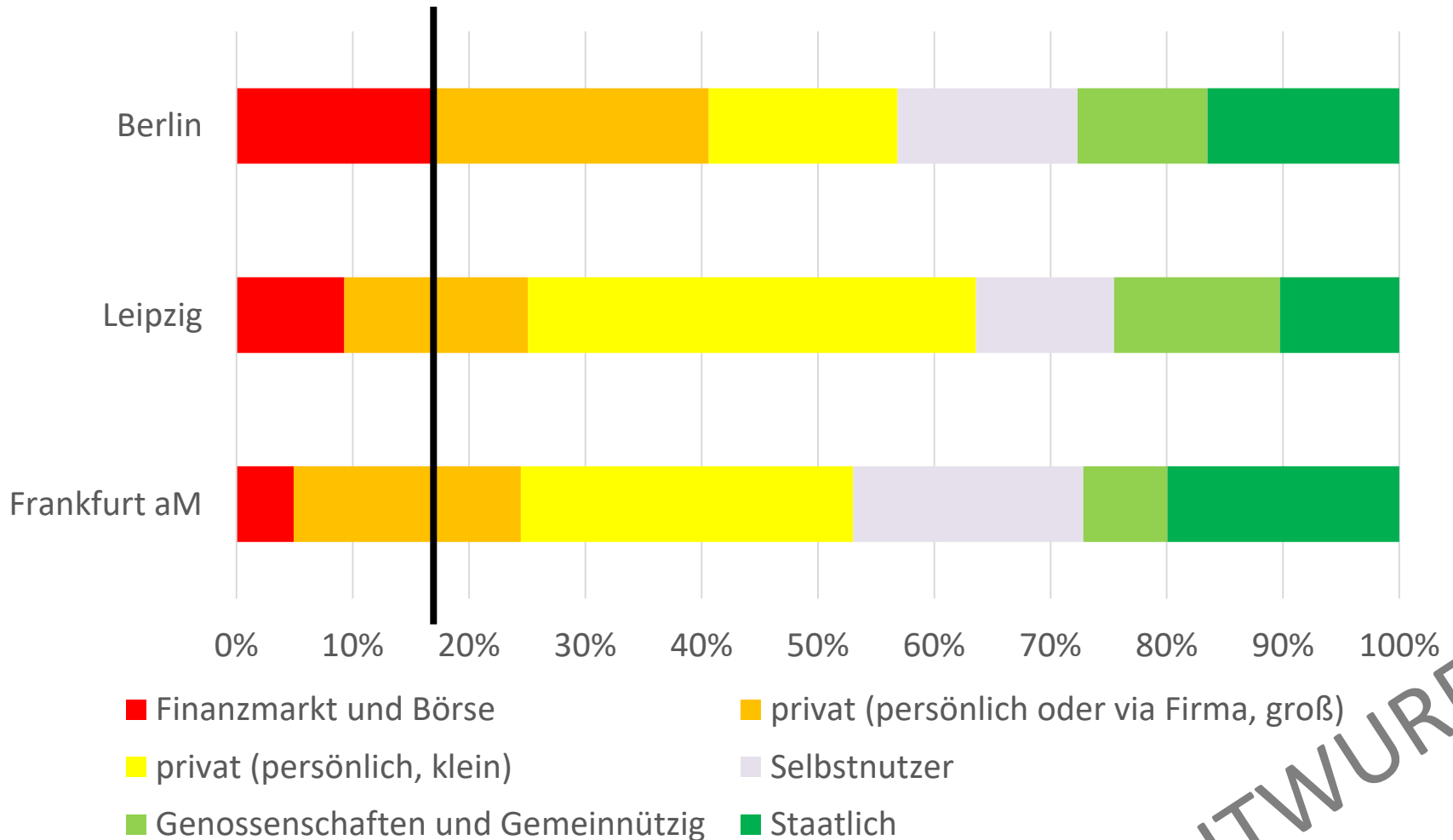


Wem gehört Berlin? Wer sollte enteignet werden (und wie)?

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 ¹
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 ²
Insgesamt		242.800

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	?
Gesamt	ca. 270.000

...und klärungsbedürftig

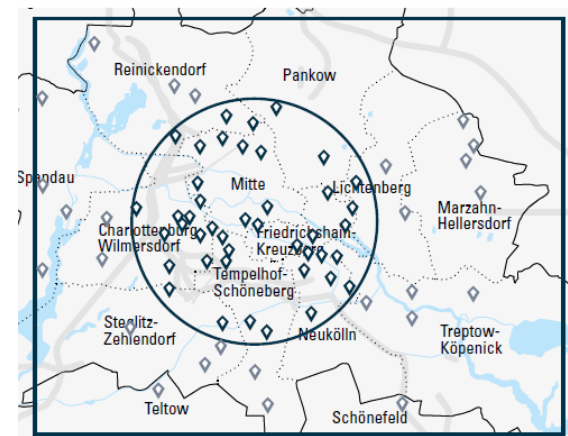
- [...] Leider ist die dort genannte Zahl der Wohnungen von GCP nicht korrekt.

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!

