

Wenn sie gewinnen, verlieren wir: Über die angestrebte Fusion von Vonovia und Deutsche Wohnen

- Beitrags-Autor: [Redaktion](#)
- Beitrag veröffentlicht: September 6, 2021



Eine Fusion von Vonovia und Deutsche Wohnen – was würde das für die Mieter:innen bedeuten? Was für ein „Sozialpakt“ hat Vonovia im Sinn? Wessen Zukunft soll gesichert werden? Wie hat die Politik reagiert? Und was machen wir als Mieter:innen?

Viele Mieter:innen waren nicht begeistert, als die Immobiliengiganten Vonovia und Deutsche Wohnen ankündigten, fusionieren zu wollen. Kein ganz neuer Plan: Bereits 2016 wollte Vonovia Deutsche Wohnen schlucken. Während sich aber damals Deutsche Wohnen gegen eine Fusion gestäubt hatte, waren sich die beiden Konzerne diesmal einig. Dennoch kam es zunächst nicht zur Fusion, weil es Vonovia misslang, bis Ende Juli die dazu erforderlichen 50 Prozent der Aktien an Deutsche Wohnen zu ergattern. Am 23. Juli feierten viele Berliner:innen das Scheitern des zweiten Versuchs Vonovias, Deutsche Wohnen zu übernehmen.

Zu früh!

Nur 10 Tage später wurde der dritte Anlauf einer Übernahme verkündet. Diesmal sind sich alle sicher, dass es klappen wird, weil Vonovia schon 30 Prozent der Deutsche Wohnen-Aktien gekauft hat und die DW-Aktionär:innen, die das letzte Mal nicht verkaufen wollten,

gewarnt sind, dass sie in den nächsten drei Jahren keine Möglichkeit haben werden, einen höheren Abfindungsbetrag zu erlangen. In dieser dritten Runde bietet Vonovia einen Euro mehr für jede Aktie (eine Erhöhung um knapp 2 Prozent) für einen Gesamtpreis von rund 19 Mrd. Euro.

Die Chefs der zwei Wohnungsriesen sind sich sicher, dass sie dieses Mal gewinnen werden – und Europas größten Wohnungskonzern schaffen. Das durch den Zusammenschluss entstehende neue Unternehmen würde 557.000 Wohnungen besitzen, die meisten davon in Deutschland – und rund 15 Prozent aller Mietwohnungen in Berlin.

Vonovia-Chef Rolf Buch betonte am 6. August gegenüber Anteilseigner:innen von Deutsche Wohnen, dass dies ihre letzte Chance ist: Die Aktionär:innen riskieren, gar keine Dividende mehr zu erhalten. Denn die Zukunft des *Systems Vonovia* hängt von kontinuierlicher Expansion ab. Der Konzern muss eine gute Wertanlage bleiben und weiterhin hohe Dividenden ausschütten. Um das zu ermöglichen, übernimmt Vonovia die Konkurrenten.

Wie würde sich die Fusion auf die Mieter*innen auswirken?

Nach dem Scheitern des Mietendeckels und vor der Ankündigung der Fusion hatte (BR24 zufolge) die Deutsche Wohnen den durchschnittlichen Quadratmeterpreis in einem Jahr kräftig erhöht – um bis zu 1 Euro mehr (auf 7,15 Euro). Es ist sehr wahrscheinlich, dass die derzeitigen Mieter:innen der Deutschen Wohnen, die bereits unter mangelnder Instandhaltung, Heizungsausfällen im Winter und kaputten Aufzügen zu leiden haben, im Falle einer erfolgreichen Fusion auch unter der bekannten Intransparenz von Vonovia bei den Betriebskosten- und Modernisierungsabrechnungen leiden werden: *doppeltes Pech!*

Der derzeit größte Wohnungskonzern Deutschlands musste bereits andere Geldquellen erschließen: „Zudem verkauft Vonovia Versicherungsprodukte rund ums Wohnen und liefert Energie an die Mieterhaushalte. Das Unternehmen bezieht seine Einkünfte also längst nicht nur aus Mieten, sondern aus einer Vielzahl anderer Leistungen,“ erklären Bastian Hossan und Nadine Oberhuber in einem [Artikel vom 25. Mai 2021](#). In Nürnberg beispielweise mussten einige Mieter:innen neue Heizkörper einbauen lassen und danach die Heizkosten an Vonovia zahlen, obwohl in ihren Wohnungen bereits sparsame Heizkörper installiert waren. Darüber hinaus erwerben Vonovia und Deutsche Wohnen auch Projektentwicklungsfirmen, um selbst mehr zu bauen – und schaffen damit eine weitere Geldquelle.

Der lausige Deal

Von der Fusion sollen nicht nur die Wohnungsunternehmen, sondern auch die Berliner Regierung profitieren. Aber wie? Nachdem sich der rot-rot-grüne Senat mit dem gescheiterten Mietendeckel bei den Immobilienriesen unbeliebt gemacht hat, lautet die Botschaft des Oberbürgermeisters und des Finanzsenators nun: Kooperation statt Konfrontation. Daher der gemeinsame „Zukunfts- und Sozialpakt Wohnen“ vom 25. Mai, der trotz zahlreicher „Zusagen“ seitens Vonovia und Deutsche Wohnen nichts Neues bringt – außer mögliche neue finanzielle Gefahren für Mieter:innen und Stadt.

Allein der Name ist ein Versuch, die Kritik an den Wohnungsriesen und dem Versagen der Berliner Wohnungspolitik zu minimieren. Knut Unger, Experte für Vonovias Geschäftspraktiken, hat Anfang Juni 2021 in seiner [Analyse auf rosalex.de](#) den Pakt unter die Lupe genommen. Sein Fazit:

„Risiken und Nebenwirkungen tragen einmal mehr wieder die Mieter*innen und die öffentliche Hand – in Berlin und in ganz Deutschland. [...] Die ‚Angebote‘ dienen vor allem dem Eigeninteresse der Konzerne.“ *Knut Unger*.

Dazu gibt es viel zu sagen, vielleicht aber ist am wichtigsten, dass diese Selbstverpflichtungen jeder rechtlichen Verbindlichkeit entbehren. Philipp Möller [sprach dies am 3. Juni in der Zeitschrift Jacobin an](#).

Was für ein „Pakt“ ist das? (Sehr kurz zusammengefasst)

Das **1 Prozent-Moratorium auf jährlichen „regulären“ Mieterhöhungen bis 2025** und dann bis 2027 an das Inflationsniveau angepasst, ist auf den ganzen Bestand beider Konzerne gerechnet, nicht auf Einzelwohnungen. Es trifft nicht die *Neuvertragsmieten* oder Mieterhöhungen nach Modernisierung, die die Mieten hochtreiben, während die nach dem Mietspiegel zulässigen Mieterhöhungen bei der Deutschen Wohnen bereits unter 1 Prozent pro Jahr liegen.

„**Modernisierungsumlage über die gesetzlichen Vorgaben hinaus auf maximal 2 Euro pro Quadratmeter begrenzt**“ ist nicht neu, denn Deutsche Wohnen hat wenige Wohnungen, die zu dieser Kategorie gehören, und angesichts von Protesten hatte Vonovia bereits Ende 2018 beschlossen, nur Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen, welche weniger als 2-Euro/qm kosten. Die Deutsche Wohnen und Vonovia verkaufen öffentlichkeitswirksam lediglich, was sie bereits tun.

Mindestens 13.000 neue Wohnungen in Berlin bauen, ein Drittel davon

Sozialwohnungen (was ohnehin gesetzlich vorgeschrieben ist). Beide Konzerne hatten sich schon auf Bau umorientiert. Denn: es gibt auch in Berlin ein Limit, wie viel Geld man spekulativ durch die Vermietung von älteren Wohnungen erzielen darf. Mehr zu bauen hatte Deutsche Wohnen also schon vor. Doch auf wessen Boden? Die Deutsche Wohnen könnte nur 4.000 Wohnungen auf das Land bauen, das ihr schon gehört. Woher wird Deutsche Wohnen den Rest des benötigten Bodens nach der Nachverdichtung und Aufstockung bekommen? Wird der neue private Wohnungskonzern mit den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften konkurrieren, die auch nach bebaubaren Grundstücken suchen? Wird die Stadt gewinn-orientierte Unternehmen auf Land bauen lassen, das normalerweise an ihre eigenen „sozialen“ Wohnungsbaugesellschaften geht?

Hinzu kommt noch ein Problem für die Berliner Wohnungsbaugesellschaften: Die 20.000 Wohnungen, die Berlin zum Rückkauf von Vonovia und Deutsche Wohnen angeboten wurden, wurden jahrzehntelang nicht instandgehalten. Trotzdem: „Der Berliner Finanzsenator von der SPD rechnet mit deutlich höheren Kosten als beim Rückkauf des Berliner Stromnetzes, also mit mehr als 2,1 Mrd. Euro“, so Knut Unger. Dadurch werden den öffentlichen Baufirmen hohe Kosten aufgebürdet. Wie werden sie jemals in der Lage sein, mehr Wohnungen zu rekommunalisieren?

Ist dies nicht „politische Vereinnahmung“ im Berliner Stil? Denn, wie Philip Möller schreibt:

[Es] besteht nun die Gefahr, dass die großen Wohnungskonzerne freiwillige Selbstverpflichtungen als scheinbare Alternative für die dringend notwendigen politischen Eingriffe in den Wohnungsmarkt ins Spiel bringen. Mittelfristig könnten sie dadurch ihre Position als vermeintlicher Sozialpartner stärken. Gleichzeitig werden sie mit zunehmender

Größe und Diversifizierung ihres Portfolios besser gegen regulatorische Eingriffe auf regionaler Ebene gewappnet sein.“ *Philipp Möller*.

Mit Furcht erwarten wir die Ergebnisse.

Unmittelbar nach dem Scheitern des zweiten Übernahmeversuchs hat der Berliner Oberbürgermeister behauptet (wiederum ohne Beteiligung des Koalitionspartners), dass die Stadt die von Vonovia und Deutsche Wohnen angebotenen 20.000 Wohnungen unbedingt kaufen wolle. Dass es sich dabei um Gebäude handelt, die zum Teil auch noch mit Asbest verseucht sein sollen, störte Berlins Oberbürgermeister und Finanzsenator nicht. Für sie seien sie gut gelegen, schrieben Julius Betschka und Ralf Schönball im Tagesspiegel vom 27. Mai, denn mit dem Rückkauf der ausgewählten Wohnungen „hätten der Spandauer Fraktionschef Raed Saleh und Senator Kollatz in Steglitz-Zehlendorf ihre Wahlkreise gut umsorgt.“ Doch manche sollen ja auch „soziale Brennpunkte“ sein. Kein Problem! Die Filetstücke unseres Sozialbaus sollen schließlich die Konzerne behalten!

Ebenfalls im Angebot sind die Häuser der Deutsche Wohnen rund um das Kottbusser Tor. Damit könnten diese aus den Fängen der Deutsche Wohnen befreit werden. Das möchte die fast zehn Jahre alte Mieterprotestbewegung jedoch nicht um jeden Preis: Auf der Kotti & Co. Homepage stellen sie ihre Konditionen vor: „4,- Miete/qm nettokalt, echte Mieter:innenmitbestimmung, gute Instandsetzung, Weiterführung des ‚Modellprojektes Kottbusser Tor‘, Offenlegung und Einsichtnahme in die ‚Due Dilligence‘, Offenlegung der Kaufverträge.“

Doch die sehr erfahrenen Kreuzberger Mietaktivist:innen wissen: „*Enteignung ist billiger*“!

Wer kontrolliert die Kontrolleure?

Die Tatsache, dass das Land Berlin in Folge der Fusion schätzungsweise 1 Mrd. Euro Grunderwerbssteuer (5–6,5 Prozent des Deals) *nicht* einkassieren wird, sollte bei allen Berliner:innen Empörung hervorrufen. Derartiges passiert in Berlin immer wieder. Erst kürzlich wurde das entsprechende Gesetz vom Bundesrat zwar verschärft, wobei der Anteil des Erwerbs für die steuerauslösenden Beteiligungsgrenze von 95 auf 90 Prozent gesenkt wurde. Aber für die Wohnungskonzerne besteht kein Grund zu Panik: Für ihren „Share Deal“ gibt es eine „Drittbankvereinbarung“: Die französische *Société Générale* wird die über 90 Prozent hinausgehenden Anteile übernehmen.

Allen Berliner:innen sollte klar sein, dass ihre Volksvertreter:innen im Bundestag nichts Wirksames gegen diese Praktiken unternehmen – vor allem die CDU nicht. Ohne sie wäre das neulich reformierte Gesetz gegen Share Deals strenger und wirksamer ausgefallen.

Was sollen wir also tun?

Was wir möglicherweise noch beeinflussen können, ist, dass Berlin die 20.000 Wohnungen, die die Deutsche Wohnen zum Verkauf anbietet, *nicht kauft*. Der Oberbürgermeister behauptet, dass die Stadt Berlin durch den Kauf von 20.000 Wohnungen mehr Einfluss auf die Mietpreise gewinnen würde.

Die Vergesellschaftung von Deutsche Wohnen & Co. wird das Zwölfwache bewirken!

Denn: Im Gegensatz zum normalen Kauf ist Vergesellschaftung möglich, ohne dem spekulativen Marktwert zahlen zu müssen. Hinzu kommt: Die Vergesellschaftung von rund 240.000 Wohnungen wird den Stadthaushalt nicht belasten, da die Kosten über die Mieten gedeckt werden können.

Holt die Topfdeckel und Trillerpfeifen raus: Holen wir uns die Stadt zurück!