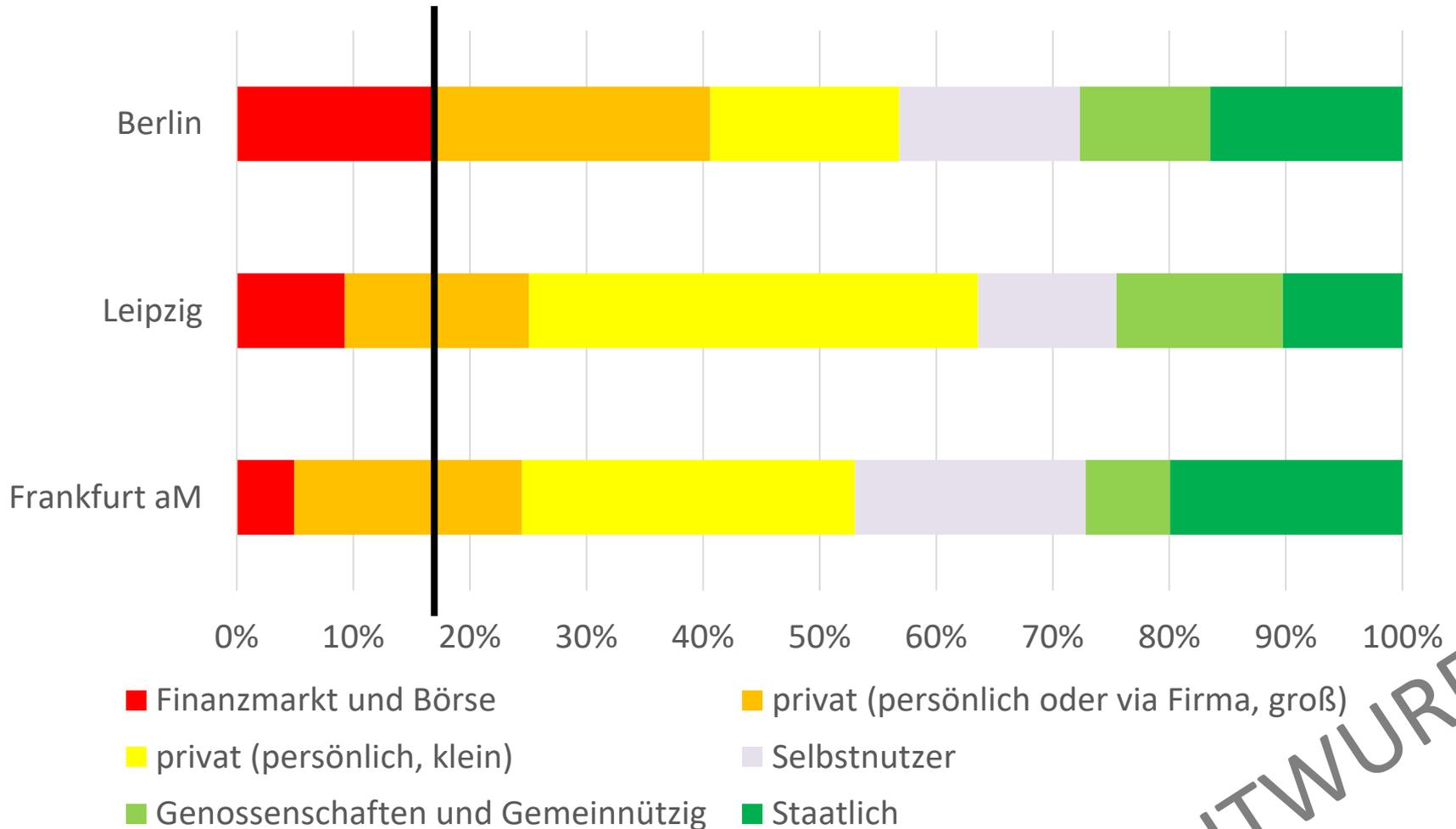


# Wem gehört Berlin? Wer sollte enteignet werden (und wie)?

Input zur Expertenkommission zum  
Volksentscheid „Vergesellschaftung großer  
Wohnungsunternehmen“

*Christoph Trautvetter, Externer Projektleiter „Wem gehört die Stadt“ (Rosa-Luxemburg-Stiftung)*

# Finanzinvestoren und große Privateigentümer sind relativ wichtig



# Aber: die statistische Erfassung ist alt und ungenau

- Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen
- Anderes privatwirtschaftliches Unternehmen (z.B. Banken, Versicherungen, Fonds)
- Privatpersonen
- Gemeinschaft von Wohnungseigentümerinnen
  - Privatperson
  - Privatwirtschaftliches Unternehmen
  - Öffentliches Unternehmen, Kirche oder Ähnliches
  - Wohnungsgenossenschaft
- Wohnungsgenossenschaft
- Organisation ohne Erwerbszweck
- Bund, Land
- Kommune oder kommunales Wohnungsunternehmen
- Unbekannt („Der Zweck der Statistik ist nicht, exakt zu ermitteln, wem die Gebäude gehören, sondern die Gebäude- und Wohnungsmerkmale zu erheben bei jemandem, von dem man davon ausgehen kann, dass er oder sie diese kennt.“)

# Der „enteignungsreife“ Bestand ist nur grob bestimmt...

Tabelle 1  
Wohnungsunternehmen mit mindestens 3.000 Wohnungen in Berlin  
(ohne Genossenschaften und Unternehmen im öffentlichen Eigentum)

| Unternehmen/Konzern  | Stichtag   | Wohnungen          |
|--|------------|--------------------|
| 1 Deutsche Wohnen SE   | 30.09.2018 | 111.500            |
| 2 Vonovia SE   | 30.06.2018 | 44.000             |
| 3 ADO Properties S.A.  | 30.09.2018 | 22.200             |
| 4 Covivio SE   | 01.12.2018 | 15.700             |
| 5 Akelius Residential Property AB/Akelius GmbH               | 30.09.2018 | 13.700             |
| 6 TAG Immobilien AG  | 30.09.2018 | 9.900 <sup>1</sup> |
| 7 Grand City Properties S.A.                                 | 30.09.2018 | 8.000              |
| 8 BGP Gruppe/BGP Investment S.à.r.l.                         | 12/2018    | 8.000              |
| 9 Hilfswerk-Siedlung GmbH                                    | 2018       | 6.000              |
| 10 D.V.I. Deutsche Vermögens- und Immobilienverwaltungs GmbH | 01/2019    | 3.800 <sup>2</sup> |
| <b>Insgesamt</b>   |            | <b>242.800</b>     |

Quelle: Kostenschätzung 30.3.2019

| Unternehmen           | Wohnungen          |
|-----------------------|--------------------|
| Deutsche Wohnen       | 113.202            |
| Vonovia               | 47.376             |
| ADO (+Adler)          | 19.873             |
| Heimstaden            | 19.000             |
| Covivio               | 16.560             |
| TAG                   | 13.136             |
| Grand City Properties | 8.025              |
| Wohnen ZBI (ex BGP)   | ca. 8.000          |
| D.V.I                 | 8.298 - x          |
| Blackstone            | 3.702 + x          |
| Pears                 | ?                  |
| IMW Immobilien AG     | ?                  |
| Albert Immo S.a.r.l   | ?                  |
| <b>Gesamt</b>         | <b>ca. 270.000</b> |

# ...und klärungsbedürftig

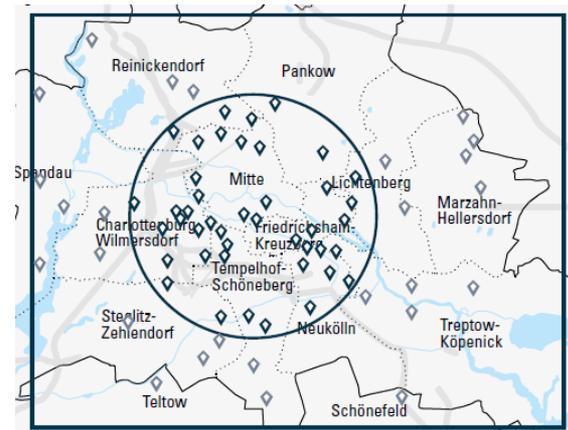
- [...] Leider ist die dort genannte Zahl der Wohnungen von GCP nicht korrekt.

Es sind nicht 8.xxx, sondern lediglich **4.000** Wohnungen im Berliner Stadtgebiet – also dem Gebiet, dass im Sinne der Debatte um Enteignung relevant ist. Das ist ja doch schon ein erheblicher Unterschied.

Würden Sie die Zahl bitte korrigieren?

## BERLIN PORTFOLIO - BEST IN CLASS

Quality locations in top tier Berlin neighborhoods



24%  
of GCP's  
portfolio

2/3

of the Berlin portfolio is located in top tier neighborhoods: Charlottenburg, Wilmersdorf, Mitte, Kreuzberg, Friedrichshain, Lichtenberg, Neukölln, Schöneberg, Steglitz and Potsdam.

1/3

is well located primarily in Reinickendorf, Treptow, Köpenick and Marzahn-Hellersdorf.

# Andere Grenzwerte?

Weitere Eigentümer mit 1.000 bis 3.000 WE:

- PhoenixSpree (Investmentfonds, 2.537 WE)
- Optimum Evolution (Investmentfonds, 2.569 WE)
- Becker&Kries (Milliardäre, 2.884 WE)
- Wohnbau GmbH (profitorientiert aber in Besitz gemeinnütziger Stiftung, 2.998 WE)
- ...

→ *Schätzung: etwa 30.000 Wohnungen*

→ **Empirisch klären**

# Andere Abgrenzung?

Weitere durch die Definition von DWE  
möglicherweise nicht erfasste  
Enteignungskandidaten/Bestände:

- Pears (drei Brüder, je zwei Holdings in Zypern und BVI, kein Konzern)
- Blackstone (Holding Gesellschaft mit 3.702 WE, Beteiligung an Optimum Evolution, weitere Fondsimmobilien)

→ **Konkretisierung „übergeordnete Unternehmen“  
+ „wirtschaftlich Berechtigte“**

# Empfehlung an die Kommission: Untersuchungsauftrag erteilen!

Gesetzesgrundlage schaffen um:

1. Potenzielle Enteignungskandidaten anhand einer Datenanalyse zu ermitteln
2. Von diesen Kandidaten Informationen abzufragen zu:
  - Wohnungsbestand
  - Eigentümerstrukturen
  - Geschäftspraktiken (Gewinne, Ausschüttungen, etc.)

# Zitat aus der Kostenschätzung vom 30.3.2019

*„Der recherchierte Umfang der Unternehmen und Bestände bildet den Mindestumfang der vom Vergesellschaftungsgesetz betroffenen Bestände (bei sofortiger Umsetzung) ab, da die Identifizierung weiterer Unternehmen mit „Vergesellschaftungsreife von 3.000 Wohnungen“ nur aufgrund gesetzlich begründeter Grundbuch- und Registerauswertungen möglich ist.*

# Weitere Anregung für die Debatte: Spekulationsgewinne nicht auszahlen!

