

Der Aufstieg der Deutschen Wohnen in den DAX

verfasst von **Johanna Betz**, veröffentlicht am 18. Juni 2020

„Wie die Räume ohne den Menschen aussehen, ist unwichtig, wichtig ist nur, wie die Menschen darin aussehen“. Auf dieses Zitat von Bruno Taut verweist die [Deutsche Wohnen](#) auf ihrer Unternehmenshomepage. Taut war Stadtplaner und Architekt. Zusammen mit Martin Wagner entwarf er die „Hufeisensiedlung“ in Berlin-Britz, die zwischen 1925 und 1933 von der *Gemeinnützige Heimstätten-, Spar- und Bau-Aktiengesellschaft* (GEHAG) gebaut wurde und die heute das Logo der Deutschen Wohnen SE schmückt. Kurz vor der diesjährigen Jahreshauptversammlung der Deutschen Wohnen Anfang Juni, die bedingt durch die Corona-Krise digital und nicht wie letztes Jahr bei Häppchen in einem unterkühlten Raum der Frankfurter Messe stattfand, wurde der Aufstieg der Deutschen Wohnen in den DAX angekündigt. Ab dem 22.06.2020 werden die Aktien des Wohnungskonzerns, der 2007 mit der GEHAG fusionierte, an Stelle jener der Lufthansa im Leitindex geführt. Die Deutsche Wohnen SE stellt dann neben der Vonovia SE den zweiten DAX-gelisteten Wohnungskonzern dar. Zentrale Konfliktfelder im Bereich Wohnraumversorgung werden sich durch den Aufstieg des Konzerns in den DAX weiter zuspitzen.

Links

- [Deutsche Wohnen](#)
- [Deutsche Wohnen – Geschäftsbericht 2008](#)
- [Deutsche Wohnen – Geschäftsbericht 2019](#)
- [Hufeisensiedlung](#)
- [Wem gehört die Deutsche Wohnen? – Interaktive Karte](#)
- [Rosa Luxemburg Stiftung](#)
 - [Wem zahle ich eigentlich Miete?](#)
 - [Profitmaximierer oder verantwortungsvolle Vermieter? Große Immobilienunternehmen mit mehr als 3.000 Wohnungen in Berlin](#)
- [Bündnis-Otto-Suhr-Siedlung und Umgebung](#)
- [Deutsche Wohnen & CO enteignen](#)
- [Wohnungspolitische Aktionstag am 20.06.2020](#)
- [Offener Brief: Die Immobilienwirtschaft muss sich beteiligen](#)

Weitere Quellen:

Hesse, Markus; Preckwinkel, Wiebke (2009): Globalisierung der Wohnungswirtschaft. In: *Zeitschrift für Wirtschaftsgeographie* 53 (1-2), S. 156–171.

Markt – Macht – Wohnungspolitik

Die Deutsche Wohnen wurde in den späten 1990er Jahren als Tochterunternehmen der Deutschen Bank gegründet. Die Umstände, die ihren Durchbruch ermöglichten, liegen zunächst im wohnungs- und finanzpolitischen Klima dieser Zeit begründet. Bereits 1990 war die Wohnungsgemeinnützigkeit abgeschafft worden, die Steuererleichterungen für gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen bereitstellte. Der Wegfall bewirkte zum einen den Verlust der unmittelbaren Preisregulierung für 3,3 Millionen Mietwohnungen. Zum anderen beschleunigte er einen Prozess, der dazu führte, dass es heute kaum noch Akteure gibt, die für die Erstellung von bezahlbarem Wohnraum in die Pflicht genommen werden können. Das Wegbrechen von Möglichkeiten der Wohnraumbestandsregulierung ging in der Bundesrepublik Hand in Hand mit einer immer weitreichenderen Deregulierung der Finanzmärkte und dem Einfluss neuer Finanzprodukte. Dies bedingte eine Diversifizierung der Handlungslogiken und Akteure auf den vormals lokal organisierten Wohnungsmärkten. Sie begannen, sich zunehmend global auszurichten. Immobilienconsultants hielten von New York über Barcelona, Tokio und Istanbul Ausschau nach Ertragslücken auf den Immobilienmärkten und entwickelten Strategien, um diese zu schließen. Auch Berlin wurde bei der globalen Neuvermessung der Ertragslücken nicht außen vor gelassen: Die traditionelle MieterInnenstadt Berlin, in der öffentliche Wohnungsbestände eine verhältnismäßig große Rolle spielten und in der die Mieten lange bei 5-6 €/m² (2002-2006) lagen – und damit deutlich unter dem Niveau anderer Großstädte wie Frankfurt

am Main (9 €/m²) oder München (11-12 €/m²) – versprach KapitalanlegerInnen und institutionellen Investoren rosige Aussichten.

Die öffentliche Wohnungswirtschaft wiederum sah sich Ende der 1990er verstärkt mit Bestrebungen der Haushaltskonsolidierung und Privatisierung auf Bundes-, Länder- und kommunaler Ebene konfrontiert. Zudem kam es zu einer drastischen und bis heute andauernden Bestandsreduktion an Sozialwohnungen. Es entstand ein enormer Verwertungsdruck auf dem Wohnungsmarkt, dessen angemessene Regulierung von staatlicher Seite verpasst wurde. Ab Ende der 1990er, insbesondere nach der globalen Finanzkrise 2007 strömte anlagesuchendes Kapital in die gebaute Umwelt in Deutschland, die im internationalen Vergleich als unterbewertet galt. Die Mieten schossen in die Höhe, und Neuvermietungen versprachen immer höhere Ertragssteigerungen, da sich die Lücke zwischen Bestands- und Neumieten weitete.

Die Hufeisensiedlung im Kontext globalisierter Immobilienmärkte



Abb. 1: Aus Protest gegen die Privatisierung wurde die Gründung einer Genossenschaft erwogen. (Quelle: <http://www.hufeisensiedlung.info/geschichte/gegenwart/privatisierung-der-gehag.html>)

Die GEHAG wurde 1924 als gewerkschaftlich organisierte Wohnungsbaugesellschaft für den Bau der Hufeisensiedlung gegründet, welche heute UNESCO-Welterbe ist. 1980 ging die GEHAG in den Besitz des Landes Berlin über. 1998 wurde sie mit dem Ziel der Haushaltskonsolidierung als eine der ersten großen landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften Berlins privatisiert. 75% der Anteile des Landes Berlin übernahm die Rinteln-Stadthager Eisenbahn AG (RSE AG), die damals 950 Millionen DM, rund 1000 DM/m² Wohnfläche an das Land zahlte. Angestrebt wurde zudem der Einzelverkauf der Häuser, wogegen sich Widerstand formierte (Abb. 1).

Im darauffolgenden Jahr wurde die RSE AG vom börsennotierten Konkurrenten WCM übernommen. 1998 wurde von der Deutschen Bank AG die Deutsche Wohnen gegründet, die ein Jahr später an die Börse ging. Bis die ursprünglich gemeinnützig agierende GEHAG 2007 mit der Deutsche Wohnen AG fusionierte, wechselte sie in den frühen 2000er Jahren mehrmals den Besitzer. Diese Entwicklung ist Ausdruck einer marktförmigen Umstrukturierung vieler Wohnungsunternehmen, welche paradigmatisch für den Einzug des Neoliberalismus und damit verbundenen drastischen Sparpolitiken in den 1990er- und 2000er-Jahren steht.

Vor der Privatisierung der GEHAG 1998 realisierte die Wohnungsbaugesellschaft lediglich Mieterhöhungen von rund 3% in größeren zeitlichen Abständen, die von der MieterInnenschaft akzeptiert waren.

Doch spätestens ab 2000 versuchte das Unternehmen in allen Häusern, die nicht privatisiert wurden, Mietpreiserhöhungen durchzusetzen, die die gesetzlich festgeschriebenen Höchstmieten im Zuge des Mietspiegels überstiegen. In manchen Fällen bedeutete dies Mietsteigerungen von rund 20%. Die daraufhin entstehenden Konflikte zwischen MieterInnen und Vermieter wurden nicht mehr primär lokal ausgetragen, sondern spielten sich auf einem internationalen Parkett ab, auf dem die Handlungsmacht der MieterInnen weiter geschmälert wurde. Mit dem Wunsch, langfristig bezahlbare Mieten zu sichern, schlossen sich die BewohnerInnen zusammen. Sie erwogen die Gründung der Genossenschaft „Hufeisensiedlung Britz-Süd“, in welche rund 800 Personen aus der Hufeisensiedlung und der Siedlung Britz-Süd (die in Nachbarschaft zur Hufeisensiedlung von der GEHAG 1957-1960 errichtet worden war) eintraten und schmiedeten Kaufpläne für die Gesamtheit aller Wohngebäude.

Aufgrund der überhöhten Kaufpreise war dies jedoch nicht realisierbar, ihr Wohnraum wurde bereits in anderen Dimensionen gehandelt: GEHAG-Eigentümer ab 2005 war *Oaktree Capital Management*, ein US-amerikanischer, international agierender Finanzinvestor, der die Kommunikation mit den MieterInnen primär über einen Rechtsanwalt abwickelte und wenig Wert auf Transparenz oder Dialogbereitschaft legte. Insbesondere in der Gründungsphase der Genossenschaft wurde der Konflikt um Wohnraum in der Öffentlichkeit wahrgenommen und erzeugte so Handlungsdruck. Kurzfristig schaltete sich die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung als

Moderator in den Konflikt ein. Doch schnell kündigten sich erste Misserfolge an, woraufhin sie sich wieder zurückzogen. Für erforderlich galt das Einschalten staatlicher Akteure ohnehin nicht:

„Stattdessen zeichnete sich eine Verlagerung der Auseinandersetzungen in den privaten Bereich ab, die von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung akzeptiert bzw. von der Senatsverwaltung für Finanzen aktiv betrieben wurde.“ (Hesse und Preckwinkel 2009, S. 167)

Zwischen den Interessen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und der für Finanzen bestand ein institutionelles Dilemma, das letztendlich nicht durch eine klare Strategie zugunsten einer bezahlbaren Wohnraumversorgung für alle entschärft werden konnte.



Abb.2: Aktienkurs der Deutschen Wohnen im Fünfjahresverlauf (Stand: 18.06.2020, Quelle: https://www.finanzen.net/aktien/deutsche_wohnen-aktie@stBoerse_FSE)

Das Geschäftsmodell der Deutschen Wohnen

2007 übernahm die Deutsche Wohnen die GEHAG in Form eines Share Deals mit Oaktree, bei dem über den Verkauf von Unternehmensanteilen 25.000 Berliner Wohnungen der GEHAG für rund 1.200 €/m² gehandelt wurden. Share Deals ermöglichen es, die Grundsteuer zu umgehen, indem nicht die Wohnungen, sondern bis zu 94,9% der Unternehmensanteile des Besitzers der Wohnungen gekauft werden. Profitabel war dieser Deal nicht nur aufgrund von Steuervorteilen: Bereits Ende 2018 wurden alle Berliner Wohnungen der Deutschen Wohnen im Durchschnitt mit 2.416 €/m² eingestuft, womit sich ihr Wert verdoppelte. Die Generierung von Profit und das Geschäftsmodell der Deutschen Wohnen beschränkt sich jedoch nicht auf Share Deals und Gewinne aus der Neubewertung von Immobilien. Die Deutsche Wohnen schreibt in ihrem Geschäftsbericht aus dem Jahr 2008:

„Wir planen, die Mieten in unserm Portfolio jährlich um 3-4% anzuheben. Diese realisieren wir zum einen durch konsequente Ausnutzung der Mietspiegelanpassungen. Zum anderen führen wir gezielte, auf die Mieter umlegbare Modernisierungsmaßnahmen durch.“ (Deutsche Wohnen 2009, S. 2)

Die Mietsteigerungen und insbesondere die aggressive Modernisierungspolitik im Zusammenspiel mit mangelhafter Kommunikation der Deutschen Wohnen führte und führt in zahlreichen Siedlungen zur Verdrängung und zu einer enormen psychischen, physischen und finanziellen Belastung der MieterInnen. Als die Deutsche Wohnen in der Berliner Otto-Suhr-Siedlung energetische Modernisierungen in rund 3.000 Wohnungen ankündigte, was in vielen Fällen Mietsteigerungen von 50% und mehr bedeutete, organisierten sich die MieterInnen. In diesem Zuge forderte das [Bündnis BOSS & U](#) unter anderem ein unabhängiges, vom Bezirk finanziertes Gutachten über die Sinnhaftigkeit der energetischen Sanierung, die Bereitstellung eines Raums für regelmäßige Treffen sowie die Rekommunalisierung der Otto-Suhr-Siedlung.

Auch wenn die Wohnungen der Otto-Suhr-Siedlung bisher noch nicht rekommunalisiert wurden, konnte in diesem Fall eine [Härtefallregelung](#) mit der Deutschen Wohnen vereinbart werden. Diese deckelt die Höhe der Modernisierungsumlage auf 1,79 €/m² und besagt, dass bei entsprechend erbrachtem Nachweis die Miete im Zuge der Modernisierung nur so viel erhöht werden darf, dass danach die Bruttowarmmiete nicht 30% des Haushaltsnettoeinkommens übersteigt. Solche Vereinbarungen stellen jedoch die Ausnahme dar, schützen nicht ausreichend vor Verdrängung und können oftmals trotz ausdauernder Organisation unter den MieterInnen nicht erreicht werden.

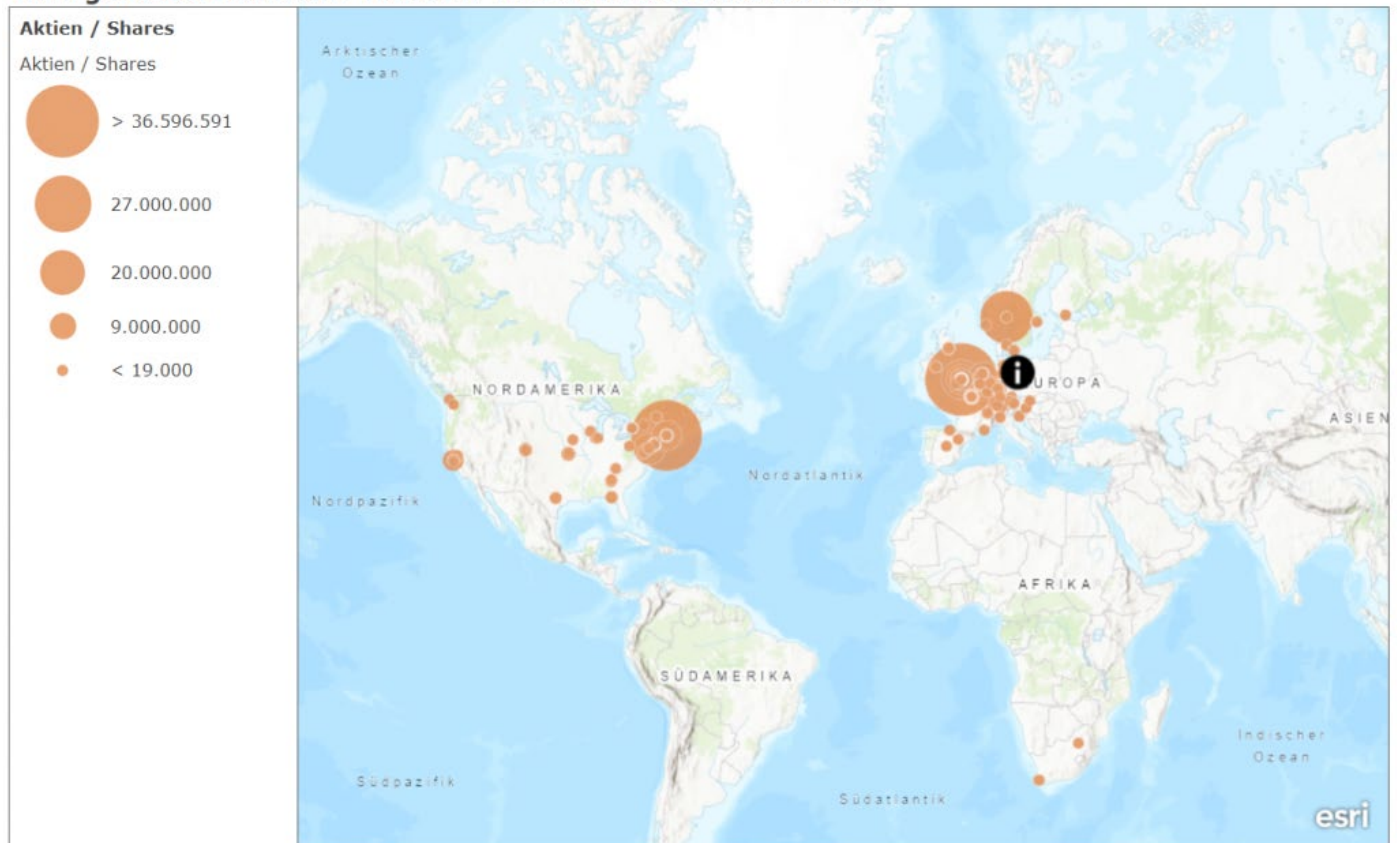
Bundesweit werden derzeit rund 160.000 Wohnungen von der Deutschen Wohnen vornehmlich in wachstumsstarken Metropolregionen wie Berlin und der Rhein-Main Region bewirtschaftet. Seit 2016 liegt der Konzerngewinn bei mehr als 1,6 Milliarden € im Jahr. Die über 350 Millionen ausgegebenen Aktien des Unternehmens befinden sich größtenteils in Streubesitz (66,62%) (Deutsche Wohnen 2020).

Jahr	Dividende (in EUR)	Jahresendkurs (in EUR)	Dividendenrendite (in %)	Wertsteigerung (in %)	Gesamtrendite (in %)
2011		10,27			
2012	0,23	14,01	2	36	39
2013	0,21	14,12	1	1	2
2014	0,34	19,58	2	39	41
2015	0,44	25,71	2	31	34
2016	0,54	30,02	2	17	19
2017	0,74	36,38	2	21	24
2018	0,8	40,14	2	10	13
gesamt	3,30	29,87	2	22	24

Tab. 1: Deutsche Wohnen - Dividende und Wertentwicklung (2011-2018). (aus: Bonczyk und Trautvetter 2019, S. 12)

Die durchschnittliche Gesamtrendite betrug zwischen 2012 und 2018 24%, womit das Unternehmen [an der Spitze anderer börsennotierter Wohnungsunternehmen](#) steht (Tab. 1). Unter den größten Anteilseignern der Aktien finden sich der Vermögensverwalter BlackRock (10,31%), die Massachusetts Financial Services Company (9,94%) und die Norges Bank (6,93%). Geographisch lokalisiert die untenstehende, [interaktive Webkarte](#) die Aktionäre der Deutschen Wohnen (s. Abb. 3). Wer genau in die Fonds und Vermögensverwalter investiert, die Aktien der Deutschen Wohnen besitzen, bleibt intransparent. Oftmals lassen sich mit der „richtigen Strategie“ die meisten zu zahlenden Steuern umgehen (Trautvetter 2019).

Wem gehört die Deutsche Wohnen? Who owns Deutsche Wohnen?



Eine Karte der Aktionäre von Berlin's größtem Vermieter. Mapping the shareholders of Berlin's largest landlord.

Esri, USGS | Esri, FAO, NOAA

Abb. 3: Wem gehört die Deutsche Wohnen? (Quelle: <https://oxforduni.maps.arcgis.com/apps/MapSeries/index.html?appid=45b297be2a52414d82e5b48d24b2135a>)

Enteignung

Zuletzt wirbelte die Initiative „[Deutsche Wohnen & CO enteignen](#)“ einigen Staub in der wohnungspolitischen Debatte auf. Der Protest gegen das Unternehmen und die verwertungsgetriebene Wohnungswirtschaft erreichte damit eine neue Dynamik. Ziemlich genau vor einem Jahr wurden in Berlin 77.001 Unterschriften eingereicht, um per Volksentscheid die Vergesellschaftung von rund 240.000 Wohnungen großer Immobilienkonzerne mit einem Bestand von über 3.000 Wohnungen zu erwirken. Das entspricht ca. 11% des Wohnungsbestandes in Berlin. Die Möglichkeit dafür schafft Art. 15 GG. Nach einer langen, einjährigen rechtlichen Prüfung steht seit Kurzem fest, dass es [keine juristischen Zweifel an einem möglichen Volksbegehren für die Vergesellschaftung](#) der Konzerne Deutschen Wohnen & Co gibt.

Durch die mannigfaltigen Aufsplitterungen in Sub- und Tochterunternehmen ist es in den zeitgenössischen Unternehmenslandschaften nicht einfach auszumachen, welche Immobilienkonzerne wie viele Wohnungen besitzen. Verschiedene Arbeitskreise versuchen daher diese Firmengeflechte zu entwirren und konkrete Player zu identifizieren, die enteignet werden sollen (Bonczyk und Trautvetter 2019; Garcia-Landa und Trautvetter 2019). In Berlin werden zudem konkrete Perspektiven für vergesellschaftete, gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen diskutiert und entwickelt (Deutsche Wohnen & Co enteignen 2020).