

Berliner Immobilienkegeln: Vonovia und Heimstaden - die neuen großen Player

Jürgen Roth, Infomail 1165, 3. Oktober 2021

Ene, mene, muh - und raus bist du!

Die Konzentration auf dem Berliner Wohnungsmarkt nimmt Fahrt auf. Diesmal dürfen Deutsche Wohnen (DW) und Akelius ihre Plätze räumen. Ende Mai berichteten wir über die geplante Übernahme von DWs Berliner Wohnungsbestand durch Vonovia. Der Deal sollte mit einem Verkauf von 15.000 Wohneinheiten an landeseigene Immobiliengesellschaften verkettet werden und wurde in stolzer Eintracht mit dem Regierenden Bürgermeister Müller und Finanzsenator Kollatz vor der Presse verkündet.

Doch wir waren in puncto Übernahme zu voreilig, jedenfalls etwas. Vonovia, Europas größter Wohnungskonzern, scheiterte im Frühjahr noch überraschend am 2. Anlauf zur Erlangung der Aktien- und Stimmenmehrheit bei der Nr. 2 auf dem deutschen Immobilienmarkt. Am 24.9.2021 gelang jetzt aber im 3. Versuch die DW-Übernahme, teilte der Bochumer Branchenriese mit. Er übernimmt die 115.000 DW-Wohnungen in der Hauptstadt, damit den dortigen größten in Privathand befindlichen Bestand. Als zuvor zweitgrößter Eigentümer mit 43.000 Wohnungen verfügt er jetzt über 143.000 Mietobjekte.

Bezüglich des Deals mit den beiden Senatsgränden waren wir nicht zu voreilig: 15.000 Wohnungen des DW-Portfolios wurden für 2,46 Mrd. Euro an Landesunternehmen verhökert, macht pro Einheit 164.000 Euro. Damit liegt der Kaufpreis auf Höhe der vom scheidenden Senat ehemals kalkulierten Entschädigungssumme für den Fall der Enteignung infolge des Volksentscheidergebnisses, die rein zufällig dem Marktwert entspricht. Für 143.000 Einheiten würde das ca. 22,5 Mrd. Euro ausmachen. Vorauseilenden Gehorsam nennt man das.

Die neue Nr. 2 in der Hauptstadt

In der Wahlnacht drehte sich das Roulette ein zweites Mal. Der skandinavische Konzern Akelius zieht sich komplett aus der Spreemetropole zurück und vertickt bis Ende dieses Jahres seinen Bestand von 14.000 Wohnungen an Heimstaden, das bisher rund 5.500 hält, die erst vergangenes Jahr in einem Megadeal erworben wurden. Akelius war durch aggressive Luxussanierungen berüchtigt, die zu Mietpreisen bis zu 40 Euro pro m² führten. Zudem hat der Konzern einen erheblichen Teil seiner Bestände aufgeteilt und letztes Jahr als Eigentum zu Preisen bis über 10.000 Euro/m² zum Verkauf angeboten. Angesichts der befürchteten zunehmenden Regulierung waren der Abschied des Konzerns aus Berlin und die Umstrukturierung seiner deutschen Bestände von InsiderInnen schon länger vermutet worden, was seine ChefInnen bis Juni 2021 aber bestritten.

Die gemeinsame Erklärung der MieterInnenvernetzung beider Konzerne aus Berlin und Hamburg, wo Heimstaden von Akelius 3.600 Wohnungen übernimmt und erstmals Fuß fasst, mutmaßt, der Zeitpunkt der Übernahme sei geschickt gewählt. Die politisch Verantwortlichen seien schließlich auf mehreren Ebenen mit Regierungsneubildung befasst - und die kann sich lange hinziehen.

Der international agierende Finanzkonzern Heimstaden rückt damit zum Immobilienhai Nr. 2 in der Hauptstadt auf mit knapp 20.000 Einheiten.

Schöne Grüße aus Norwegen!

Der skandinavische Hai gibt sich betont mieterInnenfreundlich. Deutschlandchefin Caroline Oelmann textet in einem „Offenen Brief“ an die BewohnerInnen der Akeliushäuser, Servicequalität, Erreichbarkeit und Kundenzufriedenheit stünden bei ihnen an erster Stelle. Hinter diesem wie bei der Zahnpastareklame verbreiteten strahlend weißen Lächeln verbirgt sich das gar nicht so freundliche Konzerntreiben in seiner Heimat.

In Oslo wurde das Vorkaufsrecht der Kommune zu umgehen versucht. Der Polizei in Norwegens Metropole bot man Häuser als Übungsgelände für Drogenspürhunde an. In Berlin mussten Senat, Bezirke und MieterInnenbewegung große Anstrengungen unternehmen, um den Konzern zur Unterzeichnung von Abwendungsvereinbarungen für das 2020 erworbene Paket zu zwingen. Die Vernetzung der MieterInnen aus Berlin und Hamburg fordert im Falle Heimstadens die sofortige Umsetzung des Auftrags aus dem Volksentscheid und fürchtet in den bereits aufgeteilten Gebäuden den Weiterverkauf von Wohnungen an einzelne AnlegerInnen.

Das Beispiel zeigt uns, wie berechtigt das „& Co.“ im Namen der Kampagne für das jüngste Mietenreferendum platziert war. Mag sich nach der Übernahme von DW auch der Name vor dem Kürzel ändern müssen, so bleibt das Ziel – die Enteignung sämtlicher Immobilienhaie genauso aktuell. Verdrängung ist manchmal nicht nur Schicksal vieler MieterInnen. Lassen wir die Kugel aus der erfolgreichen Kampagne mit Schwung weiter rollen – bis alle Kegel – möglichst entschädigungslos – gepurzelt sind! Gut Holz!