

„Man setzt auf Wachstum und Mietsteigerungen“ - Hauptversammlung Deutsche Wohnen SE: Profite für den Konzern, Stress für die Mieter.

Ein Gespräch mit Heinz-J. Bontrup

Am heutigen Freitag lädt die Deutsche Wohnen SE zu ihrer Hauptversammlung nach Frankfurt am Main. Wer kommt da eigentlich? Wie ist die Aktionärsstruktur des Konzerns aufgebaut?

Überwiegend geht es um Streubesitz. Die Anzahl der ausgegebenen Aktien der Deutsche Wohnen SE liegt bei gut 354 Millionen. Davon sind rund 54 Prozent in Streubesitz. Es gibt nur wenige Großaktionäre, zum Beispiel die Investmentfirma Massachusetts Financial Services oder den Finanzfonds Black Rock. Die Marktkapitalisierung liegt dabei übrigens bei 14,4 Milliarden Euro.

Die fürs Geschäft wichtigen Entscheidungen treffen wahrscheinlich aber nicht die Kleinaktionäre, oder?

Nein. Das dominieren natürlich die größeren. Aber im Grunde genommen hat der Vorstand der Deutsche Wohnen SE, bei so einer breiten Streuung der Aktien, ein leichtes Spiel. Er kann dann natürlich die Geschäftspolitik weitgehend bestimmen.

Der Geschäftsbericht für das Jahr 2017 liegt bereits vor, Deutsche Wohnen steht aus ihrer eigenen Sicht gut da, macht ordentlich Gewinn. Worauf basiert das Geschäftsmodell von Deutsche Wohnen?

Es ist auf massives Wachstum und Mietpreissteigerungen abgestellt. Der Konzern setzt dabei auf »Core+«-Regionen, also auf solche Bereiche, wo man erhebliches Potential für weitere Mietpreissteigerungen vermutet, um darüber zu wachsen und entsprechende Gewinne zu machen.

Hier gibt es aber eine erhebliche Differenz zwischen dem eigentlichen betriebswirtschaftlichen Ergebnis und Buchgewinnen bei der Deutsche Wohnen SE. Letztere sind extrem hoch, weil hier der Wohnungsbestand auf Basis von internationalen Bewertungsstandards nach Marktpreisen und nicht wie im deutschen Handelsgesetzbuch (HGB) vorgeschriebenen zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Höherbewertung geht aber eben nur durch die internationalen Bewertungsmöglichkeiten. Und die setzen steigende Mieten voraus.

Und wenn die Mieten nicht schnell genug steigen?

Dann fallen auch die Buchgewinne geringer aus. Würden die Mieten fallen, käme es sogar zu entsprechenden Wertberichtigungen auf die Höherbewertung des Immobilienbestandes. Die Folge wären Buchverluste.

Was bedeutet dieses Geschäftsmodell für die Mieterinnen und Mieter der Deutsche Wohnen konkret?

Stress. Überwiegend ist das Portfolio am Berliner Markt angelegt. Und da spüren die Mieter, dass der Konzern den ganzen Immobilienbestand umwälzt. Da setzt man auf Hochpreisiges und auf Modernisierungen. Letztere können in Mietpreissteigerungen umgelegt werden. Die Mieter sind dann nicht mehr in der Lage, das zu bezahlen. Sozial schwache Mieter werden verdrängt.

Unterscheidet sich diese Art zu Wirtschaften von dem, was andere große Immobilienkonzerne wie Akelius oder Vonovia machen? Oder gehen die alle ähnlich vor?

Das kann man sicherlich gleichsetzen. Sie fahren alle diese Strategie, dass sie sagen: Wir wollen uns von dem Wohnungsbestand verabschieden, bei dem wir keine ausreichende Profitrate erzielen. Das wird abgestoßen, verkauft. Behalten will man nur noch die Filetstücke. Da ist man bereit, zu modernisieren. Man will hochpreisige Immobilien, denn da sind die Gewinnspannen am höchsten. Und gute Immobilien kaufen die Konzerne noch zu.

Nun ist es so, dass Deutsche Wohnen in Berlin viele Häuser verfallen lässt. Es werden keine Reparaturen, Instandsetzungen mehr gemacht. Wie passt das ins Unternehmenskonzept?

Die Unternehmen kalkulieren so: Was hab ich an eigenem Geld, was kann ich am Kapitalmarkt an Mitteln noch zusätzlich auftreiben. Dann hat man eine maximale Kapitalsumme zur Verfügung, die man für Investitionen ausgeben kann. Da wird dann abgewogen. Wenn es das Ziel ist, teure »Core+«-Regionen zu entwickeln, verabschiedet man sich von anderen Beständen und Regionen. Dort wird dann nicht mehr investiert. Diese Art von Desinvestition findet parallel zu den Investitionen in strategisch wichtige und profitversprechende Bestände statt.

Und weil eine Wohnung etwas völlig anderes ist als beispielsweise ein Auto, macht das eben fürchterlichen Stress. Hier geht es ja um Daseinsfürsorge. Aber das ist den Unternehmen egal, denn es sind kapitalistische, profitorientierte Unternehmen. Die bedienen ihre Shareholder und zahlen ihren Vorständen hohe Gehälter plus Tantiemen. Das Personal, den durchschnittlichen Sachbearbeiter, bezahlt man dagegen schlecht. Und von Mitbestimmung halten die Immobilienkonzerne übrigens auch nichts. Weder bei der Deutsche Wohnen SE noch bei der Vonovia SE, dem größten deutschen Immobilienkonzern, finden wir einen Arbeitnehmervertreter im Aufsichtsrat.

Sie haben ja bereits erwähnt, dass ein Großteil des Portfolios der Deutsche Wohnen auf dem Berliner Markt liegt. Kann man sagen, dass ohne die Privatisierung des städtischen Wohnbaus Anfang der 2000er Jahre durch die damalige SPD-PDS-Koalition, das Unternehmen nicht die Rolle spielen würde, die es heute spielt, hätte diese Privatisierung nicht stattgefunden?

Das war ein Sündenfall. Im Rahmen eines neoliberalen Privatisierungswahns hat der Staat nicht nur in Berlin viele Immobilien verkauft und privatisiert. Auch viele private Großkonzerne haben übrigens ihre Wohnungswirtschaften verkauft. Die Deutsche Wohnen SE und andere große privatwirtschaftliche Immobilienfirmen sind aus diesen Verkaufsprozessen hervorgegangen.

Es hätte nie passieren dürfen, dass man staatliche Wohnungsbaugesellschaften privatisiert und häufig für kleines Geld weggeben hat. Das war ein ganz klares Politiksignal. Zur Frage was anders wäre, wäre das nicht passiert: Ich denke schon, dass ein staatliches Unternehmen, gerade, wenn es um Immobilien geht, unter einem ganz anderen gesellschaftlichen Druck stünde als ein privates. Ich kann mir nicht vorstellen, dass es sich ein Gemeinde- oder Landesparlament erlauben könnte, so mit den Dingen umzugehen, wie das heute private Konzerne in der Wohnungswirtschaft tun.

Aber es bleibt eine hypothetische Frage. Denn wir wissen ja auch: Manchmal verhält sich der Staat schlimmer als ein Kapitalist.

Der Protest von Mieterinnen und Mietern, gerade auch bei der Deutsche Wohnen SE, wächst. Eine neue Kampagne tritt mit der Forderung der Enteignung des Konzerns an. Wie bewerten sie diese Kampagne?

Es tut mir leid, das so sagen zu müssen, aber das ist rein symbolisch zu sehen. Das wird natürlich rechtlich keinen Bestand haben. Man könnte Artikel 15 Grundgesetz heranziehen. Man kann Sozialisieren, aber nicht ohne Entschädigung. Und das ist genau der Punkt. Durch die erwähnte Höherbewertung zu Marktpreisen ist der Wert der Deut-

sche Wohnen, auch wenn es sich um reine Buchwerte handelt, riesig groß geworden. Man müsste also rechtlich ein entsprechendes Entschädigungsgesetz für die Wohnen SE machen und die Shareholder mit Milliarden Euro entschädigen. Das ist bar jeder Realität.

Was wäre eine andere Möglichkeit? So wie es jetzt ist, kann es ja auch nicht bleiben.

Es gibt keine. Das Kind ist in den Brunnen gefallen, in dem Moment, als man die Wohnungen privatisiert hat. Da ist die Messe gesungen. Da können Sie sich auf den Kopf stellen und den Mond anheulen, das ist jetzt eine SE, eine Europäische Aktiengesellschaft, die genießt auch noch europäischen Schutz. Da ist alles gelaufen.

Klar, die Proteste heißen für den Vorstand weiter viel Ärger, Trouble, Öffentlichkeit, negative Presse. Aber glauben Sie mir, das halten die alles aus. Die werden dafür hoch bezahlt.

Zusammenfassend könnte man also sagen: Die aktuelle Gesetzeslage und die Eigentumsverhältnisse bieten den Menschen keinerlei Perspektive.

Diesbezüglich haben wir das Problem, dass die Eigentumsverhältnisse durch die Verfassung nun mal so gesetzt sind, wie sie gesetzt sind. Das gilt ja auch zum Beispiel für alle abhängig Beschäftigten. Insofern ist die Verfassung asymmetrisch, weil sie das Kapital relativ mehr schützt als den Menschen.

Das Interview führte Peter Schaber.