜBERFÜHRT
WERDEN.**

“

Grundgesetz, Artikel 15

In Berlin laufen derzeit die letzten Vorbereitungen für den Start des Volksbegehrens »Deutsche Wohnen & Co. enteignen«. Am 6. April – parallel zur Mietenwahnsinn-Demonstration in Berlin – beginnt ein Bündnis von Mieterinitiativen und Mitgliedern verschiedener Parteien mit der Unterschriftensammlung. In einer ersten Stufe müssen 20.000 gültige Unterschriften gesammelt werden, für die zweite Stufe sind dann 170.000 Unterzeichner*innen nötig. Danach kommt es zu einer Volksentscheidung.

Ziel des Volksbegehrens ist es, eine Vergesellschaftung von Wohnraum durchzusetzen, damit eine soziale Versorgung mit Wohnungen gesichert wird. Die Initiative fordert den Senat auf, ein entsprechendes Gesetz zur Kommunalisierung und Überführung aufzulegen. Angewendet werden soll dabei der Artikel 15 des Grundgesetzes, der die Möglichkeit einer Vergesellschaftung von Grund und Boden in Gemeineigentum eröffnet.

Zur Schwelle für die Vergesellschaftung privater Wohnungskonzerne heißt es im Volksbegehren, dass solche Unternehmen gegen Entschädigung vergesellschaftet werden sollen, die mehr als 3.000 Wohnungen besitzen. Ursprünglich ging es nur um die Enteignung der Deutsche Wohnen. Da aber ein Gesetz nicht nur auf ein Unternehmen zielen darf, sind nun auch die anderen Wohnungskonzerne wie Vonovia, Akelius, ADO Propertis, Covivio und Grand City Property betroffen.

Wie hoch ist die Entschädigung?

Auch der rot-rot-grüne Berliner Senat bereitet sich auf den

Rekordgewinne durch Spitzenmieten

Kategorie: Kapital & Arbeit

Veröffentlicht: Mittwoch, 03. April 2019 06:06

Volksentscheid vor. Auf 36 Milliarden Euro schätzt er den Verkehrswert der 243.000 Wohnungen, die vom Volksbegehren »Deutsche Wohnen & Co enteignen« betroffen wären. Die Entschädigungen würden dann nach den Berechnungen des Senats bei 28,8 Milliarden Euro liegen. Zu hoch, sagen die Aktivist*innen des Bündnisses. Selbst wenn man der Methode des Senats folgen will, aber konsequent, wäre die Halbierung des Verkehrswerts auf dann 18 Milliarden Euro sachgerechter, rechnet das Bündnis vor. Ein vom Senat beauftragtes juristisches Gutachten komme zu dem Schluss, dass eine "Entschädigung den Verkehrswert der vergesellschafteten Wohnimmobilien deutlich unterschreiten" darf. Mit seinem eigenen Ansatz kommt das Bündnis auf eine noch niedrigere Entschädigung - zwischen 8,9 und maximal 16,6 Milliarden Euro.

Aber auch die 18 Milliarden Euro könnten bezahlt werden, ohne den Landeshaushalt oder die Mieter*innen zusätzlich zu belasten, so die Spezialist*innen von der Volksbegehrens-Initiative. Die Summe von 18 Milliarden Euro könnte die zu gründende Anstalt öffentlichen Rechts, die die Wohnungen übernimmt, innerhalb von 30 Jahren aus den laufenden Mieteinnahmen tilgen, wenn man den vom Senat in der Kostenschätzung angenommenen hohen Zinssatz von 1,94 Prozent zugrunde legt. Und zwar mit über die gesamte Dauer eingefrorenen Mieten und ohne Bezuschussung, also ohne Belastung des Landeshaushalts, erklären sie. Dabei seien Instandhaltungskosten und das sogenannte Mietausfallwagnis eingerechnet.

Der Senat geht in seinen Rechnungen und auf Basis seiner Entschädigungswerte von jährlichen Haushaltsbelastungen von 100 bis 340 Millionen Euro aus.

Mietendeckel

Anfang März haben sich Berliner Senat und die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften darauf geeinigt, die Mieten in den knapp 300.000 städtischen Wohnungen zu deckeln: Die Mietpreise sollen nur noch um zwei Prozent pro Jahr erhöht werden dürfen. Mieterhöhungen ab dem 1. Januar werden rückwirkend korrigiert. Die Berliner Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen Katrin Lompscher (DIE LINKE) sagt, dass damit eine Vereinbarung aus dem Koalitionsvertrag umgesetzt werde.

Erst deckeln, dann enteignen!



Inzwischen hat die Debatte um den Mietendeckel weiter Fahrt aufgenommen. Die Frage steht: Warum sollen die Mieten nur bei den landeseigenen Wohnungen gedeckelt werden? Kann in Berlin ein Mietendeckel eingeführt werden? Ja, sagen die MieterAktivist*innen. Sie beziehen sich dabei auf einen Artikel in der "Juristenzeitung", in dem ein Mietendeckel für möglich gehalten wird. Seit der Föderalismusreform 2006 dürften sich die Länder um das "Wohnungswesen" kümmern. Dazu gehöre auch, dass die Vertragsfreiheit zur Beseitigung von Missständen eingeschränkt werden könne. Die Eigentumsgarantie des Grundgesetzes bedeute "keinen Renditeschutz", so die Argumentation.

Am Freitag (29.3.) veröffentlichte die SPD-Fraktion ein Gutachten, das sie in Auftrag gegeben hat, um zu prüfen, ob und wie dieser Mietendeckel in der Stadt umzusetzen ist. Markus Arzt, Direktor der Forschungsstelle für Immobilienrecht an der Universität Bielefeld, und Franz Mayer, ebenfalls von der Uni Bielefeld, kommen darin zu dem Ergebnis: Das Land Berlin darf das. Dem widersprechen allerdings andere Studien. Dazu gehören ein Gutachten des wissenschaftlichen Dienstes des Bundestages sowie eine Expertise, die im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung erarbeitet wurde.

Katrin Lompscher bestätigt, dass es sich um eine "komplizierte Materie" handelt. Geht es nach ihr, dann soll der Mietendeckel für Berlin trotzdem noch in diesem Jahr kommen. Denn die von der Bundesregierung beschlossene "Mietpreisbremse" greift nicht. Mit dem Berliner Mietendeckel, wie Lompscher und der Senat ihn sich wünschen, soll dem Mietenwahnsinn wirkungsvoll beigegeben werden. Eine ressortübergreifende Arbeitsgruppe prüft nun die Rechtsgrundlagen. "Wir sind uns alle einig und davon überzeugt, dass es ein zusätzliches

Rekordgewinne durch Spitzenmieten

Kategorie: Kapital & Arbeit

Veröffentlicht: Mittwoch, 03. April 2019 06:06

Instrument zur Dämpfung des Mietenanstiegs braucht", so die Senatorin für Wohnen, Katrin Lompscher.

Es geht also darum, welches Modell gewählt wird, um die Mieten zu senken. So ein Konzept muss juristisch unangreifbar sein. Denn die Immobilienkonzerne werden Himmel und Hölle und ihre besten Anwaltskanzleien in Bewegung setzen, um das Gesetz wegzuklagen.

Denn ein Mietendeckel geht nicht nur an die Gewinne der Wohnungskonzerne durch exorbitante Mieteinnahmen, sondern macht auch die Enteignung deutlich billiger. Der Bilanzwert, der über einen geschätzten Kaufwert am Markt angesetzt wird, würde sinken und damit auch ihr Verkaufswert. Der Entschädigungswert bei Enteignung läge dann noch mal deutlich darunter. Mit dem Mietendeckel würden also zwei Fliegen mit einer Klappe geschlagen: Die Mietsteigerung wird gedeckelt und die marktbeherrschenden Unternehmen sinken im Wert, was die Entschädigung bei Enteignung enorm verbilligt.

Bodenbesitz sichern



Zusätzlich beschloss die Berliner Linksfraktion, dass der Verkauf von Grundstücken des Landes Berlin gesetzlich verboten werden soll. So wollen die Landespolitiker der LINKEN die soziale Wohnversorgung in der Hauptstadt sichern. Das Ganze soll in einem Bodensicherungsgesetz festgeschrieben werden. "Boden als Teil der Daseinsvorsorge des Landes ist unverkäuflich. Dieser Grundsatz soll über die Beschreibung der aktuellen politischen Praxis hinaus nachhaltig vereinbart und gesetzlich verankert werden", heißt es in einem Papier der Linksfraktion im Berliner Abgeordnetenhaus. Dieses soll nun die Grundlage für eine Diskussion mit den anderen Fraktionen der regierenden Koalition Rot-Rot-Grün sein.

[DIE LINKE Berlin](#) entkräftet mit dieser Politik eindrucksvoll den lächerlichen Vorwurf, man würde sich als »Latte-Macchiato-LINKE« nur um ein akademisch geprägtes Milieu im Innenstadtbereich kümmern, heißt es von Berliner LINKEN-Aktivist*innen.



Anzeige:

Am 01.05.19 erscheint [isw-report 116/117](#)

[»Wohnungsmangel und Mietpreisexplosion – Ursachen und Alternativen«](#).

Autoren: **Andrej Holm** und **Claus Schreer**

mehr zum Thema Wohnen und zur Berliner Wohnungspolitik auf [kommunisten.de](#)

- [Deutsche Wohnen & Co. enteignen. Video von der Infoveranstaltung von DIE LINKE und Trettachzeile 15](#)
- [Deutsche Wohnen & Co. enteignen](#)
- [Mieten stoppen?! Geht doch!](#)
- [»Deutsche Wohnen« enteignen!](#)
- [Verkämpft im Wohnungskampf? Über die Sackgassen der Wohnungspolitik](#)
- [Was tun gegen Mietenwahnsinn?](#)
- [Berlin: Was wurde von rot-rot-grün in einem Jahr in der Wohnungsfrage geschafft?](#)
- [Andrej Holm: „...doch ein Rücktritt ist kein Rückzug aus der Stadtpolitik“](#)
- [Holm – eine gesellschaftspolitische Richtungsentscheidung](#)
- ["Organisiert die nächsten Proteste, anstatt zu gratulieren"](#)