

# Wer organisiert die Mietpreisexplosion in Deutschland? Ein Buch über die Rolle von BlackRock & Co.

Norbert Haering - norberthaering.de

---

In seinem Buch „**Die Kapitalisten des 21. Jahrhunderts**“ analysiert **Werner Rügemer** den Aufstieg der kaum regulierten Schattenbanken: BlackRock, Blackstone und mehrere Dutzend ähnliche Kapitalorganisatoren sind spätestens seit der Finanzkrise die bestimmenden Eigentümer der wichtigsten westlichen Banken und Unternehmen. Auch Facebook, Amazon, Google und Apple sind inzwischen Eigentum der neuen Finanzakteure. Sie organisieren Steuerflucht und prekäre Arbeitsverhältnisse und kooperieren mit den Geheimdiensten. Im Folgenden mit freundlicher Genehmigung des Autors das Kapitel über die Monopolisierung des Wohnungsmarktes in Deutschland.

## **BlackRock & Co: Die größten Eigentümer von Mietwohnungen**

Die neuen Finanzakteure krepeln seit der Jahrtausendwende und verstärkt seit der Finanzkrise 2008 die Wirtschaft in der EU um und haben auch das Ende der Deutschland AG herbeigeführt: So sind BlackRock & Co inzwischen auch die bei weitem größten Privateigentümer von Mietwohnungen in Deutschland.

### *Vonovia SE*

Der größte Mietwohnungs-Konzern in Deutschland ist Vonovia. Ihm gehören 355.000 Wohnungen in allen größeren Städten. Zusätzlich werden 65.000 Wohnungen anderer Eigentümer verwaltet. Die Expansion ist damit keineswegs beendet. Ende 2017 wurde die österreichische Gesellschaft BUWOG mit 51.000 Wohnungen übernommen.

Der Konzern entstand durch die Vorarbeit von Private Equity-Investoren: 1. Terra Firma aus London hatte zunächst Wohnungen abziehender britischer Militärs in Deutschland, Eisenbahnerwohnungen des privatisierten Bahnunternehmens Deutsche Bahn AG und Werkwohnungen von RWE aufgekauft und sie unter Deutsche Annington AG zusammengefasst. 2. Fortress hatte die 145.000 Wohnungen der Bundesversicherungsanstalt sowie z.B. noch 48.000 Wohnungen der Stadt Dresden gekauft. 3. Cerberus hatte die kommunale Berliner Wohnungsgesellschaft GSW (65.000 Wohnungen) aufgekauft. Alle Wohnungen gehören nun zu Vonovia.

Nach dem Börsengang 2015 wurde BlackRock mit gegenwärtig 8,3 Prozent der größte Vonovia-Aktionär, gefolgt vom norwegischen Staatsfonds Norges mit 7,3 Prozent, Lansdowne Partners mit 5,1 Prozent und Massachusetts Financial Services mit 3 Prozent. Die neuen Eigentümer gründeten Vonovia aus einer deutschen Aktiengesellschaft in eine europarechtliche SE (Societas Europaea) um. Die Finanzoperationen wurden in die Tochtergesellschaft Vonovia Finance B.V. mit Sitz in der Finanzoase Amsterdam/Niederlande ausgelagert.

Der Konzern zieht zur Absicherung zunehmend hochrangiges Personal aus Deutschland heran. So wurde der Ex-Vorstandschef der Deutschen Bank, Jürgen Fitschen, zum Vorsitzenden des Vonovia-Aufsichtsrat berufen, weil er „erstklassig in der Politik vernetzt“ sei. Er soll bei der Bundesregierung dafür sorgen, dass die Mietpreisbremse weiterhin nicht bremst.

Zur populistisch-politischen Absicherung wird manches unternommen, je nach Zielgruppe. So wurde Hildegard Müller in den Aufsichtsrat gewählt – die CDU-Politikerin ist Mitglied im Zentralkomitee der deutschen Katholiken und Präsidentin der Deutsch-Israelischen

# Wer organisiert die Mietpreisexplosion in Deutschland? Ein Buch über die Rolle von BlackRock & Co.

Norbert Haering - norberthaering.de

---

Wirtschaftsvereinigung.

Der operative Geschäftssitz von Vonovia ist in Bochum. Dem Unmut unter den Mietern soll die Massenunterhaltung abhelfen: Für den traditionellen Ruhrgebiets-Fußballclub VfL Bochum wird das „Vonovia Ruhrstadion“ besponsert.

## *Deutsche Wohnen SE und LEG AG*

Hinzu kommen noch die Wohnungskonzerne Deutsche Wohnen SE und LEG Immobilien AG. Deutsche Wohnen war zunächst eine 1998 gegründete Tochtergesellschaft der Deutschen Bank, die Werkswohnungen des Pharmakonzerns Hoechst aufgekauft hatte. Nach verschiedenen Zukäufen ging Deutsche Wohnen an die Börse. Das Unternehmen mit 160.700 Wohnungen, davon über 100.00 in Berlin, ist heute im Eigentum von Sun Life Financial mit 9,94 Prozent der Aktien, BlackRock hat 8,6 Prozent und Norges 6,93. Schließlich ist BlackRock noch indirekt beteiligt, denn Vonovia hält 4,99 Prozent.

Die LEG - Landesentwicklungs-Gesellschaft des Landes Nordrhein-Westfalen - mit 91.000 Wohnungen wurde 2008 von der CDU-FDP-Landesregierung zunächst an den Hedgefonds Whitehall, eine Tochtergesellschaft von Goldman Sachs, verkauft. Dann folgte der Einstieg von BlackRock & Co. Seitdem sind die neuen Eigentümer: BlackRock zu 11,6 Prozent, Massachusetts Financial zu 9,3 Prozent, Deutsche Bank zu 4,5 Prozent, AXA Versicherungen und die französische Großbank BNP Paribas zu je 3 Prozent. Unnötig zu ergänzen, dass BlackRock & Co auch Großaktionäre von Deutsche Bank, AXA und BNP Paribas sind.

## **„Schwarmstädte“: Gezielt auf Wohnungsknappheit setzen**

Die Investoren haben viele Arbeitsplätze abgebaut. Ansprechpartner vor Ort gibt es nicht mehr, Mieter können in entfernten „Hotlines“ anrufen, die nicht hot, sondern kalt und selten besetzt sind. Hausmeisterdienste wurden ausgedünnt, der Rest wurde an Subunternehmer mit Niedriglöhnen ausgelagert. Mit der Umgründung in eine SE wird das deutsche Betriebsverfassungs-Gesetz ausgehebelt: In einer SE besteht keine Rechtsvorschrift für einen Betriebsrat.

Vonovia, Deutsche Wohnen und LEG vermieten und betreiben Wohnungen in den großen Städten, etwa in Berlin, Köln, Dresden, Stuttgart, Hamburg, Frankfurt und Düsseldorf. In Randgebieten lässt man Wohnungen eher mit staatlich finanzierten Hartz IV-Mietern verfallen - in den „Schwarmstädten“ mit viel Zuzug wie etwa Berlin, in denen die Wohnungsknappheit groß ist, investiert man für Luxussanierungen, treibt die Mieten hoch und vertreibt Altmietler. Die 15.000 Wohnungen von Victoria Park in Schweden will Vonovia kaufen, weil „der Wohnungsmarkt tendenziell noch angespannter als in Deutschland“ ist, so Konzernchef Rolf Buch.

Deshalb ist Victoria nur der Türöffner für Schweden, das nach dem deutschen Muster aufgerollt werden soll. Und für den Einstieg in Frankreich wartet Vonovia-Chef Buch darauf, „dass Präsident Macron den Wohnungsmarkt weiter liberalisiert.“

9 Prozent betragen bei Vonovia die durchschnittlichen Mietsteigerungen im Jahre 2016. Für die

# Wer organisiert die Mietpreisexplosion in Deutschland? Ein Buch über die Rolle von BlackRock & Co.

Norbert Haering - norberthaering.de

---

ersten neun Monate des Jahres 2017 bilanzierte Vonovia einen Anstieg um 4,6 Prozent – in diesem Durchschnitt können Mietsteigerungen bis zu 40 Prozent stecken.

Das Landgericht Bremen hat 2018 in zweiter Instanz einem Mieter recht gegeben: Vonovia wollte wegen Sanierung und energetischer Verbesserung die Miete um knapp 40 Prozent erhöhen. Der Anwalt des Mieters, Valentin Weiß, schätzt die Zahl der ähnlich betroffenen Mieter allein in Bremen auf 1.500. Vonovia versucht durch die Hintertür der Sanierung auch, die gesetzliche Mietpreisbremse auszuhebeln.

Die Vermieter Blackrock & Co und ihre Vorläufer haben wesentlich zur Mieten-Explosion in deutschen Städten beigetragen. Der Gewinn steigt rasant. Für 2017 erhöht Vonovia die Dividende für die Aktionäre erneut, diesmal um 15 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

**Werner Rügemer: [Die Kapitalisten des 21. Jahrhunderts](#). *Gemeinverständliche Notizen zum Aufstieg der neuen Finanzakteure. Köln 2018, Papyrossa Verlag, 357 Seiten, 19,90 Euro, erscheint 28. September 2018.* Typologie, Praktiken und Hilfstruppen der neuen Finanzakteure, transnationale Kapitalverflechtungen. Vergleich des US-geführten westlichen Kapitalismus mit dem Kapitalismus in China nach den Kriterien Völkerrecht, Menschenrechte, Arbeitseinkommen, erneuerbare Energien, Korruptionsbekämpfung, volkswirtschaftliche Entwicklung und Typ der Globalisierung.**

*Anmerkung: Die Fußnoten mit Quellenhinweisen aus dem Original sind in dieser Leseprobe nicht enthalten.*

**Änderungshinweis (N.H.) 19:30:** Im vorletzten Absatz wurde ein missverständlich formulierter Hinweis auf die Obergrenze für die Umlegung von Modernisierungskosten entfernt.

**Hinweis:** Als weiteren Appetithappen aus diesem sehr lesenwerten Buch finden Sie auf diesem Blog:

[Das Internet unter US-Aufsicht](#)