

# DIGITALES ARCHIV

ZBW – Leibniz-Informationszentrum Wirtschaft  
ZBW – Leibniz Information Centre for Economics

Trautvetter, Christoph; Knechtel, Sarah

## Book

# Eigentümergruppen und ihre Geschäftspraktiken in sechs deutschen Städten

## Provided in Cooperation with:

Rosa-Luxemburg-Stiftung, Berlin und Brüssel

*Reference:* Trautvetter, Christoph/Knechtel, Sarah (2022). Eigentümergruppen und ihre Geschäftspraktiken in sechs deutschen Städten. Redaktionsschluss: November 2022. Berlin : Rosa-Luxemburg-Stiftung.  
[https://www.rosalux.de/fileadmin/images/Dossiers/Wohnen/Studien\\_1-23\\_Wem\\_gehoert\\_die\\_Stadt2.pdf](https://www.rosalux.de/fileadmin/images/Dossiers/Wohnen/Studien_1-23_Wem_gehoert_die_Stadt2.pdf).

This Version is available at:

<http://hdl.handle.net/11159/593784>

## Kontakt/Contact

ZBW – Leibniz-Informationszentrum Wirtschaft/Leibniz Information Centre for Economics  
Düsternbrooker Weg 120  
24105 Kiel (Germany)  
E-Mail: [rights\[at\]zbw.eu](mailto:rights[at]zbw.eu)  
<https://www.zbw.eu/econis-archiv/>

## Standard-Nutzungsbedingungen:

Dieses Dokument darf zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden. Sie dürfen dieses Dokument nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, aufführen, vertreiben oder anderweitig nutzen. Sofern für das Dokument eine Open-Content-Lizenz verwendet wurde, so gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

<https://zbw.eu/econis-archiv/termsfuse>

## Terms of use:

*This document may be saved and copied for your personal and scholarly purposes. You are not to copy it for public or commercial purposes, to exhibit the document in public, to perform, distribute or otherwise use the document in public. If the document is made available under a Creative Commons Licence you may exercise further usage rights as specified in the licence.*

**ROSA LUXEMBURG STIFTUNG**

**STUDIEN**

CHRISTOPH TRAUTVETTER  
UND SARAH KNECHTEL

# WEM GEHÖRT DIE STADT? TEIL 2

EIGENTÜMERGRUPPEN UND  
IHRE GESCHÄFTSPRAKTIKEN IN  
SECHS DEUTSCHEN STÄDTEN



CHRISTOPH TRAUTVETT ER  
UND SARAH KNECHTEL

# WEM GEHÖRT DIE STADT? TEIL 2

EIGENTÜMERGRUPPEN UND IHRE GESCHÄFTS-  
PRAKTIKEN IN SECHS DEUTSCHEN STÄDTEN

CHRISTOPH TRAUTVETTER ist externer Projektleiter des Projekts «RLS-Cities. Wem gehört die Stadt?» der Rosa-Luxemburg-Stiftung. Er ist Public-Policy-Experte und Referent des Netzwerks Steuergerechtigkeit. Er arbeitet daran, die Mehrheit der ehrlichen Steuerzahler\*innen und Mieter\*innen gegen die Minderheit der Steuervermeider\*innen sowie aggressive Immobilieninvestoren und Profiteure von illegitimen Finanzströmen zu mobilisieren. Er hat unter anderem als forensischer Sonderprüfer für die KPMG AG, im Haushaltsausschuss des Europaparlaments und als Fellow bei Teach First Deutschland gearbeitet. Christoph Trautvetter hat einen Master of Public Policy von der Hertie School of Governance und einen Bachelor of Arts (Philosophy & Economics) von der Universität Bayreuth.

SARAH KNECHTEL lebt in Leipzig, studiert Geografie und Politikwissenschaften an der Universität Halle-Wittenberg. Das Thema ihrer Bachelor-Arbeit sind Entmietungspraktiken privater Immobilieneigentümer\*innen, die sie anhand eines konkreten Beispiels in Leipzig untersucht. Privat, politisch und wissenschaftlich sind ihre Interessensschwerpunkte der Kampf von Mieter\*innen gegen Verdrängung, Wohnungspolitik, der Strukturwandel in Leipzig und Sachsen sowie die kritische Stadtgeografie. Sie war als externe Mitarbeiterin beteiligt an Recherchen für das Projekt «Wem gehört Leipzig?».

Diese Publikation ist im Arbeitszusammenhang  
«RLS-Cities – Rebellisch, Links, Solidarisch»  
der Rosa-Luxemburg-Stiftung entstanden.

## **IMPRESSUM**

STUDIEN 1/2023

wird herausgegeben von der Rosa-Luxemburg-Stiftung

V. i. S. d. P.: Ulrike Hempel

Straße der Pariser Kommune 8A · 10243 Berlin · [www.rosalux.de](http://www.rosalux.de)

ISSN 2194-2242 · Redaktionsschluss: November 2022

Illustration Titelseite: Frank Ramspott/iStockphoto

Redaktion: Stefan Thimmel, Referent für Wohnungs- und Stadtpolitik der Rosa-Luxemburg-Stiftung

Lektorat: TEXT-ARBEIT, Berlin

Layout/Herstellung: MediaService GmbH Druck und Kommunikation

Gedruckt auf Circleoffset Premium White, 100% Recycling

Diese Publikation ist Teil der Öffentlichkeitsarbeit der Rosa-Luxemburg-Stiftung.  
Sie wird kostenlos abgegeben und darf nicht zu Wahlkampfzwecken verwendet werden.

---

# INHALT

Vorwort . . . . .	5
Das Wichtigste im Überblick: Wem gehören die Städte? . . . . .	6
<b>1 Was man über den Immobilienmarkt in Deutschland weiß und was nicht . . . . .</b>	<b>8</b>
Die wichtigsten Eigentümergruppen . . . . .	11
Große und grenzüberschreitend tätige Eigentümer . . . . .	13
<b>2 Sechs deutsche Städte im Vergleich . . . . .</b>	<b>16</b>
Hamburg – «Die Modellstadt?!» . . . . .	17
Finanzmarkt- und Börsenakteure . . . . .	17
Milliardäre, Multimillionäre oder Kleinanleger? . . . . .	18
Genossenschaften und gemeinnützige Eigentümer . . . . .	18
Bund, Land und Stadt . . . . .	19
München – «Die Stadt der Brauerei-Milliardäre» . . . . .	20
Finanzmarkt- und Börsenakteure . . . . .	20
Milliardäre, Multimillionäre oder Kleinanleger? . . . . .	21
Genossenschaften und gemeinnützige Eigentümer . . . . .	23
Bund, Land und Stadt . . . . .	23
Frankfurt am Main – «Doch nicht Hauptstadt des Finanzkapitals?» . . . . .	24
Finanzmarkt- und Börsenakteure . . . . .	24
Milliardäre, Multimillionäre oder Kleinanleger? . . . . .	25
Genossenschaften und gemeinnützige Eigentümer . . . . .	25
Bund, Land und Stadt . . . . .	26
Düsseldorf – «Die Stadt der Großgrundbesitzer?» . . . . .	27
Finanzmarkt- und Börsenakteure . . . . .	27
Milliardäre, Multimillionäre oder Kleinanleger? . . . . .	27
Genossenschaften und gemeinnützige Eigentümer . . . . .	28
Bund, Land und Stadt . . . . .	29
Leipzig – «The better Berlin»? Boom-Region für Wohnungskonzerne und auswärtige Kapitalanleger . . . . .	30
Finanzmarkt- und Börsenakteure . . . . .	30
Milliardäre, Multimillionäre oder Kleinanleger? . . . . .	31
Genossenschaften und gemeinnützige Eigentümer . . . . .	31
Bund, Land und Stadt . . . . .	32
Erfurt – «Deutschlands neue Mitte» . . . . .	33
Finanzmarkt- und Börsenakteure . . . . .	33
Milliardäre, Multimillionäre oder Kleinanleger? . . . . .	33
Genossenschaften und gemeinnützige Eigentümer . . . . .	34
Bund, Land und Stadt . . . . .	34
Ausblick: «Die soziale Frage» . . . . .	35
Literatur . . . . .	36
Anhang 1: Fortschreibung der Daten aus der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 und Schätzungen zur Eigentümerstruktur . . . . .	38
Anhang 2: Große Immobilieneigentümer und ihre Wohnungsbestände in den untersuchten Städten . . . . .	40

---

## ABBILDUNGS- UND TABELLENVERZEICHNIS

Abbildung 1: Mieteranteil in ausgewählten europäischen und deutschen Städten . . . . .	11
Abbildung 2: Eigentümerstruktur in Berlin und den sechs untersuchten deutschen Städten im Vergleich (Stand: 2021) . . . . .	12
Abbildung 3: Wohnungsbestände der börsennotierten Unternehmen in Deutschland . . . . .	15
Abbildung 4: Illustration der aktuellen Eigentümerstruktur in Hamburg (Stand: 2021) . . . . .	17
Abbildung 5: Illustration der aktuellen Eigentümerstruktur in München . . . . .	20
Abbildung 6: Illustration der aktuellen Eigentümerstruktur in Frankfurt am Main . . . . .	24
Abbildung 7: Illustration der aktuellen Eigentümerstruktur in Düsseldorf . . . . .	27
Abbildung 8: Illustration der aktuellen Eigentümerstruktur in Leipzig . . . . .	30
Abbildung 9: Illustration der aktuellen Eigentümerstruktur in Erfurt . . . . .	33
Tabelle 1: Immobilienmarkttransparenz in 15 europäischen Ländern im Vergleich . . . . .	9
Tabelle 2: Ausgewählte Immobilieneigentümer und ihr Wohnungsbestand . . . . .	14
Tabelle 3: Schätzungen zu den Wohnungsbeständen der großen börsennotierten Unternehmen nach Untersuchungsstädten (Stand: 2021). . . . .	38
Tabelle 4: Verwendete Quellen für die Fortschreibung der Eigentümerstruktur. . . . .	39
Tabelle 5: Ausgangswerte aus der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 für die untersuchten Städte. . . . .	39

## VORWORT

Fast die Hälfte der Stadt Berlin gehört wenigen Tausend Multimillionär\*innen. Das war die Schlagzeile zu den Ergebnissen der Auswertung tausender Datensätze und von mehr als zwei Jahren Zusammenarbeit mit Berliner Initiativen und Mieter\*innen. Die gesamte Analyse wurde Ende 2020 unter dem Titel «Wem gehört die Stadt? Analyse der Eigentümergruppen und ihrer Geschäftspraktiken auf dem Berliner Immobilienmarkt» von der Rosa-Luxemburg-Stiftung veröffentlicht.

Eine noch genauere Aussage wäre nur mithilfe des Zugriffs auf offizielle Grundbuchdaten machbar, dieser ist in Berlin aber leider immer noch nicht möglich, und so können Immobilienbesitzer\*innen hier immer noch viel zu oft anonym oder versteckt ihren lukrativen Geschäften nachgehen. Da hilft auch das im Oktober 2017 eingeführte Transparenzregister wenig, da die Daten bis dato nur äußerst lückenhaft sind. Zudem haben nur ausgewählte Personen Zugang dazu. Ein Thema, mit dem sich das Projekt «Wem gehört die Stadt?» ebenfalls beschäftigt hat. Christoph Trautvetter, Projektleiter und Autor der vorliegenden Studie, kam schon 2020 zu dem Schluss, dass das neue Transparenzregister zur Offenlegung von Eigentümerstrukturen seinen Namen (noch) nicht verdient hat. Doch selbst mit vollständigem Zugriff würden weiterhin Informationen über die genaue Wohnungszahl und die wirtschaftlichen Berechtigten aufgrund häufig verschachtelter Firmenkonstruktionen fehlen. Solange diese Lücke nicht mit politischen Reformen auf Landesebene, vor allem aber auf der Bundesebene geschlossen wird, bleibt das Herstellen von Transparenz auf dem Immobilienmarkt mühevoll und akribische Recherchearbeit. Im Projekt «RLS-Cities. Wem gehört die Stadt?» der Rosa-Luxemburg-Stiftung wird diese Arbeit seit inzwischen über vier Jahren geleistet. Nach vielen durchgeführten Recherche- und Informationsveranstaltungen liegt jetzt nach «Profitmaximierer oder verantwortungsvolle Vermieter? Große Immobilienunternehmen mit mehr als 3.000 Wohnungen in Berlin im Profil», «Wem gehört die Stadt? Analyse der Eigentümergruppen und ihrer Geschäftspraktiken auf dem Berliner Immobilienmarkt» und «Keine Transparenz trotz Transparenzregister. Ein Recherchebericht zu Anonymität im Berliner Immobilienmarkt» mit «Wem gehört die Stadt? Teil 2. Eigentümergruppen und ihre Geschäftspraktiken in sechs deutschen Städten» die vierte ausführliche Studie zu dieser Schlüsselfrage vor. Diese neue Studie baut auf vielfältigen Vorarbeiten auf und nutzt die für die Analyse Berlins

angewandte Methodik für eine Untersuchung von und für den Vergleich mit sechs weiteren deutschen Städten, und ordnet die Ergebnisse in den europäischen Kontext ein. Bei diesem Vergleich wird sehr deutlich, dass die vorherrschende Meinung, die Mehrheit des Mietwohnungsbestands gehöre Kleinvermieter\*innen, die eine oder nur ganz wenige Wohnungen zur eigenen Altersvorsorge bewirtschafteten, nichts mit der Realität in den untersuchten Städten zu tun hat. Stattdessen haben in den vergangenen Jahren profitorientierte Wohnungsunternehmen, Finanzinvestoren und insbesondere Immobilienmillionär\*innen und -milliardär\*innen einen immer größeren Teil der Mietwohnungen aufgekauft. Die fortgeschrittene Konzentration des Wohnungseigentums erklärt die «wirtschaftliche Dynamik», die sich in immer höheren Mieten und der Verdrängung einkommensarmer Menschen aus den Städten niederschlägt. Und sie zeigt, dass eine Lösung der Wohnungskrise auch an den Eigentumsverhältnissen ansetzen muss. Auch vor diesem Hintergrund kann die anhaltende Unterstützung für das erfolgreiche Berliner Volksbegehren «Deutsche Wohnen & Co enteignen» nicht überraschen.

Trotz dieser intensiven akribischen Recherchen bestehen aber nach wie vor erhebliche blinde Flecken, wenn es um die Frage geht: «Was gehört eigentlich wem?» Das ist aber, wie oben erwähnt, nicht verwunderlich, da der deutsche Immobilienmarkt zu den undurchsichtigsten Märkten in ganz Europa gehört. Die große Unbekannte unter den Vermieter\*innen sind Immobilienmilliardär\*innen und -millionär\*innen, die ihr Vermögen oft in undurchsichtigen Firmenkonstruktionen und Familienstiftungen verstecken. So bleibt die Forderung nach Immobilientransparenz zentral, um die wohnungspolitische Debatte zu versachlichen und echte Lösungswege aufzuzeigen. Drei wichtige Schritte in diese Richtung sind die Reform des Transparenzregisters von 2021, journalistische und wissenschaftliche Bemühungen, mit den bestehenden Daten für mehr Transparenz zu sorgen, und schließlich das Versprechen in den Koalitionsverträgen auf Bundesebene und in Berlin, mit besseren Registern für mehr Transparenz zu sorgen. Es bleibt eine wichtige politische Aufgabe, der sich die Rosa-Luxemburg-Stiftung mit ihrem Projekt «Wem gehört die Stadt?» auch weiterhin stellen wird. Es gilt weiter Druck zu machen, damit diese Versprechen eingelöst werden.

Stefan Thimmel, Referent für Wohnungs- und Stadtpolitik der Rosa-Luxemburg-Stiftung

## DAS WICHTIGSTE IM ÜBERBLICK: WEM GEHÖREN DIE STÄDTE?

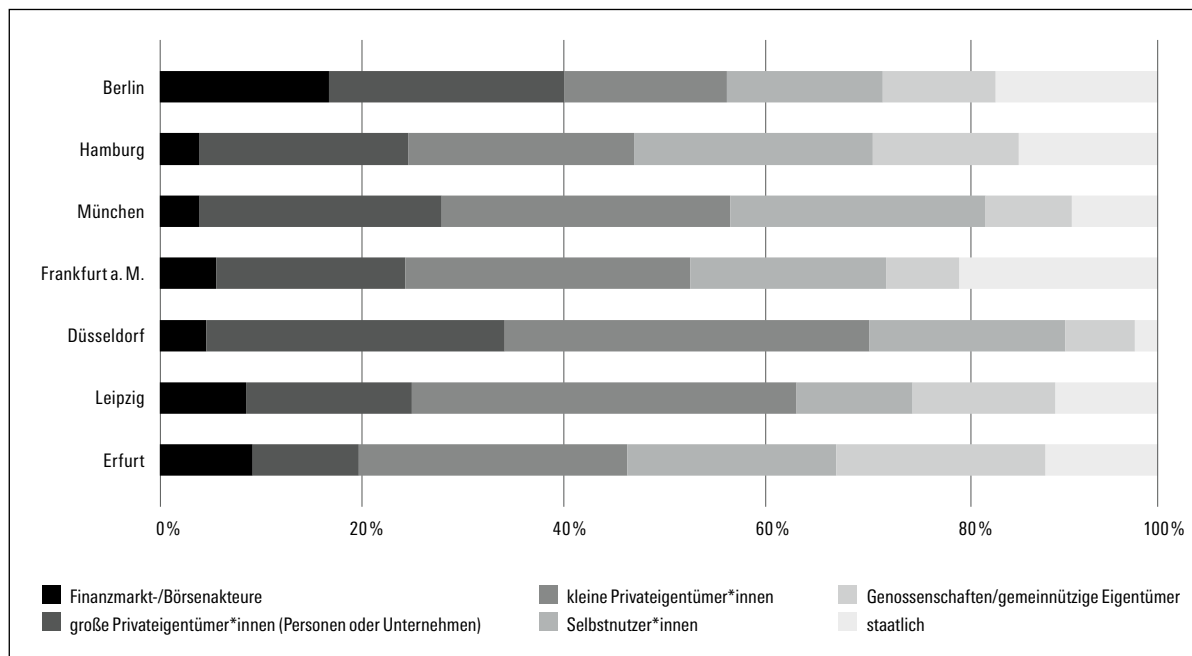
Der Immobilienmarkt in Deutschland ist nicht zuletzt im Vergleich zu dem unserer europäischen Nachbarn zu intransparent. Deswegen bleiben die offiziellen Statistiken bisher wichtige Antworten auf die Frage «Wem gehört die Stadt?» bzw. «Wem gehören die Städte?» und damit auf *die* soziale Frage unserer Zeit schuldig. Und deswegen finden Mythen wie die vom netten Einzeleigentümer und Privatvermieter von nebenan, dessen Altersvorsorge durch jede Form der Regulierung gefährdet wäre oder der eine solche Regulierung unnötig macht, immer wieder Gehör. Nach der Untersuchung zu Berlin (Trautvetter 2020) analysiert die vorliegende Studie die Eigentümerstrukturen auf den Wohnungsmärkten sechs weiterer deutscher Städte und stellt sie in den europäischen Kontext.

**Struktur der lokalen Wohnungsmärkte:** Im europäischen Vergleich zeichnen sich alle in die Studie einbezogenen deutschen Städte (Hamburg, München, Frankfurt am Main, Düsseldorf, Leipzig und Erfurt) durch einen weiterhin recht hohen Anteil von Mieter\*innen an der Bevölkerung aus. Während Leipzig und Berlin mit einem Anteil von etwa 85 Prozent nahe beim europäischen Spitzenreiter Zürich (90 Prozent) liegen, befinden

sich die anderen vier untersuchten deutschen Städte mit um die 75 Prozent Mieter\*innen etwa gleichauf mit Kopenhagen und Wien – und damit immer noch auf einem der vorderen Plätze. Bei den anderen Eigentümergruppen gibt es recht deutliche Unterschiede.

Während in Düsseldorf nur etwa jede zehnte Wohnung in öffentlicher Hand ist oder Genossenschaften gehört, ist es in Erfurt, Hamburg und Frankfurt am Main etwa jede dritte.<sup>1</sup> Dagegen befindet sich in Berlin und Düsseldorf etwa jede vierte Wohnung im Besitz von Finanzmarktakteuren oder privaten Großeigentümer\*innen. Vor allem aufgrund von umfassenden Privatisierungen im Zuge der Wiedervereinigung ist die Finanzialisierung des Wohnungswesens neben Berlin in den ostdeutschen Städten Leipzig und Erfurt deutlich weiter fortgeschritten als im Süden und Westen der Republik. Überraschenderweise ist es die Bankenmetropole Frankfurt am Main, die in unserem Sample mit 20 Prozent über den höchsten Anteil öffentlich kontrollierter Wohnungen (im Besitz von städtischen, landeseigenen oder Bundesunternehmen) verfügt. Den größten genossenschaftlichen Bestand gibt es in Erfurt mit etwa 21 Prozent.

### Eigentümerstruktur in Berlin und den sechs untersuchten Städten im Vergleich (Stand: 2021)



Quelle: eigene Darstellung, basierend auf Gebäude- und Wohnungszählung 2011 und Fortschreibung mit weiteren Quellen

<sup>1</sup> Damit sind die analysierten Städte ein gutes Abbild der bundesdeutschen Realität. Laut einer Sonderauswertung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR 2021c) besaß die öffentliche Hand zum Zeitpunkt der letzten Gebäude- und Wohnungszählung 2011 in 64 Kreisen (davon 52 in Ostdeutschland) mehr als 20 Prozent der Wohnungen. In fast der Hälfte der Kreise waren es weniger als 5 Prozent. Sowohl der Anteil der öffentlichen Hand als auch der privatwirtschaftlichen Unternehmen war zu diesem Zeitpunkt im Vergleich zu Privatpersonen in großen Kommunen höher als in kleinen.



**Immobilienmilliardär\*innen und -multimillionär\*innen:** Auf der Suche nach dem netten kleinen Privatvermieter von nebenan hat die Studie eine bisher weitgehend übersehene Eigentümergruppe in den Fokus genommen: deutschlandweit oder lokal aktive Immobilienmilliardär\*innen und andere private Großeigentümer\*innen. Sie besitzen große Mietshäuser im Wert von mehreren Millionen Euro und gehören damit zu einer sehr kleinen, sehr privilegierten Gruppe. Mit einem Anteil von fast 30 Prozent sind sie zum Beispiel die zweitgrößte Gruppe von Wohnimmobilien-eigentümern in Düsseldorf. Und auch in den anderen untersuchten Städten gehören ihnen zwischen 11 Prozent (Erfurt) und 24 Prozent (München) der Wohnungen. In Deutschlands teuerster Stadt München gibt es außerdem gleich mehrere milliardenschwere Brauerei-Erben und Immobilieneigentümer. Sie sind die größten Profiteure der Preisexplosion und erzielen mit Mieten, die weit über denen der städtischen und genossenschaftlichen Vermieter liegen, Renditen von teils deutlich mehr als 10 Prozent. Aufgrund der Intransparenz der Immobilienmärkte in Deutschland sind ihre schnell wachsenden Vermögen in den «Reichenlisten» bisher oft nur unzureichend abgebildet oder fehlen komplett – vor allem wenn sie in Gesellschaften bürgerlichen Rechts (GbR) und anderen nicht berichtspflichtigen Eigentümerstrukturen versteckt sind, wie dies etwa bei Henning Conle der Fall ist, einem deutsch-schweizerischen Immobilienunternehmer aus Duisburg.

**Große und grenzüberschreitend tätige Eigentümer:** Eine zentrale Erkenntnis aus einer zusätzlichen vergleichenden Analyse von Daten aus insgesamt 17 europäischen Städten ist: Die Struktur der Immobilienmärkte in Europa ist eher kleinteilig und von lokalen Akteuren geprägt. Große börsennotierte und grenzüberschreitend aktive Wohnungskonzerne sind vor al-

lem ein deutsches Phänomen. Finanzmarktakteure wie Investmentfonds oder Versicherungen sind zwar deutlich internationaler aufgestellt, die Wohnungsbestände in ihrem Besitz in Europa sind derzeit aber noch überschaubar bzw. über sie ist bisher nur wenig bekannt. Bislang konzentrieren sich ihre Immobilienaktivitäten auf Deutschland und Schweden, sie sind aber auch in Städten wie Zürich und Amsterdam aktiv und haben in den zurückliegenden Jahren Wohnungsbestände in Spanien oder Tschechien günstig erworben, die krisenbedingt zum Verkauf standen.

**Transparenz:** Trotz drei Jahren intensiver Recherche und öffentlicher Debatte gibt es in Deutschland weiterhin zu wenige Informationen über die Verteilung von Wohneigentum und über die wichtigsten Eigentümer von Wohnimmobilien. Dabei zeigt ein Blick in die Nachbarländer, dass es auch anders geht. In Frankreich etwa sind seit 2021 die Daten aller (!) Immobilieneigentümer\*innen im Internet offen zugänglich und über eine eindeutige Identifikationsnummer (ID) mit dem Transparenzregister verknüpfbar. Und auch die meisten anderen europäischen Nachbarn – einschließlich Österreich – kennen keine Zugangsbeschränkungen für das Grundbuch. Lediglich in Griechenland ist das Grundbuch ähnlich schwer zugänglich wie in Deutschland. Immerhin sind auch in Deutschland Fortschritte bei der Eigentümertransparenz erkennbar. Die Regeln für ausländische Immobilienkäufer\*innen wurden 2020 verschärft, zudem kam es 2021 zu einer Reformierung des Transparenzregister- und Finanzinformationsgesetzes. Und auch der Koalitionsvertrag zwischen SPD, Bündnis 90/Die Grünen und FDP auf Bundesebene von 2021 verspricht mehr Transparenz durch eine Verknüpfung von Grundbuch und Unternehmensregistern sowie einen erleichterten Datenzugang.

# 1 WAS MAN ÜBER DEN IMMOBILIENMARKT IN DEUTSCHLAND WEISS UND WAS NICHT

Wohnen muss jeder. In den großen Städten und den Boom-Regionen sind Immobilienpreise und Mietsteigerungen *die* soziale Frage des 21. Jahrhunderts. Junge Menschen und junge Familien ohne Eigentum trifft es besonders hart. Ein günstiger Altmietvertrag, der Zugang zu einer Genossenschaftswohnung oder einer günstigen Wohnung in städtischer Hand oder eine Erbschaft sind zur Voraussetzung geworden, um in einer der großen deutschen Städte wohnen zu können – will man sich nicht mit wenigen Quadratmetern zufriedengeben oder einen unverhältnismäßig großen Teil des Einkommens für die Miete aufwenden. Deswegen wird in der Öffentlichkeit immer wieder über den Wohnungsmarkt diskutiert. Regelmäßig erscheinen dazu Untersuchungen: angefangen vom Immobilienmarktbericht der staatlichen Gutachterausschüsse mit Daten über die Immobilientransaktionen des Vorjahres über die von den Immobilienverbänden finanzierten Frühjahrs- und Herbstgutachten des «Rats der Immobilienweisen» bis hin zum alle vier Jahre erstellten Bericht der Bundesregierung über den Wohnungs- und Immobilienmarkt (zuletzt 2020 erschienen). Auch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) veröffentlicht regelmäßige Analysen sowie Sonderberichte und Gutachten zum Beispiel zu privatwirtschaftlichen Wohnungsmarktakteuren (BBSR 2021a) oder zur Frage von ausländischen Wohnungskäufer\*innen und Markttransparenz (BBSR 2021b). Trotz dieser Studien und den Recherchebemühungen von unzähligen Mieter\*innen und Journalist\*innen bleibt die Frage «Wem gehört die Stadt?» (und was machen die Eigentümer\*innen mit ihren Wohnungen?) weiter unbeantwortet. Grund dafür ist die Intransparenz des deutschen Immobilienmarkts.

Für befriedigende Antworten bräuchte es einen besseren Zugang zu zwei wesentlichen Informationsquellen. Dabei zeigt der europäische Vergleich, dass Deutschland in vielerlei Hinsicht von einigen seiner Nachbarn lernen kann.

**1. Zensus/Statistik:** Zwischen Mai und August 2022 wurden im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2022 aktuelle Daten zu allen Gebäuden mit Wohnraum in Deutschland erhoben. Weil dafür alle Immobilieneigentümer\*innen einzeln angeschrieben werden, kostet das mehr als eine Milliarde Euro. Die letzte Gebäude- und Wohnungszählung liegt zehn Jahre zurück und aktuelle Ergebnisse sind erst für 2024 zu erwarten. Die Ergebnisse aus dem Jahr 2011 erlauben – anders als zum Beispiel in Spanien – einen guten Überblick zu den Eigentümerstrukturen auf der Ebene einzelner Kreise und Städte. Sie sind allerdings in ihrer Aussagekraft dadurch beschränkt, dass die Eigentümer\*innen sich selbst einer von acht Kategorien zuordnen müssen, die bei den privaten Eigentümer\*innen nicht zwischen

Großeigentümer\*innen und Kleinvermieter\*innen unterscheiden. Zudem werden weder Miethöhe noch die Zahl der Wohnungen pro Eigentümer abgefragt.<sup>2</sup> Im Unterschied dazu wird in Zürich jedes Jahr ein Bericht zur Eigentümerstruktur anhand einer automatisierten Analyse des Grundbuchs erstellt. Die Statistikämter in Schweden führen außerdem regelmäßige Erhebungen zu Mieten und Renditen der verschiedenen Eigentümergruppen durch. In Deutschland ist ein registerbasierter Zensus, der sich nicht auf Befragungen stützt, sondern unter anderem auf Grundbuchdaten und Angaben aus dem Melderegister, für 2031 geplant. Allerdings fehlt hierfür noch das eigentlich schon für die letzte Legislaturperiode angekündigte Umsetzungsgesetz.

**2. Grundbuch und Unternehmensregister:** In jedem europäischen Land gibt es ein Grundbuchsystem oder ein Immobilienregister, ein Unternehmensregister und seit Neuestem auch ein Transparenzregister, mit dem die finalen Eigentümer\*innen (die sogenannten wirtschaftlich Berechtigten) von Unternehmen erfasst werden. Durch die verpflichtende notarielle Beteiligung sind Grundbuch und Unternehmensregister in Deutschland prinzipiell zuverlässig und vollständig – anders als zum Beispiel in Dänemark, wo ein Eintrag im Grundbuch nicht immer verpflichtend ist. Zudem sind Unternehmens- und Transparenzregister in Deutschland unbegrenzt zugänglich. Allerdings gibt es drei wesentliche Einschränkungen bzw. Probleme:

*Erstens die Lückenhaftigkeit und Qualität der Einträge:* Bis zur Reform des Transparenzregister- und Finanzinformationsgesetzes 2021 mussten sich im Transparenzregister nicht alle Unternehmen eintragen. Weil nicht systematisch überprüft wurde, ob die Bedingungen für die Befreiung vom Eintrag erfüllt waren, war das Register daher sehr lückenhaft. Selbst nach Ablauf der gewährten Umstellungsfrist Ende Juni 2022 war einem Tagesschau-Bericht zufolge weiter fast jedes zweite Unternehmen nicht im Transparenzregister eingetragen. Zudem wird die Qualität der Einträge von den Behörden auch weiterhin nicht gezielt überwacht. Hinzu kommt eine Schwäche des deutschen Grundbuchsystems, nämlich die fehlende Verknüpfung mit den Unternehmens- und Transparenzregistern, zum Beispiel über ein eindeutige Identifikationsnummer aus dem Unternehmensregister wie in Frankreich. Das führt dazu, dass im Grundbuch teilweise Unternehmen als Eigentümer erfasst sind, die umbenannt oder sogar

<sup>2</sup> Beim Mikrozensus, einer seit 1957 jährlich durchgeführten Befragung von einem Prozent aller Haushalte in Deutschland, wird alle vier Jahre ebenfalls nach den Wohneigentümer\*innen gefragt (zuletzt 2018). Allerdings werden den befragten Mieter\*innen dabei fünf nicht mit der Gebäude- und Wohnungszählung deckungsgleiche Kategorien angeboten, denen sie sich zuordnen sollen. Weil viele anscheinend nicht zwischen privatwirtschaftlichen und genossenschaftlichen bzw. kommunalen Unternehmen unterscheiden können, ist hier lediglich die Zahl der Selbstnutzer\*innen belastbar.

aufgelöst wurden, was eine automatische Zuordnung erschwert.

*Zweitens die Benachteiligung von Mieter\*innen:* Während der Zugang zum Grundbuch in den meisten europäischen Nachbarländern komplett frei oder gegen eine Gebührenzahlung möglich ist, ist er in Deutschland auf Berechtigte und berechtigte Einzelabfragen beschränkt. Dabei liegt der Fokus des Grundbuchs auf den Beteiligten an Immobilientransaktionen, also Käufer\*innen, Makler\*innen und Notar\*innen. Mieter\*innen haben lediglich das Recht, ihren Vermieter zu erfragen. Und in begründeten Einzelfällen des öffentlichen Interesses erhalten auch Journalist\*innen Zugriff. In den von uns in die Untersu-

chung einbezogenen europäischen Ländern hält nur Griechenland die Eigentümerdaten ähnlich streng unter Verschluss.

*Drittens zu hohen Kosten:* In Österreich kostet der Zugang zum Grundbuch 1,89 Euro. In Frankreich ist seit 2021 sogar ein kompletter und elektronisch verarbeitbarer Datensatz aller Immobilieneigentümer\*innen für das ganze Land frei im Internet verfügbar. In Deutschland dagegen sind diesbezügliche Recherchen mit hohen Kosten verbunden. Eine systematische Auswertung der von den Behörden zur Verfügung gestellten Informationen ist nur über sehr teure kommerzielle Datenanbieter möglich, die diese elektronisch aufbereiten und weltweit zum Verkauf anbieten

**Tabelle 1: Immobilienmarkttransparenz in 15 europäischen Ländern im Vergleich**

Land	Gesamt	Statistik	Grundbuch	Unternehmen	Statistik (letztes Jahr)	Grundbuch (Zugang)	Unternehmensregister (Zugang)
Deutschland	4*	3	4	4	2011	nur bei berechtigtem Interesse	mit Kosten verbunden, kein Transparenzregister**
Österreich	2	3	2	2	2011	mit Kosten verbunden	mit Kosten verbunden
Belgien	4	4	3	4	2011	mit Kosten verbunden	mit Kosten verbunden, Transparenzregister nicht offen
Tschechische Republik	2	4	1	1	2011	frei zugänglich	offene Daten
Dänemark	1	1	1	1	2021	frei zugänglich	offene Daten
Frankreich	1	4	1	1	2013	offene Daten	mit Kosten verbunden, Transparenzregister offene Daten
Griechenland	4	?	4	3	?	nur bei berechtigtem Interesse	Unternehmensregister offen, Transparenzregister nicht offen
Irland	2	2	2	3	2016	mit Kosten verbunden	mit Kosten verbunden, Transparenzregister offen
Niederlande	4	4	2	5	2018	mit Kosten verbunden	Unternehmensregister nicht verfügbar, kein Transparenzregister
Norwegen	2	2	2	2	2021	frei zugänglich	frei zugänglich
Spanien	4	5	2	5	nicht verfügbar	mit Kosten verbunden	mit Kosten verbunden, kein Transparenzregister
Schweiz (Zürich)	3	1	2	5	2020	frei zugänglich	Unternehmensregister nicht verfügbar, kein Transparenzregister
Großbritannien	1	2	1	1	2019	offene Daten	offene Daten
Finnland	3	2	3	3	2020	nur bei berechtigtem Interesse, Gebühr: 14 Euro	mit Kosten verbunden
Portugal	2	3	2	1	2021	offene Daten, Gebühr: 15 Euro	offene Daten

Quelle: eigene Darstellung

\* 1 = sehr transparent bis 5 = gar nicht transparent

\*\* In der Europäischen Union sind öffentlich zugängliche Transparenzregister seit 2020 Pflicht. Deutschland hat hier zwar rechtzeitig für einen öffentlichen Zugang gesorgt, allerdings sind flächendeckende Eintragungen erst durch die Reform 2021 und ab Juni 2022 verpflichtend. In den anderen Ländern waren die Register Anfang 2022 noch nicht existent (z. B. Italien), unvollständig (z. B. Niederlande) oder nicht öffentlich zugänglich (z. B. Zypern).

### Die Immobilien russischer Oligarchen

Aufgrund des Angriffskriegs auf die Ukraine weitete die Europäische Union ab März 2022 die bereits seit 2014 geltenden Sanktionen gegen Russland schrittweise aus. Auch die Liste der Personen mit russischem Pass, deren Vermögen eingefroren werden soll, ist deutlich länger geworden. Die Umsetzung dieser Sanktionen scheitert in Deutschland jedoch nicht zuletzt an der fehlenden Transparenz auf dem hiesigen Immobilienmarkt. So konnte Arkady Rotenberg, ein russischer Oligarch und Vertrauter Putins, einem Bericht im *Stern* zufolge trotz Sanktionen gegen ihn noch 2018 seinen Anteil an einer Berliner Immobilie verkaufen. Seine Beteiligung über eine in Zypern registrierte Gesellschaft war den Beteiligten nicht aufgefallen. Seit März 2022 bemüht sich eine eigens gegründete Taskforce um Verbesserungen und konnte im April einen ersten Erfolg vermelden. Ermittlern des Bundeskriminalamts (BKA) war es laut Norddeutschem Rundfunk gelungen, die russische Eigentümerin einer in Hamburg liegenden Jacht zu identifizieren und die Jacht zu beschlagnahmen. Journalist\*innen haben in der Zwischenzeit auch mehrere Villen und teure Wohnungen von russischen Oligarchen in Deutschland identifiziert. Eine Antwort des Berliner Senats auf eine parlamentarische Anfrage von Katrin Schmidberger (Bündnis 90/Die Grünen 2022) listet mehrere Berliner Immobilien in russischem Staatsbesitz. Ob russische Oligarchen auch deutsche Mietwohnungen besitzen, ist bisher unbekannt. Das liegt vor allem daran, dass den Behörden in Deutschland bisher der Auftrag und die Rechtsgrundlage dafür fehlen, um Informationen aus dem Grundbuch mit denen aus Unternehmensregistern zu verknüpfen und gezielt nach verdächtigem Vermögen zu suchen. Ohne einen konkreten Verdacht – weil zum Beispiel Nachbarn den Oligarchen in der Villa am Tegernsee ein- und ausgehen gesehen haben – wird deswegen bisher nicht ermittelt. Ein vom Rundfunk Berlin-Brandenburg verfolgter Fall zeigt, dass hier hoher Handlungsbedarf besteht. Die Journalist\*innen haben drei Gesellschaften von den britischen Jungferninseln identifiziert, die über mehrere deutsche GmbH insgesamt 24 Berliner Mietshäuser und Gewerbeimmobilien im Wert von mehr als 100 Millionen Euro besitzen. Geschäftsführer der Gesellschaften ist ein in der Schweiz ansässiger Ire, der in der Vergangenheit auch als Geschäftsführer eines von einem russischen Oligarchen ins Leben gerufenen und in Berlin ansässigen Thinktanks namens «Dialogue of Civilizations» aufgetreten ist. Die Eigentümer der drei Gesellschaften von den britischen Jungferninseln konnten bisher nicht identifiziert werden, auch weil es bisher keinen Eintrag von ihnen im Transparenzregister gibt.

Neben der Frage nach den finalen Eigentümer\*innen und der Eigentumskonzentration stellt sich die Frage nach der Preisentwicklung der Wohnimmobilien und der Geschäftspraktiken der Eigentümer\*innen. Der Verkauf einer Immobilie muss in Deutschland nicht nur im Grundbuch erfasst, sondern auch von einem Notar beglaubigt werden. Eine Kopie des Kaufvertrags geht zudem an die Steuerbehörden (die die Grunderwerbsteuer feststellen) und an rund 500 lokale Gutachterausschüsse, die die Verkaufspreise systematisch erfassen und teilweise auch die Käufer\*innen nach ihren jeweils eigenen Maßstäben klassifizieren. Im Immobilienmarktbericht veröffentlicht der Oberste Gutachterausschuss in seiner koordinierenden Funktion jährlich die Zahlen für Deutschland, erhält die dafür nötigen Daten aber nur von 86 Prozent der lokalen Ausschüsse. Demnach wurde im Jahr 2020 etwa eine Million Immobilien im Wert von 310 Milliarden Euro gehandelt. Mit 752.000 Immobilien im Wert von 217 Milliarden Euro spielten dabei Wohnungen und Wohnhäuser die zentrale Rolle. Die Preise schwankten zwischen 495 Euro pro Quadratmeter für eine gebrauchte Eigentumswohnung im Landkreis Greiz in Thüringen und 11.220 Euro pro Quadratmeter für ein gebrauchtes Ein- oder Zweifamilienhaus in München. Während die Zahl der gehandelten Wohnimmobilien in den letzten zehn Jahren nur leicht zunahm, hat sich deren Verkaufswert wegen gestiegener Preise fast verdoppelt. Vor allem professionelle Investoren verzichten beim (Ver-)Kauf häufig auf einen Notar. Manche verpacken Immobilien in Gesellschaften und verkaufen anstatt der Immobilien Anteile an diesen Gesellschaften (dabei handelt es sich um sogenannte Share Deals). Diese Transaktionen werden deswegen von den Gutachterausschüssen nicht erfasst und bleiben auch den Steuerbehörden oft verborgen.

Während in einigen Ländern wie etwa Schweden Daten zu Mietpreisen und -renditen nach Eigentübertyp aufgeschlüsselt erhoben werden, liegen in Deutschland vonseiten öffentlicher Stellen keine kleinflächigen Informationen zu den Mietpreisen vor. Für die Berechnung des Grundstückswerts für die Grundsteuer beruft sich das Bewertungsgesetz auf im Gesetz normierte durchschnittliche monatliche Nettokaltmieten für jedes Bundesland. Sie variieren zwischen 3,94 Euro pro Quadratmeter für ein großes altes Zweifamilienhaus in Sachsen und 14,85 Euro pro Quadratmeter für eine kleine neue Mietwohnung in Berlin. Einige Städte erstellen mehr oder weniger regelmäßig offizielle Mietpiegel. Berichterstattung und Forschung basieren aber meistens auf den Auswertungen von Mietinseraten kommerzieller Anbieter (siehe z. B. ZIA-Zentraler Immobilienausschuss 2022). Generell lässt sich sagen, dass die Kaufpreise in den letzten Jahren deutlich schneller gestiegen sind als die Mieten und dass nur ein Teil dieser Differenz mit den gefallenen (und aktuell wieder steigenden) Zinsen erklärt werden kann. Bei den Mieten gibt es eine große und wachsende Differenz zwischen Bestands- und Neuvertragsmieten.

Im Vergleich zu anderen Ländern in Europa begann der Anstieg von Kaufpreisen und Mieten einer Erhebung der Universität Bonn (2022) zufolge in Deutschland erst relativ spät. Bis heute ist das deutsche Preisniveau deswegen im internationalen Vergleich immer noch relativ niedrig. Eine Auswertung der auf Bundesebene aggregiert verfügbaren statistischen Daten zur Preis- und Mietentwicklung in den zurückliegenden Jahrzehnten (Frieling 2012) ergibt für Deutschland: Die Mietpreise haben seit 1970 parallel zu den Verbraucherpreisen in Wellenbewegungen angezogen. Ein starker Anstieg der Mieten hat zu einer Intensivierung der Neubautätigkeit und schließlich zu weniger starken Preissteigerungen bei den Mieten geführt hat, was zeigt, dass der Marktmechanismus prinzipiell funktioniert hat, wenn auch erheblich verzögert. So erreichte die Mietpreisentwicklung nach oben mit einer Steigerung von 6 Prozent gegenüber dem Vorjahr 1993 einen vorläufigen Höhepunkt, gefolgt von einem zwischenzeitlichen Neubauhöchststand von 603.000 Wohnungen im Jahr 1995. Nach niedrigen Mietsteigerungen und Neubauzahlen in den 2000er-Jahren haben die Mieten, Preise und Neubauzahlen in den letzten zehn Jahren erneut stark zugelegt. Zuletzt zeichnete sich auch in einigen der teuren mittelgroßen Städte und in einigen großen Städten wie Düsseldorf laut der Analysen der Immobilienweisen zumindest bei den gehobenen Eigentumswohnungen ein Ende des Preis-

booms ab, weil verstärkter Neubau und schwächeres Bevölkerungswachstum den Nachfrageüberhang ausgeglichen haben. Weil größtenteils an ihrem Bedarf vorbeigebaut wird, ist die Situation für Menschen mit geringen Einkommen und für Familien mit einem Bedarf an größeren Wohnungen aber nach wie vor besonders schlecht.

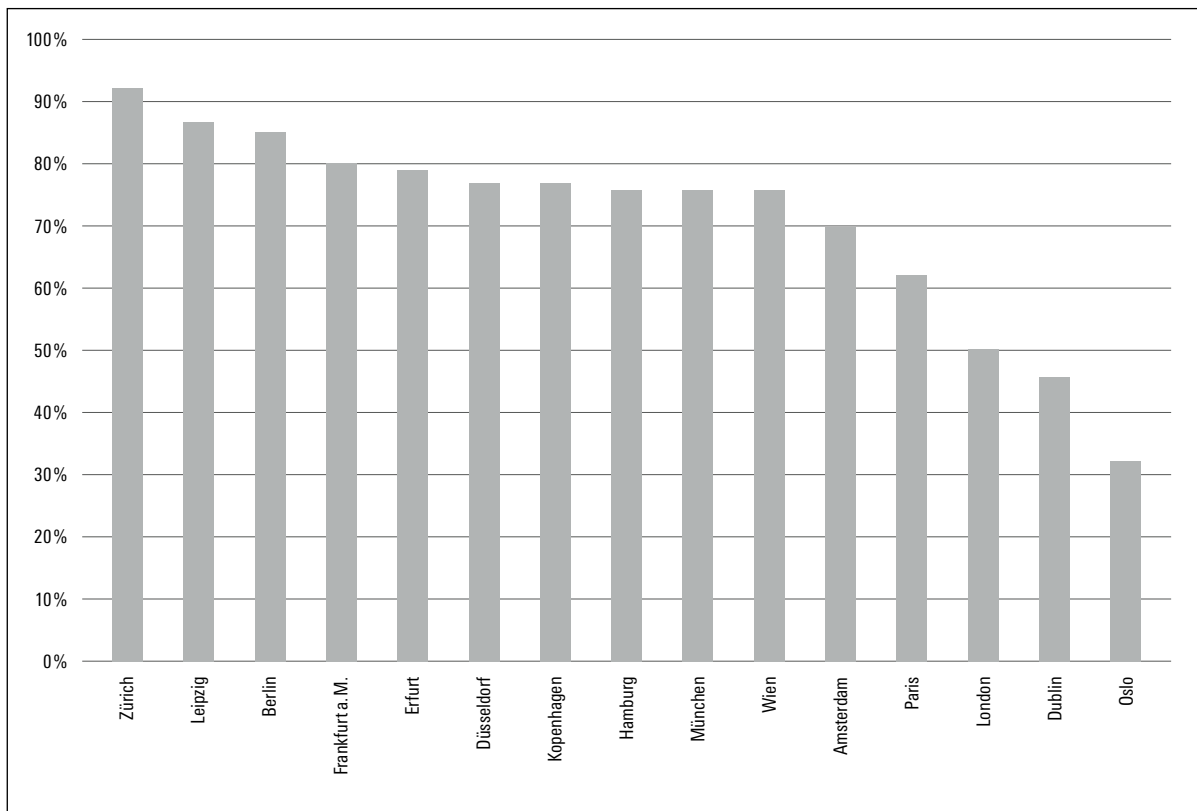
**DIE WICHTIGSTEN EIGENTÜMERGRUPPEN**

«Zeitgleich haben Kapitalmarktentwicklung, Rentenfinanzierung und Finanzmarktentwicklungen zu einer Veränderung der Anbieterstruktur geführt, die vielfach die traditionell und langfristig agierende Wohnungswirtschaft in den Hintergrund gedrängt hat und zur Verunsicherung auch in Bestandsmietverhältnissen führte.»

*(Berliner Mieterverein 2022)*

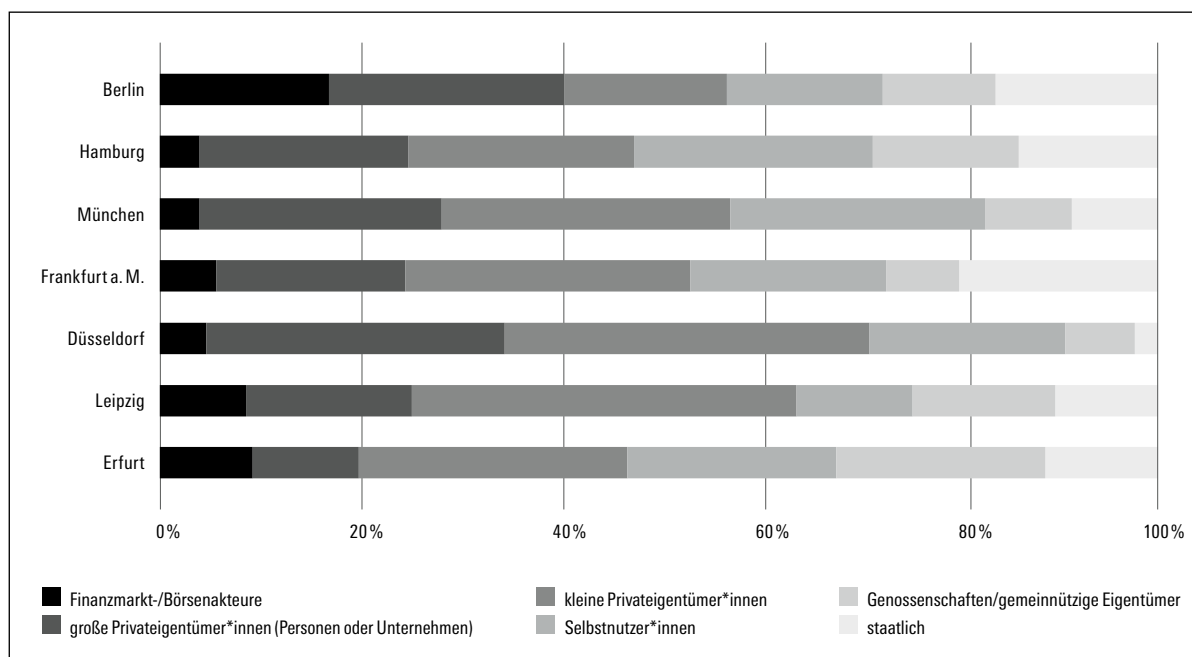
Weil überall in Europa mindestens alle zehn Jahre ein Zensus stattfindet, bei dem auch Informationen über Wohnungen gesammelt werden, gibt es – neben der Auswertung der Grundbuchdaten und der großen Eigentümer – einen zweiten Ansatz, sich einer Antwort der Frage «Wem gehört die Stadt?» zu nähern. Die statistischen Daten geben einen Überblick dazu, wie hoch der Anteil der Mieter\*innen und der wichtigsten Eigentümergruppen ist. Während einige Länder (z. B. Spanien) diese Informationen nur aggregiert für die nationale Ebene veröffentlichen, gibt es für einige Städte

**Abbildung 1: Mieteranteil in ausgewählten europäischen und deutschen Städten**



Quelle: eigene Darstellung, basierend auf Mikrozensus und weiteren Quellen (Deutschland) sowie einer gemeinsamen Auswertung mit dem Journalistennetzwerk Arena (Europa)

**Abbildung 2: Eigentümerstruktur in Berlin und den sechs untersuchten deutschen Städten im Vergleich (Stand: 2021)**



Quelle: eigene Darstellung, basierend auf Gebäude- und Wohnungszählung 2011 und Fortschreibung mit weiteren Quellen

(z. B. Zürich) jährlich aktualisierte und detaillierte Auswertungen, basierend auf den Grundbuchdaten. In Deutschland unterscheidet die Gebäude- und Wohnungszählung von 2011 nach sieben Eigentümergruppen und lässt sich relativ einfach im Internet für die Bundes- und Länderebene sowie für die 412 Landkreise und kreisfreien Städte durchsuchen.

Mit einem Mieteranteil von etwa 50 Prozent führen die Schweiz, Deutschland und Österreich laut Eurostat den europäischen Mietermarkt an. Mit einem Mieteranteil von mehr als 90 Prozent ist Zürich die Mieterhauptstadt Europas, dicht gefolgt von Berlin und Leipzig mit einem Mieteranteil von etwa 85 Prozent sowie einer Reihe weiterer deutscher Städte und Kopenhagen bzw. Wien mit einem Anteil von etwa 75 Prozent.

Weil es in Europa bei der Kategorisierung der Vermieter\*innen zwischen den einzelnen Ländern große methodische Unterschiede gibt und sich hinter den verwendeten Kategorien sehr verschiedene Geschäftsmodelle verbergen, ist ein Vergleich schwierig. Beispielsweise erlauben Genossenschaften in vielen Ländern ihren Mitgliedern, ihre Wohnung zum Marktpreis zu verkaufen, während Genossenschaftsmitglieder in Deutschland und in Österreich meistens lediglich ein dauerhaftes Wohnrecht erhalten. In Österreich kommen bei der Gebäude- und Wohnungszählung ähnliche Kategorien zum Einsatz wie in Deutschland. Für die deutschen Städte werden die Daten einheitlich erhoben und sind auch öffentlich zugänglich. Allerdings sind die Daten mittlerweile zehn Jahre alt und die Gruppe der privaten Eigentümer\*innen wird nur unzurei-

chend erfasst. Basierend auf der Selbsteinschätzung der Eigentümer\*innen wird differenziert zwischen privatwirtschaftlichen Unternehmen (Banken, Versicherungen etc.), privaten Wohnungsunternehmen und Privatpersonen. Damit lässt sich nicht zwischen börsennotierten, «finanzialisierten» Wohnungsunternehmen auf der einen und privaten Akteuren der «traditionellen Wohnungswirtschaft» auf der anderen Seite unterscheiden. Auch eine Unterscheidung zwischen «privaten Großeigentümern», die ihre Immobilien meistens über vermögensverwaltende Gesellschaften halten, und «kleinen Privatanlegern», die nur einzelne Mietwohnungen besitzen, ist nicht möglich.

Deswegen haben wir für diese Studie die privaten Vermieter\*innen anhand der Daten der aktuellen Geschäftsberichte der großen börsennotierten Wohnungsunternehmen und anhand von Daten zur Gebäudestruktur aus der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 in drei neue Kategorien unterteilt: am Finanzmarkt orientierte Unternehmen, große private Unternehmen sowie kleine private Unternehmen. Dabei analysieren wir vor allem den Anteil der nicht-aufgeteilten Mehrfamilienhäuser, also große Mietshäuser, die nicht in Eigentumswohnungen aufgeteilt sind und für die deswegen im Grundbuch nur ein Eigentümer für das gesamte Gebäude eingetragen sein kann. In den meisten deutschen Großstädten liegt der größte Teil der Mietwohnungen in solchen nicht-aufgeteilten Mietshäusern mit mehr als sieben Wohnungen. Deren Eigentümer\*innen sind damit fast immer Millionär\*innen und nicht das, was sich die meisten Menschen wohl unter «Kleinvermieter\*innen» vor-

stellen.<sup>3</sup> Außerdem haben wir die Daten von 2011, wo möglich, mit aktuelleren Quellen wie zum Beispiel aus dem Mikrozensus 2018 oder den Geschäftsberichten fortgeschrieben (mehr dazu in Anhang 1). Die so entstandene Grafik (Abbildung 2) zeigt wesentliche Unterschiede zwischen den analysierten Städten.

Während in Düsseldorf nur etwa jede zehnte Wohnung in öffentlicher Hand ist oder Genossenschaften gehört, ist es in Erfurt, Hamburg und Frankfurt am Main etwa jede dritte. Dagegen befindet sich in Berlin und Düsseldorf etwa jede vierte Wohnung im Besitz von Finanzmarktakteuren oder privaten Großesigntümern. Vor allem aufgrund von umfassenden Privatisierungen im Zuge der Wiedervereinigung ist die Finanzialisierung des Wohnungswesens neben Berlin in den ostdeutschen Städten Leipzig und Erfurt deutlich weiter fortgeschritten als im Süden und Westen der Republik. Überraschenderweise ist es die Bankenmetropole In Frankfurt am Main, die in unserem Sample mit 20 Prozent über den höchsten Anteil öffentlich kontrollierter Wohnungen (im Besitz von städtischen, landeseigenen oder Bundesunternehmen) verfügt. Den größten genossenschaftlichen Bestand gibt es in Erfurt mit etwa 21 Prozent.

### GROSSE UND GRENZÜBERSCHREITEND TÄTIGE EIGENTÜMER

Trotz aller Beschränkungen beim Zugang zu und bei der Verfügbarkeit von Daten ergibt sich zumindest für die großen und grenzüberschreitend agierenden Eigentümer in Europa und in Deutschland ein recht gutes Bild. Der europäische Markt für Wohnimmobilien ist insgesamt recht kleinteilig und lokal organisiert. Große Investments von professionellen Investoren finden sich logischerweise vor allem da, wo es große Mietmärkte gibt (z. B. in Deutschland, Schweden, Zürich, Kopenhagen) oder wo durch besondere Ereignisse große Wohnungsportfolios auf den Markt gekommen sind (z. B. nach der Finanzkrise in Spanien und Irland oder durch Privatisierungen in Ostdeutschland und Tschechien).

– Mit 565.000 Wohnungen in Deutschland, Schweden und Österreich ist Vonovia in Europa und möglicherweise auch weltweit mit großem Abstand der größte Wohnungskonzern.<sup>4</sup> Mit 148.000 Wohnungen ist Heimstaden aus Schweden auf Platz zwei zwar deutlich kleiner, dafür aber in neun Ländern aktiv, vor allem in Schweden, Tschechien und Deutschland. Neben weiteren deutschen und schwedischen Unternehmen finden sich unter den Top 10 der großen Wohnungskonzerne in Europa noch ein niederländisches und ein finnisches Unternehmen, die aber beide nur auf ihrem Heimatmarkt aktiv sind. Schaut man sich wiederum die Eigentümer von Vonovia und anderen börsennotierten Wohnungskonzernen an, landet man neben sehr reichen Privatinvestor\*innen und Kleinanleger\*innen zunächst bei Vermögensverwaltern wie Blackrock, die wiederum das Geld von reichen Privatinvestor\*innen, Kleinanleger\*innen so-

wie Versicherungen und anderen sogenannten institutionellen Investoren verwalten. Neben diesem indirekten Investment stecken einige Versicherungen und Vermögensverwalter das ihnen anvertraute Geld auch direkt in Wohnimmobilien. Weil die institutionellen Investoren anders als die großen börsennotierten Wohnungskonzerne keine detaillierten Berichte über ihre Immobilieninvestitionen vorlegen müssen, ist wenig über sie bekannt. Weil sie meistens große Beträge bewegen, lässt sich über eine systematische Auswertung großer Transaktionen aber ein recht gutes, wenn auch nicht ganz vollständiges Bild dieses Markts gewinnen. Neben dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung bietet eine Reihe kommerzieller Anbieter – von der deutschen *Immobilien Zeitung* bis zu Real Capital Analytics – solche Transaktionsdatenbanken und Auswertungen an. Eine Auswertung dieser Daten<sup>5</sup> zeigt: Institutionelle Investoren hatten bis 2021 mehr als 150 Milliarden Euro in europäische Wohnimmobilien investiert. Etwa jeder vierte Euro davon landete in Berlin (42 Mrd. Euro), gefolgt von London (27,7 Mrd. Euro), Amsterdam (23,4 Mrd. Euro), Paris (13,4 Mrd. Euro) und Wien (11,2 Mrd. Euro).

- Blackstone aus den USA, eines der größten Private-Equity-Unternehmen der Welt, war der größte Investor und hat in den letzten zehn Jahren für diese Investitionen 25,8 Milliarden Euro eigesammelt. Auf den weiteren Spitzenplätzen folgen Patrizia aus Deutschland (23,7 Mrd. Euro), Lone Star Funds aus den USA (19,9 Mrd. Euro) sowie Amundi und AXA aus Frankreich (19,9 bzw. 11,5 Mrd. Euro).
- Mit dem Fonds Blackstone Real Estate Partners Europe VI mit einem Volumen von 10,6 Milliarden US-Dollar hat Blackstone im April 2020 auch den mit Abstand größten Investmentfonds für europäische Immobilien aufgesetzt. Neben Investitionen in Gewerbeimmobilien umfasst das Portfolio von Blackstone Property Partners in Europa laut Geschäftsbericht für 2021 6.448 Wohnungen im Wert von 2,3 Milliarden Euro. Diese verteilten sich auf Ber-

<sup>3</sup> Natürlich gibt es auch Fälle, in denen die Eigentümer\*innen von großen Mietshäusern keine Millionär\*innen sind, weil sie entweder hohe Kredite aufgenommen haben und/oder sich das Haus mit anderen Eigentümer\*innen teilen – zum Beispiel in einer Erbengemeinschaft. Die Statistik und unsere Analysen zeigen aber, dass das eher die Ausnahme ist. Bis wann jemand als «Kleinvermieter» gilt, ist naturgemäß nirgends definiert. Statistisch belegt ist, dass viele Millionär\*innen ihr eigenes Vermögen im Vergleich zum Rest der Bevölkerung unterschätzen – so wie Friedrich Merz, der sich mit Privatjet und Millioneneinkommen zur gehobenen Mittelschicht zählt. Aber nur ein Prozent der Bevölkerung besitzt ein Vermögen von mehr als einer Million Euro und Multimillionär\*innen gibt es in Deutschland weniger als 100.000. Und selbst wenn man der selbstständigen Handwerksmeisterin eine großzügige Altersvorsorge von einer Million Euro anrechnet, gehören die meisten Eigentümer\*innen von großen Mehrfamilienhäusern zu einer sehr kleinen, sehr privilegierten Bevölkerungsschicht. <sup>4</sup> Nicht in allen Rankings steht Vonovia ganz oben. Evergrande aus China ist deutlich größer, was die Vermögenswerte angeht, baut aber vor allem, um zu verkaufen. Brookline aus Kanada hat mehr Immobilieninvestments, aber investiert vor allem in Gewerbeimmobilien. Greystar aus den USA verwaltet zwar 754.000 Wohnungen, besitzt aber nur einen kleinen Teil davon selbst. MAA, der größte US-Wohnungseigentümer, besitzt wiederum nur 100.000 Wohnungen. <sup>5</sup> Daten von Real Capital Analytics wurden im Rahmen eines gemeinsamen Projekts mit dem Journalistennetzwerk Arena («Cities for rent») und in einer Studie für die Fraktion der Grünen im Europaparlament («My home is an asset class»; Gabor/Kohl 2022) ausgewertet. Die Studie von Gabor und Kohl greift außerdem auf Daten zu institutionellen Investoren von Preqin zurück.

**Tabelle 2: Ausgewählte Immobilieneigentümer und ihr Wohnungsbestand**

Name	Typ	Wohnungsbestand	Orte
Vonovia (inklusive Deutsche Wohnen)	börsennotiert	565.334	Deutschland, Schweden, Österreich
LEG Immobilien SE	börsennotiert	166.189	Nordrhein-Westfalen als Fokus, weitere Städte
Heimstaden	börsennotiert/ finanzmarktorientiert	148.295	9 europäische Länder, Berlin, Hamburg und ostdeutsche Städte
SAGA Unternehmensgruppe	staatlich	136.079	Hamburg
Vivawest Wohnen GmbH	staatlich/Stiftung/Rente	117.811	Nordrhein-Westfalen
Adler Group	börsennotiert	69.435	deutschlandweit
GEWOFAG + GWG München	staatlich	65.902	München
Nassauische Heimstätte Wohnstadt	staatlich	58.599	Hessen
Covivio Immobilien GmbH	börsennotiert	57.408	Berlin, Dresden, Leipzig, Hamburg, NRW
ABG FRANKFURT	staatlich	53.563	Frankfurt
GWH Immobilien Holding (Hessische Landensbank)	staatlich/ finanzmarktorientiert	44.386	deutschlandweit, Hessen, > 50% Rhein-Main
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA)	staatlich	38.134	bundesweit
Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft (LWB)	staatlich	35.189	Leipzig
Dawonia Real Estate	finanzmarktorientiert	27.368	Bayern, Hessen
Sahle Wohnen Gruppe	Milliardär	23.000	Nordrhein-Westfalen, weitere Städte
Doblinger Beteiligung GmbH/Wohnungs- und Siedlungsbau Bayern GmbH & Co KG	Milliardär	19.366	München, Bayern
Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH (Kowo)	staatlich	12.237	Erfurt
R+V Versicherungen/GWG	finanzmarktorientiert	10.976	Hamburg, München, Frankfurt a. M., Düsseldorf
SWD Städt. Wohnungsbau-GmbH & Co. KG	staatlich	8.433	Düsseldorf
Blackstone	finanzmarktorientiert	unbekannt	weltweit

Quelle: eigene Darstellung, basierend auf Geschäftsberichten für 2020 und 2021

lin (3.702) und andere deutsche Städte (870), Amsterdam (1.458) und andere niederländische Städte (325) sowie Mailand (93). Weitere Wohnungen in Großbritannien waren im Bau. Über andere Fonds und Beteiligungen hält Blackstone weitere europäische Wohnimmobilien, zum Beispiel in Spanien (über mehrere Fonds angeblich mehr als 40.000 Wohnungen), in Kopenhagen (über ein Investment von umgerechnet 257 Millionen Euro aus 2020) und in Berlin (z. B. über eine Beteiligung am Investmentfonds Optimum Evolution).

- Größere Portfolios und Investitionen in mehreren Ländern konnten wir außerdem identifizieren für Swiss Life (5.000 Wohnungen in Zürich, weitere Investments in der Schweiz, Frankreich und Belgien), AXA (1.600 Wohnungen in Zürich, weitere Investments in Dublin, Helsinki, Lissabon, Madrid und Paris) und die bayrische Versorgungskammer (6.453 Wohnungen in München über eine Beteiligung an der Dawonia sowie 1.367 Wohnungen in Zürich).<sup>6</sup> Journalistische Recherchen zeigen außerdem: Banken, Versicherungen und Pensionsfonds besitzen in Zürich 28 Prozent und in Basel sogar 29,7 Prozent aller Wohnungen. Sehr wahrscheinlich ein Spitzenwert für Europa.

**Innerhalb Deutschlands** zeigt sich ein ähnliches Bild. Der Großteil der Eigentümer\*innen ist nur in einer Stadt oder Region tätig. Die aus lokaler Sicht größten Akteure sind oft kommunale Unternehmen

wie die SAGA in Hamburg oder die KoWo (Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH) in Erfurt mit einem Wohnungsanteil von etwas über 10 Prozent. Über Stadtgrenzen hinweg tätig sind vor allem die großen börsennotierten Wohnungskonzerne und einige deutschlandweit tätige institutionelle Investoren und Investmentfonds wie zum Beispiel der für Privatinvestor\*innen offene Fonds Wohnselect Deutschland oder die Investments der Versorgungskammern aus Bayern, der Ärzt\*innen aus Sachsen-Anhalt, der Apotheker\*innen aus Niedersachsen und der Zahnärzt\*innen aus Schleswig-Holstein. Daneben gibt es eine Reihe lokal tätiger kommunaler und genossenschaftlicher Wohnungsgesellschaften. Die SAGA aus Hamburg ist mit fast 140.000 Wohnungen die größte unter ihnen. Schließlich gibt es private Investor\*innen, die bisher teilweise unerkannt in einzelnen oder mehreren Städten Immobilienportfolios im Wert von Hun-

<sup>6</sup> Weitere Details und Berichte zu einzelnen Städten finden sich auf der Website des Projekts «Cities for rent», zum Beispiel zu Zürich (mit Portfoliovergleich 2006/2020 der Top-20-Eigentümer), zu Basel (inklusive einer Karte mit allen Eigentümern), zu Mailand (mit Informationen zur Eigentümerstruktur und einigen größeren Eigentümern), zu Dublin (mit einer Karte der 17 größten Investoren), zu Wien (mit einer Übersicht über Bauprojekte, aber ohne Immobilienbestände und Eigentümer), zu Brüssel (mit zehn großen Akteuren, aber ohne genaue Angaben zum Immobilienbestand) und zu Athen (mit einer Übersicht zu 2.296 Auktionen überschuldeter Immobilien, aber ohne Immobilienbestände und Eigentümer). Informationen zu den Hintergründen der Privatisierung (2004) und zum Weiterverkauf an Blackstone und Round Hill Capital (2015) von etwa 43.000 Wohnungen in Tschechien, die sich seit 2020 im Besitz von Heimstaden befinden, gibt es unter: <https://zpravky.aktualne.cz/ekonomika/rpg-byty-mohou-zmenit-majitele-rozhodl-urad-kolem-noveho-vla/r-4b4e32827c8a11e5b22d002590604f2e/>.



dernten Millionen oder sogar Milliarden Euro halten. Dazu gehören zum Beispiel die Harry-Gerlach-Gruppe und die Familienstiftung Becker & Kries in Berlin und Leipzig, die Familien Schörghuber, Sedlmayr und Dobliger aus Bayern oder die Sahle-Wohnen-Gruppe aus der Nähe von Münster.

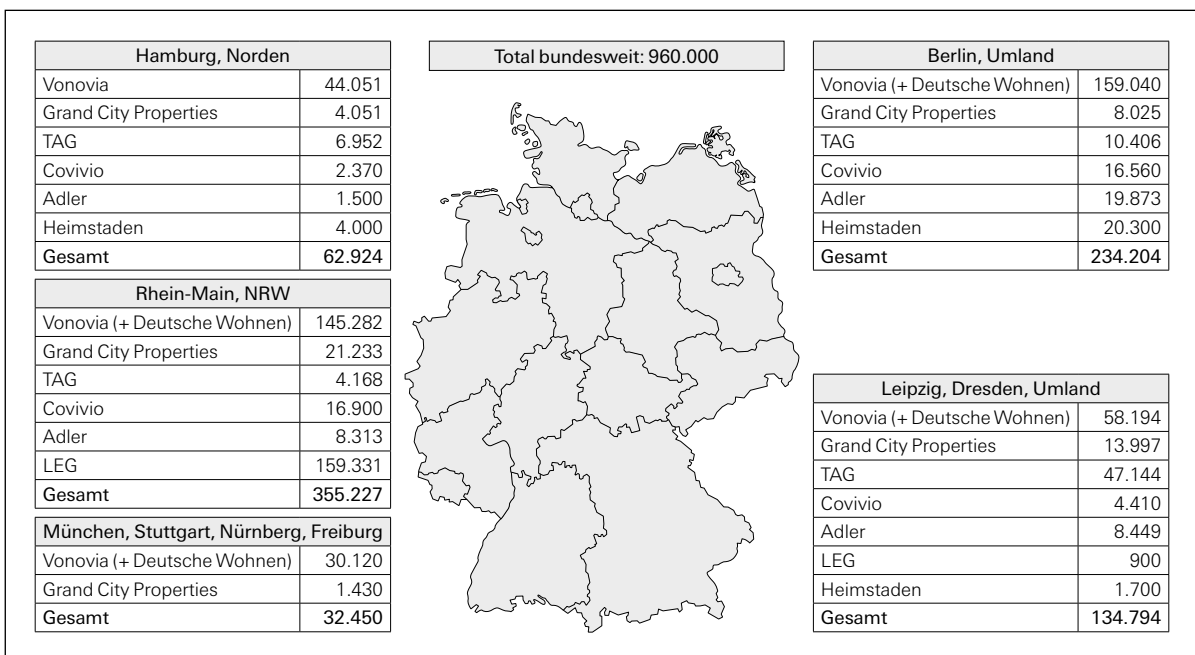
Bereits 2019 veröffentlichte das Maklerbüro Savills eine Liste der großen deutschen Wohnungseigentümer. Dort fehlten aber die privaten Großeigentümer\*innen, weil sie nicht zu den größten 25 gehören. Savills listete wie in der obigen Tabelle die sieben großen börsennotierten Wohnungsunternehmen mit knapp einer Million Wohnungen und eine Reihe kommunaler und landeseigener Wohnungsunternehmen mit etwa 800.000 Wohnungen. Einen weiteren Versuch der Bestandsaufnahme machte das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung. Mithilfe einer Sonderbefragung wollte es die Wohnungsbestände und Geschäftspraktiken privater Wohnungsunternehmen genauer analysieren (BBSR 2021a). Weil es weder eine Liste dieser Unternehmen noch eine Möglichkeit zur direkten Analyse ihrer Bestände und Geschäftspraktiken gibt, wählten die Forscher\*innen die Unternehmen anhand des im Unternehmensregister hinterlegten Unternehmenszwecks aus und verschickten Fragebögen. Die Auswahlmethode stellte sich aber als nicht besonders zielführend heraus. Es nahmen nur 173 privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen an der Befragung teil, die vermutlich aufgrund der Beteiligung einzelner großer Unternehmen zusammen auf jedoch immerhin einen Bestand von etwa 700.000 Wohnungen kamen. Als Konsequenz aus dieser unvollständigen Auswahl und weil die Daten nur aggregiert ausgewertet wurden, lassen sich aus der Studie nur sehr wenige Rück-

schlüsse auf die Eigentümer und ihre Geschäftspraktiken ziehen.

Mehr Informationen zu den Geschäftspraktiken gibt es für die börsennotierten Wohnungsunternehmen. Eine weitere Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR 2017) vollzieht deren historische Entstehung nach und zeigt, dass die von ihnen aufgerufenen Mieten bis 2017 nicht viel schneller stiegen als bei den staatlichen Wohnungsgesellschaften aus der Vergleichsgruppe. Vonovia, so ein weiteres Ergebnis, fiel insbesondere durch eine besonders aggressive Steueroptimierung auf, etwa durch die vertikale Integration von Dienstleistern. Eine Studie der Rosa-Luxemburg-Stiftung aus dem Jahr 2019 (Bonczyk/ Trautvetter 2019) ging anlässlich des von «Deutsche Wohnen & Co. enteignen» initiierten Volksentscheids den Geschäftspraktiken von Unternehmen nach, die in Berlin mehr als 3.000 Wohnungen besitzen. Sie zeigt, dass die börsennotierten Wohnungsunternehmen bis 2019 kaum Neubau betrieben haben und stattdessen viel mit Bestandswohnungen spekulierten, dass sie deutlich mehr in umlagefähige Modernisierung als in die Instandhaltung investierten und sich die Investoren teilweise über 20-prozentige Renditen freuen konnten. In den drei Jahren seit Veröffentlichung der Studie hat sich das Wachstum ihres Wohnungsbestands deutlich verlangsamt und auch die Kurssteigerungen waren deutlich niedriger als in den Vorjahren, obwohl die Immobilienwerte weiter gestiegen sind.

Die folgende Abbildung 3 zeigt: Ihr Wohnungsbestand von aktuell etwa 960.000 Wohnungen konzentriert sich vor allem in Nordrhein-Westfalen sowie im Osten Deutschlands (einschließlich Berlin) mit jeweils etwa 360.000 Wohnungen.

**Abbildung 3: Wohnungsbestände der börsennotierten Unternehmen in Deutschland**



Quelle: eigene Darstellung, basierend auf Geschäftsberichten für 2021

## 2 SECHS DEUTSCHE STÄDTE IM VERGLEICH

Den deutschen Immobilienmarkt gibt es nicht. Stattdessen gibt es große regionale Unterschiede bei der Eigentümerstruktur und der Entwicklung der letzten Jahre. Am deutlichsten zeigt sich das vielleicht in Sachsen bzw. Leipzig. Während die Landesregierung vor allem die ländlichen Regionen mit hohem Leerstand und Preisverfall im Blick hat, kämpfen Mieter\*innen in Leipzig mit Wohnungsknappheit und steigenden Preisen. Auf dem internationalen Finanzmarkt tätige Investoren spielen eine ähnlich große Rolle wie in Berlin, zudem kaufen immer mehr Kleinanleger\*innen aus ganz Deutschland Eigentumswohnungen in Leipzig als vielversprechende Kapitalanlage.

Ohne eine belastbare Datengrundlage ist eine präzise Antwort auf die Frage «Wem gehört Deutschland bzw. «Wem gehören Deutschlands Wohnungen?» unmöglich. In diesem Bewusstsein haben wir – erhebliche Abstriche bei den Details in Kauf nehmend – trotzdem versucht, auf der Grundlage der Ergebnisse unserer Studie «Wem gehört Berlin?» aus dem Jahr 2020 sechs weitere städtische Wohnungsmärkte und ihre Eigentümerstrukturen zu untersu-

chen und miteinander zu vergleichen. Dafür haben wir für jede der sechs ausgewählten Städte die Daten aus der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 fortgeschrieben und Informationen über die größten Eigentümer in unseren sechs Kategorien (Finanzmarkt-/Börsenakteure, große Privateigentümer\*innen, kleine Privateigentümer\*innen, Selbstnutzer\*innen, Genossenschaften/gemeinnützige Eigentümer, staatlich) gesammelt.

Der Zentrale Immobilienausschuss (ZIA) – ein Verband der Immobilienwirtschaft – unterteilt Deutschland in A-, B-, C- und D-Städte (Zentraler Immobilienausschuss 2021: 234).<sup>7</sup> Für unsere Analyse haben wir vier der sieben größten und dynamischsten A-Städte (München, Hamburg, Frankfurt am Main, Düsseldorf), eine von 14 B-Städten (Leipzig) und eine von 22 C-Städten (Erfurt), aber keine der 84 D-Städte ausgewählt. Weitere Auswertungen sollen folgen, sobald 2024 die neuen Daten aus dem Zensus vorliegen und einzelne Städte oder Bundesländer weitere Eigentümerdaten für die wissenschaftliche und/oder journalistische Auswertung zur Verfügung stellen.



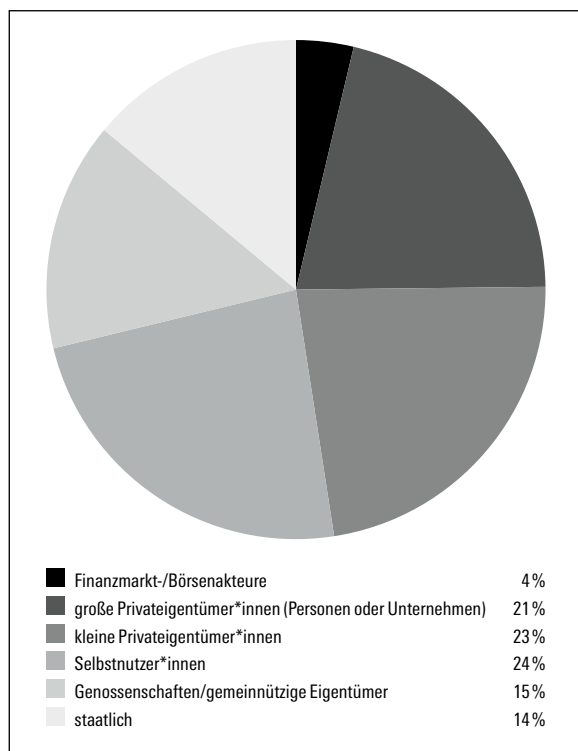
<sup>7</sup> Die weiteren A-Städte sind Berlin, Köln und Stuttgart. B-Städte sind Bochum, Bonn, Bremen, Dortmund, Dresden, Duisburg, Essen, Hannover, Karlsruhe, Mannheim, Münster, Nürnberg und Wiesbaden. C-Städte sind Aachen, Augsburg, Bielefeld, Braunschweig, Darmstadt, Erlangen, Freiburg (Breisgau), Heidelberg, Kiel, Lübeck, Magdeburg, Mainz, Mönchengladbach, Mülheim (Ruhr), Offenbach (Main), Osnabrück, Potsdam, Regensburg, Rostock, Saarbrücken und Wuppertal.

## HAMBURG – «DIE MODELLSTADT?!»

Mit «Wem gehört Hamburg?» startete das stiftungsfinanzierte journalistische Recherchekollektiv Correctiv bereits im November 2018 gemeinsam mit dem *Hamburger Abendblatt* und mit der Unterstützung von mehr als 1.000 Mieter\*innen eine Serie von Eigentümerrecherchen in deutschen Städten. Schon bei der ersten in den Fokus genommenen Stadt war alles dabei: ein dänischer Investmentfonds, der seine Häuser verfallen lässt, eine 76-jährige Musiklehrerin mit Angst vor der nächsten Mieterhöhung des unbekanntes Eigentümers, ein Künstlerhaus im Konflikt mit den Optimierungsplänen eines US-amerikanischen Vermögensverwalters, ein gieriger Konzern, der eine Wohnimmobilie von einem «ehrbaren Hamburger Kaufmann» übernommen hat und sich nicht an die Kappungsgrenze des Mietspiegels hält, ein Hamburger Unternehmer, der vor allem Luxusneubauten plant, und die Gentrifizierung einer ganzen Straße.<sup>8</sup>

Aber auch jenseits der Correctiv-Recherchen, bei der die Eigentümer\*innen von mehr als 15.000 Wohnungen identifiziert werden konnten, ist Hamburg in gewisser Weise eine modellhafte deutsche Großstadt für die Analyse von Wohnungseigentümerstrukturen. Ähnlich wie in Erfurt und Frankfurt am Main halten hier die fünf großen Eigentümergruppen – von der städtischen Wohnungsgesellschaft bis zum gro-

**Abbildung 4: Illustration der aktuellen Eigentümerstruktur in Hamburg (Stand: 2021)**



Quelle: eigene Darstellung, basierend auf der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 und weiteren Daten (siehe Anhang 1 zur Methode)

ßen Privateigentümer – einen etwa gleichgroßen Anteil an den Wohnungen der Stadt. Während der Anteil der Selbstnutzer\*innen in Hamburg deutlich näher am (süd-)deutschen Durchschnitt als an den Werten von Berlin und Leipzig (und anderen ostdeutschen Städten) liegt, verfügen hier anders als in den (süd-)deutschen Großstädten auch die Genossenschaften über einen nennenswerten Wohnungsbestand.

Hamburg wird außerdem in der öffentlichen Debatte gern als Modell für eine erfolgreiche Wohnungspolitik genannt – insbesondere das vom ehemaligen Bürgermeister Olaf Scholz 2011 ins Leben gerufene «Bündnis für Wohnen», bei dem Stadt und Privatwirtschaft zusammenarbeiten, gilt vielen als vorbildhaft. Als Anfang 2022 in Berlin das von der Regierenden Bürgermeisterin Franziska Giffey (SPD) ins Leben gerufene und sich an Hamburg orientierende «Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbare Mieten» seine Arbeit aufnahm, veröffentlichte der Berliner Mieterverein eine Kurzstudie, die diese Sichtweise hinterfragt. Dieser Studie zufolge hat Hamburg zwar früher mit dem Neubau und der Förderung von Sozialwohnungen begonnen und deswegen auch mehr gebaut (70.000 Wohnungen mehr als in Berlin im Vergleichszeitraum), sei aber 2011 von einer deutlich schlechteren Versorgungssituation als Berlin gestartet. Weil Hamburg früher und stärker gefördert hat, ist der Anteil der Sozialwohnungen mit 7,7 Prozent dort deutlich höher. Allerdings wurde anders als in Berlin der Großteil dieser Wohnungen (55 bis 80 Prozent) nicht von kommunalen Wohnungsgesellschaften, sondern von privaten Unternehmen gebaut, weswegen sie in 30 Jahren aus der Preisbindung fallen werden. Auch den starken Mietenanstieg in Hamburg konnten die Neubauaktivitäten nicht stoppen.

Definitiv modellhaft verhielten sich dagegen die Hamburger Genossenschaften. Sie begrüßten die Recherche von Correctiv und veröffentlichten alle genossenschaftlichen Adressen der Stadt. Die stadtseigene SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft veröffentlichte hingegen bis heute keine detaillierte Liste ihrer Wohnungsbestände.

### Finanzmarkt- und Börsenakteure

Die großen börsennotierten Wohnungsunternehmen halten schätzungsweise 22.500 Wohnungen in Hamburg (mehr Details dazu in Anhang 1). Mit rund 11.000 Wohnungen ist Vonovia der größte Vermieter unter ihnen. Zuwachs durch die frisch fusionierte Deutsche Wohnen erhielt sie in Hamburg aber nicht, da dieses Unternehmen zuvor auf dem lokalen Wohnungsmarkt nicht vertreten war. Und auch die anderen bekannten großen Wohnungskonzerne sind in Hamburg trotz der Größe und Bedeutung der Stadt kaum präsent. Die TAG AG ist mit rund 7.000 Wohnungen der zweitgrößte börsennotierte Vermieter, allerdings

<sup>8</sup> Siehe hierzu <https://correctiv.org/top-stories/2018/11/23/wem-gehoert-hamburg/>.

ist unklar, wie viele ihrer Wohnungen sich im Hamburger Stadtgebiet befinden. Heimstaden bewirtschaftet nach der Übernahme von Beständen von Akelius und nach dem Ankauf von Privatbeständen in Hamburg rund 3.500 Wohnungen und hat sich damit zum drittstärksten börsennotierten Wohnungsunternehmen in der Hansestadt entwickelt. Anders als zum Beispiel in den ostdeutschen Vergleichsstädten, wo stetig zugekauft wird, stagnieren die Bestände der großen Unternehmen in Hamburg seit Jahren weitgehend.

Nach Frankfurt am Main ist Hamburg einer Untersuchung von INTREAL und Hansainvest (2021) zufolge der zweitgrößte Immobilienfonds-Standort in Deutschland. INTREAL und Hansainvest sind zwei der großen in Hamburg ansässigen Fonds-Dienstleister. Darüber hinaus gibt es eine Reihe kleinerer inhabergeführter Dienstleister wie die Momeni Group des ehemaligen Merrill-Lynch-Mitarbeiters Ali-Reza Momeni, die Condo-Gruppe des Start-up-Unternehmers Alexander Graubner-Müller oder die Magna Asset Management mit Verbindung zur Zahnärztekammer Berlin. Letztere spielten auch in den Berichten von Correctiv eine Rolle. Ob die Fonds-Dienstleister neben den Beständen ihrer Investoren auch größere eigene Bestände besitzen und wenn ja, wie viele, ist nur sehr schwer nachzuvollziehen. Laut Gebäude- und Wohnungszählung hielten «andere privatwirtschaftliche Unternehmen», zu denen Banken, Versicherungen und Investmentfonds gezählt werden, 2011 etwa 15.000 Wohnungen.

In der öffentlich zugänglichen Liste der gemeldeten Eigentümer von Correctiv findet sich außerdem eine ganze Reihe von Versorgungskammern, Versicherungen sowie anderen institutionellen Investoren wie die Nordrheinische Ärzteversorgung, das Versorgungswerk der Landesärztekammer Hessen, die Basler Lebensversicherungs-AG, die Helvetia Versicherungen oder Aberdeen Asset Management. Anders als die börsennotierten Wohnungsunternehmen machen die institutionellen Investoren meistens keine Angaben zu Umfang und Verteilung ihres Immobilienvermögens. Lediglich die R+V Versicherungen veröffentlichen ihren über die GWG-Gruppe gehaltenen Bestand von 1.469 Wohnungen im jährlichen Geschäftsbericht.

### Milliardäre, Multimillionäre oder Kleinanleger?

Etwa jeder vierte Hamburger wohnt in der eigenen Wohnung oder im eigenen Haus. Etwa die Hälfte davon wohnt in einem der vergleichsweise vielen Ein- und Zweifamilienhäuser, die andere Hälfte in einer Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus. Damit mehrere Familien einen Teil eines Hauses besitzen können, muss es aufgeteilt werden – das heißt, aus einem Grundbuchblatt für das Haus werden einzelne Grundbuchblätter für jede Wohnung. Laut Gebäude- und Wohnungszählung 2011 waren in Hamburg aber nur etwa 22 Prozent der Mehrfamilienhäuser so aufgeteilt. Etwa 500.000 Hamburger Wohnungen (und damit etwa jede zweite Wohnung) befinden sich also in nicht-aufgeteilten Mehrfamilienhäusern und werden

vom Eigentümer des gesamten Gebäudes vermietet. Dank der stark gestiegenen Immobilienpreise sind diese Mietshäuser schnell mehrere Millionen Euro wert. Sie gehören neben den großen Wohnungsunternehmen auch millionenschweren Privatanleger\*innen und deren Vermögensverwaltungen. Dazu gehört zum Beispiel die Robert Vo\*\*\* GmbH & Co. KG,<sup>9</sup> die nach eigenen Angaben am Standort Hamburg vor allem hochwertige Immobilien entwickelt und vermietet, darunter 1.853 Wohneinheiten. Bei Correctiv tritt Hermann Friedrich Bruhn Junior als gefürchteter Luxusbauherr in Erscheinung. Laut der Firmenhistorie kaufte sein Vater kurz nach dem Zweiten Weltkrieg das erste Grundstück in Hamburg und avancierte schnell zu einem der größten Investoren der Stadt. Nach dessen plötzlichem Tod mit nur 40 Jahren übernahm Bruhn Junior das Unternehmen gemeinsam mit dessen mittlerweile ebenfalls verstorbenen Witwe. In den Bilanzen der Tochtergesellschaften finden sich Sachanlagen (also Wohn- und Gewerbeimmobilien) mit einem Buchwert von mehr als 260 Millionen Euro. Welchen Anteil daran Hamburger Wohnungen haben und wie viel diese aktuell wert sind, lässt sich nicht ermitteln.

### Genossenschaften und gemeinnützige Eigentümer

Mit etwa 15 Prozent liegt der Wohnungsanteil des genossenschaftlichen und gemeinnützigen Sektors in Hamburg deutlich über dem für süd- und westdeutsche Städte typischen Wert und entspricht eher dem in ostdeutschen Städten. 135.000 über das gesamte Stadtgebiet verteilte Genossenschaftswohnungen leisten einen Beitrag zur Versorgung der Hamburger\*innen mit bezahlbarem Wohnraum. Die durchschnittliche Nettokaltmiete betrug hier 2021 7,03 Euro pro Quadratmeter.<sup>10</sup> Etwa ein Viertel der Wohnungen ist öffentlich gefördert. Genossenschaftliche und gemeinnützige Wohnmodelle sind in Hamburg bereits seit Ende des 19. Jahrhunderts fest etabliert und entwickelten sich stetig weiter. Die älteste Hamburger Wohnungsbaugenossenschaft, die Allgemeine Deutsche Schiffzimmerer-Genossenschaft, gegründet 1875, setzt heute beispielsweise auf ganzheitliche Quartiersentwicklung und einen nahezu vollständigen Aus- und Umbau des Schiffzimmerer-Quartiers. Auch sonst fallen in Hamburg die im Vergleich zu den anderen Untersuchungsstädten überdurchschnittlich hohen Investitionen in genossenschaftliche Neubau- und Quartiersentwicklungsprojekte auf. Unserer Recherche zufolge haben genossenschaftliche und gemeinnützige Bauherren bzw. -träger seit 2011 rund 4.000 Wohnungen entweder neu gebaut oder zugekauft. Das ist eine relativ hohe Zahl, die sich mit einer Kombination aus der Bereitschaft der Genossenschaften zum Neubau, günstigen räumlichen Bedingungen (Zugang zu Grundstücken

<sup>9</sup> Vollständiger Name aus Datenschutzgründen nicht angegeben. <sup>10</sup> Siehe <https://wohnungsbaugenossenschaften-hh.de/daten-zahlen-fakten/>.

etc.) und den erforderlichen finanziellen Voraussetzungen erklären lässt. Grundlage der Investitionen bilden die in den letzten Jahren vor allem wegen der niedrigen Zinsen stark gestiegenen Gewinne. Jede der 30 untersuchten Genossenschaften konnte ihre Gewinnrücklagen seit 2011 sichtbar erhöhen, nicht wenige sogar verdoppeln. 22 der Genossenschaften schütteten eine Dividende von 4 Prozent aus, fast alle investieren stetig in Instandhaltung und Modernisierung. Auch die Transparenz der Bilanzen hinsichtlich der Bestände und der monatlichen Durchschnittsmieten ist – verglichen mit anderen in unsere Untersuchung einbezogenen Akteuren – vorbildhaft.

Ebenfalls in Hamburg (und unter anderem auch in Düsseldorf und München) vertreten ist die 1921 in Berlin gegründete Wohnbau GmbH. Sie befindet sich im Besitz der 1976 aus dem Unternehmen heraus gegründeten gemeinnützigen Stiftung Wohnhilfe aus München, die zur Unterstützung von Jugend- und Altenhilfe und «hilfsbedürftigen Personen» Wohnanlagen, Heime, Unterkünfte und Einrichtungen bereitstellt und betreibt. Als alleinige Gesellschafterin der Wohnbau GmbH erhielt die Stiftung 2020 eine Ausschüttung von zehn Millionen Euro. Weitere 30 Millionen Euro Gewinn verblieben im Unternehmen. Gemeinnützig heißt in dem Fall also nicht besonders gute Konditionen für die Mieter\*innen. Stattdessen finanzieren die Hamburger Mieter\*innen die gemeinnützige Arbeit der Stiftung im Süden und Westen der Republik.

### **Bund, Land und Stadt**

Mit laut Geschäftsbericht 2020 insgesamt 136.097 Wohnungen ist die Hamburger SAGA die größte kommunale Wohnungsgesellschaft Deutschlands und eine der aktivsten im Neubau. 2011 umfasste ihr Bestand noch 128.839 Einheiten. Die Gewinnrücklagen haben sich seit 2011 auf 1,9 Milliarden Euro erhöht (und damit in etwa verdreifacht) und entsprechen mittlerweile dem seitdem fast unveränderten Kreditumfang. Gleichzeitig verbucht die SAGA nicht zuletzt aufgrund drastisch gesunkener Zinszahlungen (von 104 im Jahr 2011 auf 48 Mio. Euro im Jahr 2020) weiterhin steigende Gewinne von zuletzt fast 300 Millionen Euro. Darauf zahlte die SAGA Steuern von 70 Millionen Euro und plant darüber hinaus wie in den Vorjahren, 25 Millionen Euro an die Stadt Hamburg und ihre Beteiligungs-Holding auszuschütten. Die Neubauinvestitionen von knapp über 200 Millionen Euro wurden auch 2020 größtenteils aus den verbliebenen Gewinnen finanziert. Dafür sind die durchschnittlichen Mieten seit 2011 von 5,71 auf 6,84 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Correctiv umschrieb die Reaktion einiger Mieter\*innen mit: «Sagahafte Mieten.»

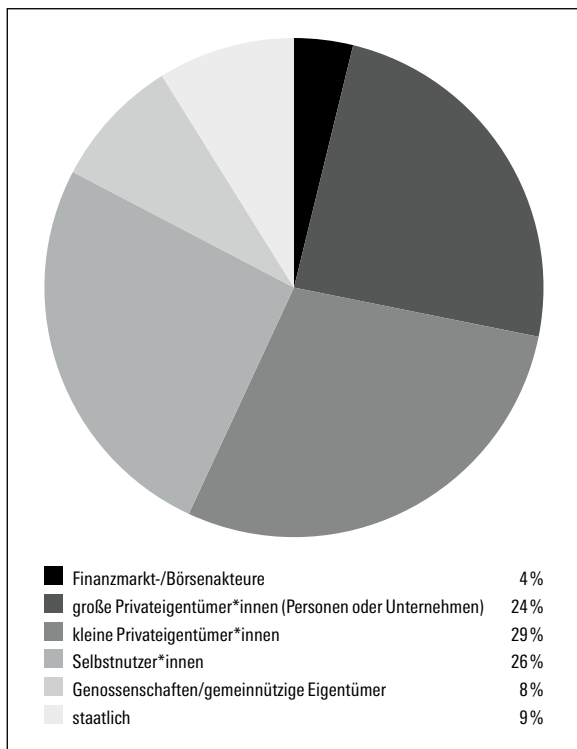
Der Anteil weiterer Wohnungen in öffentlicher Hand ist in Hamburg verschwindend gering. Neben der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), die zuletzt 242 Wohnungen in der Hansestadt besaß, hält die Stadt Hamburg selbst noch 498 Wohnungen, die von der SAGA verwaltet werden.

**MÜNCHEN – «DIE STADT DER BRAUEREI-MILLIARDÄRE»**

München ist Deutschlands teuerstes Pflaster. Laut Immobilienmarktbericht des Obersten Gutachterausschusses kostete eine gebrauchte Eigentumswohnung in München im Jahr 2020 im Schnitt 8.150 Euro pro Quadratmeter, ein Ein- oder Zweifamilienhaus im Landkreis München sogar 11.220 Euro pro Quadratmeter. Laut Münchner Mietspiegel 2021 lag die durchschnittliche Nettokaltmiete bei 12,05 Euro. Trotz dieser hohen Preise und obwohl die Stadt eine Zweitwohnsitzsteuer von 9 Prozent der Jahresnettokaltmiete erhebt, gibt es nach Zeitungsberichten immer noch einige Tausend reiche Wahlmünchner\*innen oder Erb\*innen, die ihre Wohnung in der Innenstand nur gelegentlich nutzen.

Zusammen mit Correctiv veröffentlichte der Bayerische Rundfunk 2020 eine Serie von Beiträgen zur Frage «Wem gehört München?». Das Ergebnis deckt sich mit der Statistik: Mehr als die Hälfte der von Mieter\*innen gemeldeten Wohnungen gehört Privatpersonen. Bei den privatwirtschaftlichen Unternehmen fanden sich im Vergleich zu Berlin deutlich weniger Spuren zum internationalen Finanzmarkt und dafür auffällig viele zu bayerischen Brauerei-Milliardären. Die hohe Bedeutung der Privatbesitzer\*innen und der unter den anderen sechs untersuchten Städten höchste Anteil von

**Abbildung 5: Illustration der aktuellen Eigentümerstruktur in München**



Quelle: eigene Darstellung, basierend auf der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 und weiteren Daten (siehe Anhang 1 zur Methode)

Selbstnutzer\*innen lassen in München wenig Raum für andere Eigentümergruppen – seien es Genossenschaften oder börsennotierte Wohnungskonzerne. Insgesamt gehört München also vor allem denen, deren (Groß-)Eltern schon dort gewohnt haben, sowie den lokalen Milliardär\*innen und Multimillionär\*innen.

**Finanzmarkt- und Börsenakteure**

Börsennotierte Wohnungsunternehmen, Investmentfonds, Banken, Versicherungen und andere professionelle Finanzmarktakteure haben in München (ähnlich wie in Hamburg) nur einen Anteil von etwa 4 Prozent am Wohnungsmarkt. Die großen börsennotierten Unternehmen halten hier einen Gesamtbestand von geschätzt mindestens 6.000 Wohnungen, was, berücksichtigt man die Größe Münchens, eine fast unbedeutende Zahl ist. Rund 5.000 davon gehören der Vonovia und Deutsche Wohnen, von denen rund 2.700 erst 2020 durch eine Übernahme des Projektentwicklers Isaria durch die Deutsche Wohnen zum Portfolio hinzukamen. Bei Vonovia stagnieren die Wohnungszahlen nach unseren Recherchen seit zehn Jahren. Von den anderen sieben großen Unternehmen sind nur noch zwei weitere in München vertreten: Grand City Properties und die LEG. Beide halten nach unserer Schätzung Bestände von 100 bis 1.000 Wohnungen. München oder Bayern gehören also ganz offensichtlich nicht zu den von ihnen bevorzugten Wohnungsmärkten, auf denen sie ihre Präsenz durch Zukauf ausbauen wollen oder können.

Dafür gibt es mit der Dawonia Real Estate einen auf München fokussierten Finanzmarktakteur. 1936 als Gemeinnützige Bayrische Wohnungsgesellschaft (GBW) gegründet, wurde sie 2013 vom Freistaat Bayern und der Bayerischen Landesbank zum Schuldenabbau an die privaten Immobilieninvestoren Patrizia und deren Partner verkauft. Kommunale Mitbieter wurden im Verkaufsprozess nicht berücksichtigt. Betroffen von dieser Privatisierung waren etwa 80.000 Mieter\*innen in gut 30.000 Wohnungen (ein Drittel davon öffentlich gefördert). Sie sind seitdem mit Entmietungspraktiken und Mieterhöhungen durch die neuen, renditeorientierten Eigentümer konfrontiert.

**Anonymität in München**

Seit 2020 müsste es in allen EU-Ländern öffentlich einsehbares Transparenzregister geben, in denen alle natürlichen Personen erfasst werden, die direkt oder indirekt mehr als 25 Prozent der Stimmrechte an in der EU registrierten Gesellschaften kontrollieren oder an deren Gewinnen beteiligt sind. Ein großes Problem dabei sind die Investmentfonds. Sie bündeln die Investitionen mehrerer Anleger – oft im Wert von mehreren Hundert Millionen oder sogar Milliarden Euro –, von denen dann aber keiner mehr als 25 Prozent am gesamten Fonds kontrolliert. Ein bezeichnendes Beispiel aus München ist der Fonds Jargonant Partners.

Besorgten Mieter\*innen gegenüber verwies der Fonds auf institutionelle Investoren, insbesondere auf eine US-amerikanische Universität. Interne Dokumente zeigten: Auch eine Reihe vermögiger Deutscher hielt Anteile, darunter Susanne Klatten mit 16 Prozent (siehe dazu auch die Ausführungen im folgenden Kapitel). Die *Süddeutsche Zeitung* berichtete 2021 über den Fall. Frau Klatten kündigte daraufhin ihren Rückzug an. Eine weitere Münchner Spezialität kam bei der Recherche von Correctiv und dem Bayerischen Rundfunk ans Licht: eine Limited Liability Company aus Delaware (USA) – auf den ersten Blick weniger verdächtig als die typische Gesellschaft von den britischen Jungferninseln, aber genauso anonym.

### Milliardäre, Multimillionäre oder Kleinanleger?

Genauso wie fast überall in Deutschland bilden Privatpersonen auch in München die größte Vermietergruppe. Mit 39 Prozent war die Aufteilungsquote in München bereits zum Zeitpunkt der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 deutlich höher als in Städten im Norden, Westen und Osten Deutschlands. In München gibt es also vergleichsweise viele Eigentumswohnungen, die öfter als zum Beispiel in Berlin oder Leipzig den Bewohner\*innen gehören. Gleichzeitig gibt es im Vergleich zu Hamburg, Düsseldorf, Frankfurt am Main und Erfurt weniger Ein- und Zweifamilienhäuser und kleine Mehrfamilienhäuser.<sup>11</sup> Deswegen gibt es auch in München fast 500.000 Mietwohnungen in großen nicht-aufgeteilten Mietshäusern, die dank der Immobilienpreise schnell mehrere Millionen Euro wert sind. Sie gehören «kleinen Millionären», der ein oder anderen Offshore-Firma, aber auch einigen großen privatwirtschaftlichen Unternehmen und sehr vermögenden Privatpersonen, zum Beispiel:

– **Susanne Klatten:** In der jährlichen Reichenliste des *Manager Magazins* steht sie gemeinsam mit ihrem Bruder auf Platz 1 mit einem Vermögen von 34,2 Milliarden Euro. Das *Forbes Magazin* taxierte allein ihr Vermögen auf 24,4 Milliarden Euro. Ein wahrscheinlicher Grund für die große Diskrepanz: unerkanntes Immobilienvermögen. Mit etwa 26 Milliarden Euro machen die BMW-Anteile den großen Teil des bekannten Vermögens der Geschwister aus. Anders als das *Manager Magazin* schätzt *Forbes* aber auch das nicht bekannte, unter anderem aus den BMW-Dividenden gespeiste Privatvermögen. Bereits in der Vergangenheit war bekanntgeworden, dass Frau Klatten einen Teil dieses Vermögens in Immobilien investiert hat – zum Beispiel in einen Büroturm in Frankfurt am Main. 2021 fand die *Süddeutsche Zeitung* gemeinsam mit Mieter\*innen heraus, dass Frau Klatten bisher unerkannt über einen luxemburgischen Investmentfonds auch in Münchner Wohnungen investiert hat. Auf den scheinbaren Widerspruch zu ihrer Förderung der nachhaltigen Stadtentwicklung im Munich Urban Colab<sup>12</sup> angesprochen, ließ

sie gegenüber der *Süddeutschen Zeitung* ausrichten, in Zukunft nicht mehr in Projekte mit deutschen Wohnimmobilien investieren zu wollen. Auch 2022 erhält sie wieder etwa 900 Millionen Euro BMW-Dividende zum Investieren.

- **Alexandra Schörghuber (Manager Magazin 2021: Platz 66; Vermögen: 3,4 Milliarden Euro)** 1954 gründete ihr Schwiegervater Josef Schörghuber die Bayerische Hausbau, die knapp zehn Jahre später am Arabellapark eine «Stadt in der Stadt» auf die grüne Wiese stellte. In den nächsten Jahren kamen Flugzeuge, Hotels und mehrere Brauereien, inklusive ihrer Immobilienbestände, ins Portfolio der Unternehmensgruppe. Nach dem Ausscheiden des Unternehmensgründers und dem plötzlichen Tod des neuen Juniorchefs übernahm seine Ehefrau das weitverzweigte Familienunternehmen. Aktuell vermietet die Bayerische Hausbau laut eigenen Angaben Wohnungen mit einer Gesamtfläche von 113.600 m<sup>2</sup> (etwa 1.500 Wohnungen) vor allem in erstklassigen Lagen in München, Berlin, Frankfurt am Main und Dresden. In München und Hamburg wird außerdem gebaut, unter anderem 3.500 Wohnungen am alten Standort der Paulaner Brauerei und vielleicht irgendwann auch auf einem weiterhin brachliegenden Grundstück in St. Pauli. Anders als bei den meisten anderen deutschen Unternehmen werden die Wohnungen in den Geschäftsberichten der Bayerischen Hausbau zum aktuellen Wert geführt. 2020 waren das knapp 500 Millionen Euro.
- **Familie Sedlmayr & Co (Manager Magazin 2021: Platz 85; Vermögen: 2,4 Milliarden Euro)** Ursprünglich war die Familie vor allem im Biergeschäft tätig. Die Brauerei-Anteile sind inzwischen an die Interbrew verkauft, aus der Gabriel Sedlmayr Spaten-Franziskaner-Bräu KGaA ist die Sedlmayr Grund und Immobilien AG geworden. Laut Eintragungen im Handelsregister wohnt nur noch ein Teil der Nachkommen von Sedlmayr in München, einige der Erb\*innen hat es mittlerweile nach London, in die Schweiz, nach Thailand oder nach Neuseeland verschlagen. Gemeinsam gehören ihnen 87 Prozent der Anteile an der mittlerweile börsennotierten AG. Neben umfangreichen Gewerbeimmobilien gehören dazu 3.805 Wohnungen, etwa die Hälfte davon in München, der Rest im Münchner Umland, in Stuttgart, Berlin und Leipzig. Zu aktuellen Preisen wären allein die Münchner Wohnungen etwa eine Milliarde Euro wert und das Gesamtvermögen der Familie deutlich höher, als vom *Manager Magazin* aufgrund der Geschäftsberichte geschätzt.

<sup>11</sup> In München befinden sich 76 Prozent der Wohnungen in Gebäuden mit mindestens sieben Wohnungen. In Berlin und Leipzig sind es mit 80 Prozent etwas mehr, in Frankfurt am Main, Düsseldorf, Erfurt und Hamburg mit etwa 65 Prozent deutlich weniger. <sup>12</sup> Das von Susanne Klatten geförderte Munich Urban Colab arbeitet laut eigener Website gemeinsam mit der Technischen Universität München und der Stadt München an «nachhaltigen Lösungen für urbane Herausforderungen für eine lebenswerte Stadt der Zukunft».

- **Alfons Doblinger (Manager Magazin 2021: Platz 237; Vermögen: 0,8 Milliarden Euro)** Laut *Süddeutscher Zeitung* startete er mit 17 Jahren einen Holzhandel im bayerischen Cham. Knapp 30 Jahre später kaufte er für etwa eine Milliarde D-Mark den bayerischen Teil der Neuen Heimat. Aktuell besitzt die Doblinger Unternehmensgruppe, die zu 100 Prozent ihm und seiner Frau gehört, mehr als 13.600 Wohnungen in München, rund 6.000 weitere in Bayern sowie Projektentwicklungen in mehreren Städten und verschiedene Gewerbeimmobilien. In den Geschäftsberichten wird das Immobilienvermögen nicht zum aktuellen Marktwert, sondern zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Das waren 2020 etwa 2,4 Milliarden Euro bei Krediten von etwa 1,7 Milliarden Euro. Das entspricht ganz grob geschätzt einer Bewertung von 1.000 Euro pro Quadratmeter. Dank der Preissteigerungen der letzten Jahre dürften die Immobilien mittlerweile bis zu zehn Milliarden Euro wert sein.
- **Familie W. (Manager Magazin 2021: nicht gelistet)** Mit der Heimbau Bayern Bau- und Verwaltungsgesellschaft mbH hat die Familie 1995 einen ehemals gemeinnützigen Wohnungsbestand übernommen und mit freifinanziertem Wohnungsbau ergänzt. Laut Geschäftsbericht 2020 besitzt sie 6.015 Wohnungen, größtenteils in München. Die waren laut Abschluss zwar nur 273 Millionen Euro wert, schon ab einer Bewertung von etwa 2.500 Euro pro Quadratmeter wird daraus aber ein Milliardenvermögen. Neben diesen Beispielen findet sich in der Reichenliste des *Manager Magazins*, in den Auflistungen der Initiative Mietwohnungen für München und in unserer Datensammlung eine Reihe weiterer sehr vermöglicher Privatpersonen. Eine umfassende Auswertung der Eigentumskonzentration wäre nur mit Daten aus dem Grundbuch möglich. Die bekannten Großeigentümer\*innen erlauben zumindest einen Eindruck von deren Geschäftspraxis: Sie beteiligen sich aktiv an Stadtentwicklung und Neubau, halten einen Teil der gebauten Wohnungen über Generationen im Bestand und vermieten zu Preisen deutlich oberhalb der öffentlichen und genossenschaftlichen und auch der börsennotierten Anbieter, aber zumindest teilweise unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete. Für eine abschließende Bewertung wären aber detailliertere Informationen über den Wohnungsbestand und die Miethöhen nötig, am besten aus einem Mietenkataster.

### Die Mieten der Milliardäre

Im Vergleich zu den großen börsennotierten Wohnungsunternehmen oder den Genossenschaften veröffentlichen die meisten Milliardär\*innen weniger Informationen über ihre Geschäfte. Aus den Jahresabschlüssen lässt sich seit der Einführung der Veröffentlichungspflicht im Jahr 2012 immerhin der Umfang der Mieteinnahmen und der Gewinne ablesen – es sei denn, es sind, wie beispielsweise bei der Familie Conle, intransparente Strukturen wie Stiftungen, Gesellschaften bürgerlichen Rechts (GbR) oder ausländische Vehikel im Spiel. Spitzenverdiener in Bezug auf ihre Immobilien<sup>13</sup> war in unserer kleinen Milliardärsliste – ganz anders als in der Liste des *Manager Magazins* – die Doblinger-Gruppe mit knapp 355 Millionen Euro Mieteinnahmen, gefolgt von der Bayerischen Hausbau mit 133 Millionen Euro und der Sedlmayr AG mit 91 Millionen Euro Mieteinnahmen. Mit Mieteinnahmen von 49 Millionen Euro und einer Durchschnittsmiete von 10,28 Euro pro Quadratmeter lag die Heimbau Bayern 2020 nicht nur deutlich unter den Münchner Marktmieten, sondern auch unter dem Durchschnitt der Sedlmayr AG von 13,40 Euro pro Quadratmeter. Sowohl Heimbau Bayern als auch Sedlmayr lagen aber deutlich über den Mieten der städtischen und genossenschaftlichen Wohnungsgesellschaften. Und auch wenn die Bestände nur bedingt vergleichbar sind, bleibt festzuhalten, dass die Immobilieninvestitionen der Milliardär\*innen alles andere als gemeinnützig waren. Bei der Heimbau Bayern erhöhten sich beispielsweise die Mieten in den letzten Jahren ziemlich kontinuierlich, also auch im Corona-Jahr 2020, um etwa 2,5 Prozent pro Jahr, obwohl die Instandhaltungskosten im Vergleich zu 2016 sogar gesunken sind. Dadurch hat sich die Eigenkapitalverzinsung auf zuletzt 12,7 Prozent erhöht – ein Wert, von dem normale Sparer\*innen nur träumen konnten und den auch viele gutbezahlte Fondsmanager\*innen mit deutlich riskanteren Anlagen nicht erzielt haben.

<sup>13</sup> Weil nicht alle analysierten Unternehmen zwischen Wohn- und Gewerbiemieteinnahmen trennen, haben wir hier die Gesamtmieteinnahmen aufgeführt. Nicht Bestandteil der Zahlen sind weitere Erlöse, zum Beispiel aus dem Verkauf von Immobilien. Mit 170 Millionen Euro steht hier die Bayerische Hausbau an der Spitze.



### Genossenschaften und gemeinnützige Eigentümer

In München gibt es etwa 50 Genossenschaften und etwa 50.000 Wohnungen in genossenschaftlicher oder gemeinnütziger Trägerschaft. Mit rund 8 Prozent liegt deren Anteil damit zwar über dem Bundesdurchschnitt von 5,1 Prozent, aber für die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum in der «teuersten Stadt Deutschlands» reicht dies bei Weitem nicht aus. Die genaue Zahl der Wohnungen lässt sich allerdings nur schätzen, da es für München anders als in den meisten anderen Städten weder von städtischer noch von genossenschaftlicher Seite eine Aufstellung der Genossenschaften und deren Wohnungsbestände gibt. Die Jahresabschlüsse der von uns identifizierten Genossenschaften decken nur einen kleinen Teil der mit der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 registrierten Wohnungen ab und sind wenig aussagekräftig bezüglich der Durchschnittsmieten. Deswegen konnten wir keine Durchschnittsmiete ermitteln. Die wenigen vorliegenden Werte bewegen sich zwischen 6,14 und 8,99 Euro pro Quadratmeter.

Die An- bzw. Überspannung des Münchner Wohnungsmarkts spiegelt sich auch im Wohnungsangebot der Genossenschaften wider: Ein Großteil der Genossenschaften hat aktuell keine Wohnungen zu vermieten, die Wartelisten sind lang, oftmals hat man sogar Aufnahmestopps für neue Mitglieder verhängt. Mit rund 3.300 Wohnungen ist die größte Münchner Wohnungsgenossenschaft, die WGMW Wohnungsgenossenschaft München-West eG, im deutschlandweiten Vergleich recht klein. Dabei hat genossenschaftliches Wohnen und Bauen in der Landeshauptstadt eine lange Tradition, die seit etwa zwei Jahrzehnten durch etliche Neugründungen fortgeschrieben wird. Mit der Baugenossenschaft München von 1871 eG findet sich hier die älteste Baugenossenschaft Deutschlands.

Die jüngeren Genossenschaften wie die Wohnungsbaugenossenschaft Wagnis eG, die Progeno Wohnungsgenossenschaft eG oder die KOOGRO Kooperative Großstadt eG legen ihre Schwerpunkte vermehrt auf ökologische, klimagerechte Bauweisen, Selbstverwaltung und gemeinschaftsorientiertes, inklusives Wohnen. Allein mit Unterstützung der mitbauzentrale münchen, einer städtischen Beratungsstelle für «gemeinschaftsorientiertes Wohnen», wurden seit 2015 elf neue Baugenossenschaften gegründet. Die zahlreichen Neugründungen spiegeln den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum wider. Aufgrund schleppender Bautätigkeit der neuen Projekte (verursacht durch hohe Bodenpreise, Mangel an Grundstücken und steigende Baukosten) kann dieser aber bisher nur zu einem Bruchteil gestillt werden. Insgesamt wurden durch Genossenschaften und Baugemeinschaften zwischen 2010 und 2019 laut einem Bericht zur Wohnsituation

der Stadt München rund 1.500 neue Wohnungen fertiggestellt. Um den Bau von bezahlbarem genossenschaftlichen Wohnraum stärker zu fördern, vergibt die Stadt München über das Programm München Modell-Genossenschaften 20 bis 40 Prozent der städtischen Baulandflächen an genossenschaftliche Träger und Baugemeinschaften. Mit einem genossenschaftlichen Pflichtanteil von etwa 1.000 Euro pro Quadratmeter sind viele Genossenschaften für untere Einkommenschichten zu teuer.

Andere nicht-kommerzielle Wohnungsträger sind in München zum Beispiel das Evangelische Siedlungswerk oder die katholische Kirche, die laut Bayerischem Rundfunk 5.700 Wohnungen in München besitzt. Darüber hinaus ist etwa das Mietshäuser Syndikat im sogenannten Kreativquartier mit einem Neubauprojekt vertreten.

### Bund, Land und Stadt

Die mit deutlichem Abstand größten Eigentümer Münchens sind die zwei städtischen Wohnungsgesellschaften GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH und die GEWOFAG Holding GmbH mit zusammen 65.902 eigenen Wohnungen laut Geschäftsbericht 2020. Das sind fast 15.000 mehr als zum Zeitpunkt der Gebäude- und Wohnzählung 2011. Beide verfügen derzeit über eine komfortable Gewinnrücklage. Die Stadt München als 100-prozentige Eigentümerin verzichtet bis mindestens 2025 auf Gewinnausschüttungen und hat mit den Gesellschaften einen Mietestopp sowie eine Begrenzung der Modernisierungsumlage beschlossen. Etwa 40 Prozent der Wohnungen sind geförderter Wohnraum mit einer durchschnittlichen Miete von 6,60 Euro pro Quadratmeter. Im Gesamtbestand sind die Mieten von 6,33 Euro pro Quadratmeter im Jahr 2011 auf 7,55 Euro pro Quadratmeter im Jahr 2020 angestiegen, Neubauwohnungen werden für etwa 10,00 Euro pro Quadratmeter vermietet. Geplant ist, den Bestand auch in den kommenden Jahren durch Neubau und Zukauf auszuweiten und beide Gesellschaften bis 2024 zu fusionieren.

Der Bund und das Land Bayern besaßen laut der Gebäude- und Wohnzählung 2011 zusammen 17.483 Wohnungen. Davon sind noch etwa 2.300 Wohnungen bei der bundeseigenen BImA und 5.100 Wohnungen beim Land übrig. Mit der Begründung, das EU-Wettbewerbsrecht verlange dies, verkaufte der Freistaat 2013 seine über die staatseigene BayernLB gehaltenen Anteile an der Gemeinnützigen Bayerischen Wohnungsgesellschaft (GWB), das heißt etwa 9.000 Münchner Wohnungen, an eine anonyme Investorengruppe rund um den familiengeführten Augsburger Immobilieninvestment-Berater Patrizia. Mittlerweile heißt die Gesellschaft Dawonia oder in den Worten einer Mieterinitiative aus München: «Da wohn i a – nimmer lang.»

**FRANKFURT AM MAIN – «DOCH NICHT HAUPTSTADT DES FINANZKAPITALS?»**

«Ich habe die Banktraditionen aufgenommen und alles nur Denkbare getan, um Frankfurt zum ersten Bankenplatz zu machen. Und alles gegen eine provinzielle Haltung der Bevölkerung mit einer sehr amorphen Bewusstseinsstruktur.» (Hanz Kampffmeyer, SPD, Planungsdezernent 1956 bis 1972; zit. nach Ronneberger 2012: 56)

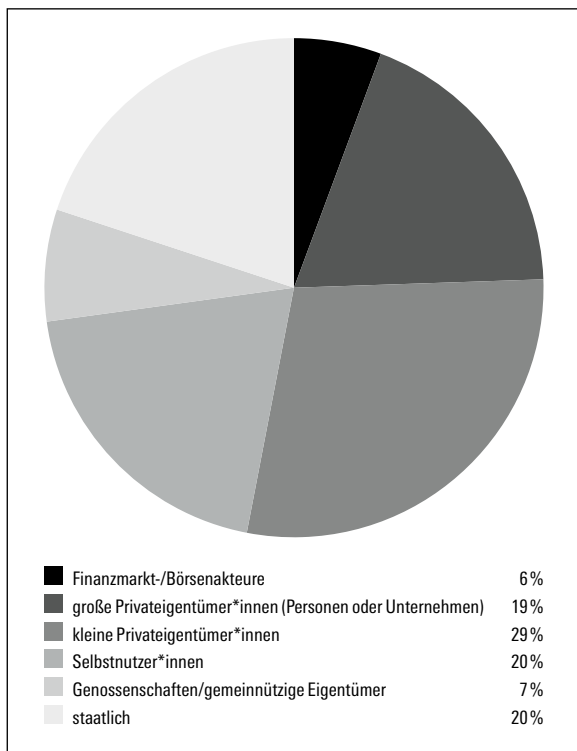
Wie das einleitende Zitat zeigt, hat Frankfurt am Main einiges getan, um deutsche oder sogar europäische Hauptstadt des Finanzkapitals zu werden – nicht immer im Einklang mit der Lebensrealität der Frankfurter Bevölkerung. Mit dem Brexit hat London, Europas größter Finanzplatz, die EU verlassen. Frankfurt konkurriert seitdem mit Paris, Luxemburg, Amsterdam, Dublin und vielleicht sogar Madrid um den Titel «wichtigster Finanzplatz Kontinentaleuropas» und um gut bezahlte Arbeitsplätze. Einem Bericht des Berliner *Tagesspiegels* von 2020 zufolge hat Frankfurt am Main dieses Rennen gewonnen und durch 30 große, teilweise schon vorher hier ansässige Banken insgesamt 1.500 Neu-Frankfurter\*innen hinzugewonnen. Das wären allerdings deutlich weniger als die ursprünglich erwarteten 8.000 bis 10.000. Das *Handelsblatt* kommt 2022 zu einem etwas anderen Ergebnis. Demnach ist London weiter mit großem Abstand der wichtigste europäische Finanzplatz, gefolgt von Zürich. Paris ist zum wichtigsten kontinentaleuropäischen Handelsplatz

und Luxemburg zum Zentrum für Investmentfonds geworden. Frankfurt am Main punktet mit der Europäischen Zentralbank, der Bundesbank, der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht und dem neuen International Sustainability Standards Board vor allem im Bereich Regulierung. Die Mieter\*innen dürfen also zumindest etwas aufatmen. Die Bevölkerung Frankfurts blieb 2020 in etwa konstant. 2021 gab es im ersten Halbjahr sogar einen leichten Bevölkerungsrückgang, der aber im zweiten Halbjahr überkompensiert wurde. Weil im Rahmen der Kommunalwahlen 7.200 «Karteileichen» aus dem Melderegister entfernt wurden (das betraf vorwiegend Menschen ohne deutsche Staatsbürgerschaft), lag die Bevölkerungszahl Ende 2021 um etwa 5.000 unter dem Wert von 2019.

Bemerkenswert ist noch ein anderer Befund: Die Frankfurter Finanzindustrie hat sich zwar in den 1970er- und 1980er-Jahren die zentralen Grundstücke in der Stadt für ihre Zentralen gesichert, investiert darüber hinaus aber anscheinend lieber in Ostdeutschland und in Berlin als in Frankfurt. Der Anteil der börsennotierten Wohnungsunternehmen und der Finanzinvestoren ist nach unseren Schätzungen in Frankfurt mit 6 Prozent vergleichsweise gering. Ein Grund dafür ist der mit 20 Prozent im deutschen Vergleich sehr hohe Marktanteil der staatlichen Eigentümer.

Die Frage «Wem gehört Frankfurt?» stellten das Frankfurter «Wem gehört die Stadt?»-Netzwerk und die *Frankfurter Rundschau* übrigens schon 2012 lange vor Correctiv und dem aktuellen Projekt der Rosa-Luxemburg-Stiftung. Die Ergebnisse waren sowohl eher allgemeiner Art, zum Beispiel die Erkenntnis, «dass sich der städtische Raum im Zuge der Neoliberalisierung des Städtischen zunehmend zu einem Raum des materiellen und symbolischen Ausschlusses entwickelt», nahmen aber auch sehr konkrete Formen an, wie zum Beispiel die Katalogisierung und Kartierung des «Umbruchs im Westend».

**Abbildung 6: Illustration der aktuellen Eigentümerstruktur in Frankfurt am Main**



Quelle: eigene Darstellung, basierend auf der Gebäude- und Wohnzählung 2011 und weiteren Daten (siehe Anhang 1 zur Methode)

**Finanzmarkt- und Börsenakteure**

Ähnlich wie in Hamburg und München spielen Finanzmarktakteure auch in der Banken- und Börsenmetropole Frankfurt am Main mit einem Anteil von etwa 6 Prozent eine eher untergeordnete Rolle auf dem Wohnungsmarkt. Von den sieben großen börsennotierten Wohnungsunternehmen sind vier vor Ort aktiv. Insgesamt konnten wir einen Bestand von mindestens 13.000 Wohnungen ausmachen (mehr Details dazu in Anhang 1). Der Hauptteil davon befindet sich in den Händen von Vonovia und Deutsche Wohnen, wobei die Deutsche Wohnen vor der Übernahme durch Vonovia ihre Bestände seit 2011 fast verdoppelt hat, während Vonovia nur geringfügig Wohnungen zugekauft hat. Die Bestände von Grand City Properties schätzen wir auf rund 1.000, die der LEG sogar auf unter 100 Wohnungen. Die Adler Group, die als Immobilienunternehmen 1998 aus dem Frankfurter Fahrzeug- und Maschinenbauunternehmen Adlerwerke hervorging, besitzt vor Ort selbst weniger als 1.000 Wohnungen.

Große Immobilienfonds und Vermögensverwalter haben in Frankfurt am Main weiterhin den Fokus auf Gewerbeimmobilien, wenn auch das Interesse an Wohnimmobilien wie allorts zuletzt gestiegen ist. Die Dimensionen finanzwirtschaftlicher Gewerbeimmobilientransaktionen werden beispielhaft sichtbar am Bürogebäude der Deutsche Börse AG: 2000 durch einen Fonds der Commerzbank gebaut (und dadurch in der Hand von Kleinanleger\*innen), wurde es bis 2010 an die Deutsche Börse vermietet. Nach deren Umzug nach Eschborn und drei Jahren Leerstand zog 2013 die Commerzbank selbst ein. Der nun Lateral Towers genannte Gebäudekomplex wurde kürzlich für 160 Millionen Euro von der Commerz Real und einem internationalen Fonds an einen Fonds aus Kuwait verkauft.

Die Commerz Real, ein Investmentunternehmen der Commerzbank, weitet ihren Anlagefokus wiederum zunehmend auf Wohnimmobilien aus. Dies zeigt sich im vermehrten Ankauf sowie in der Entwicklung und Vermietung besonders ertragreicher Business- und Studentenapartments für ihre Immobilienfonds. In einem – in diesem Bereich bisher einmaligen – Großprojekt plant der Vermögensverwalter den Neubau von 1.100 Einheiten in einer Wohnanlage für Studierende.

#### **Milliardäre, Multimillionäre oder Kleinanleger?**

Mit 28 Prozent war die Aufteilungsquote in Frankfurt am Main bereits zur Gebäude- und Wohnungszählung 2011 recht hoch, aber niedriger als im Süden der Republik. Wie viel seitdem noch aufgeteilt wurde, ist nicht bekannt. Mit 38 Prozent war 2011 ein für Westdeutschland typischer Teil der aufgeteilten Wohnungen selbstgenutzt. Die anderen waren entweder Kapitalanlage, vorübergehend vermietet oder noch im Besitz von Wohnungsunternehmen, die sie zum Beispiel für einen möglichen späteren Verkauf vorsorglich aufgeteilt haben. Eine Auswertung des Frankfurter Baufinanzierungsvermittlers Hüttig & Rompf für 2019 zeigt, dass sich das Verhältnis zumindest in der Innenstadt eher noch verschlechtert haben dürfte: In der Frankfurter City gingen in diesem Jahr 44 Prozent der Eigentumswohnungen an finanzkräftige Kapitalanleger, etwa 30 Prozent davon aus dem Ausland. Und die kauften nicht etwa teure Luxuswohnungen, sondern typische Mittelstandswohnungen

Der Anteil der Wohnungen in großen Mietshäusern in Privatbesitz am gesamten Wohnungsbestand bewegte sich 2011 in Frankfurt am Main mit 20 Prozent ebenso im Mittelfeld, bezogen auf unsere sechs Untersuchungsstädte. Allerdings finden sich in unserem Datensatz kaum größere private Immobilienbesitzer\*innen aus Frankfurt am Main. Auch auf dem Portal «Fairmieten», auf dem die Stadt geförderte Wohnungen anbietet, fand sich unter den sieben privaten Anbietern kein Frankfurter Unternehmen. In der Auswertung der Aktionsgemeinschaft Westend kommt zwar eine Reihe privater Eigentümer\*innen aus Frankfurt und Umgebung vor, die mehrere Mehrfamilienhäuser in Frankfurt besit-

zen. Bei einer kursorischen Durchsicht haben wir aber auch dort keine mit den Immobilienmilliardär\*innen aus München oder Nordrhein-Westfalen vergleichbaren Eigentümer\*innen gefunden. Das größte private Frankfurter Wohnungsunternehmen aus unserer Auswertung ist die Franconofurt AG. Die ist zwar an der Hamburger Börse notiert, allerdings befinden sich nur 8 Prozent der Anteile im Streubesitz. Der Großteil der Anteile gehört wenigen Privatpersonen. Die Franconofurt konzentriert sich nach eigenen Angaben auf den kleinteiligen Immobilienankauf in Frankfurt am Main und Umgebung sowie auf den Weiterverkauf als Eigentumswohnung. Die Einnahmen aus der Vermietung des eigenen Bestands betragen 2020 etwa 3,6 Millionen Euro, was ganz grob überschlagen einem Wohnungsbestand von 300 bis 400 Wohnungen entspricht.

#### **Genossenschaften und gemeinnützige Eigentümer**

Mit etwa 7 Prozent liegt der Wohnungsanteil des genossenschaftlichen und gemeinnützigen Sektors in Frankfurt am Main leicht über dem deutschen Durchschnitt und ist vergleichbar mit dem in vielen anderen west- und süddeutschen Städten. Wie in vielen anderen Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt gibt es bei den Frankfurter Genossenschaften niedrige Leerstands- und Fluktuationsquoten und steigende Gewinnrücklagen. Die Dividendenzahlungen variieren relativ unabhängig von der Größe der Genossenschaften zwischen 0 und 4 Prozent. Mehrere Frankfurter Genossenschaften begegnen dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum und erschwierlichen Baugrundstücken mit Projekten zur Dachaufstockung und Nachverdichtung. Ein für Frankfurter Verhältnisse herausstechendes und mit 60 Wohnungen zugleich bezeichnend kleines Neubauprojekt wird momentan in Hilgenfeld am nördlichen Stadtrand von der «Kooperation Frankfurt» umgesetzt (beteiligt sind hier vier Genossenschaften, bebaut werden drei Grundstücke). Die erwartete Miete für die Wohnungen in diesem Neubauprojekt genauso wie für den durch Dachaufstockungen gewonnenen Wohnraum liegen meist bei über 10,00 Euro pro Quadratmeter. Laut Angaben der «Kooperation Frankfurt» betrug die Durchschnittsmiete bei Frankfurter Wohnungsbaugenossenschaften 2021 6,65 Euro pro Quadratmeter.

Auffällig ist in Frankfurt am Main der starke Wille zur Vernetzung unter den Genossenschaften, vor allem, um eigenen wohnungspolitischen Anliegen mehr Gehör in der Stadt zu verschaffen. Neben der «Kooperation Frankfurt», in der sich zehn große Genossenschaften mit insgesamt rund 12.300 Bestandswohnungen zusammengeschlossen haben, agiert das 2005 gegründete, gemeinnützige Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e. V. als Dachorganisation für kleine, genossenschaftlich, syndikalistisch oder gemeinnützig organisierte Wohnprojekte und -initiativen. Nach eigenen Angaben konnten über das Netzwerk

in den letzten Jahren 27 Wohnprojekte realisiert werden, acht sind im Bau, 33 neue Wohninitiativen haben sich gegründet. Schätzungen des Netzwerks zufolge verwalten die Projekte momentan rund 1.100 Wohnungen, ergänzt durch weitere einzelne Wohnprojekte etwa vom Mietshäuser Syndikat, die nicht Teil des Netzwerks sind.

Auch andere gemeinnützige Träger wie das Gemeinnützige Siedlungswerk Frankfurt/Main mit Anbindung an die katholische Kirche und einem Bestand von rund 4.500 Wohnungen in Frankfurt widmen sich im Neubau vermehrt alternativen Wohnkonzepten und der Anpassung an Wohnbedürfnisse in verschiedenen Lebensphasen, etwa durch die bauliche Umsetzung generationenübergreifender, nachhaltiger Wohnprojekte.

### **Bund, Land und Stadt**

Mit knapp 20 Prozent ist der Bestand der landeseigenen und kommunalen Wohnungsunternehmen in Frankfurt am Main in unserer Städtestudie der höchste und auch im bundesweiten Vergleich liegt er am oberen Ende. Und er soll ausgebaut werden. Alle drei großen Eigentümer haben ambitionierte Wachstumspläne. Der mit deutlichem Abstand größte Eigentümer in dieser Kategorie ist die ABG Holding. Sie gehört zu 99,99 Prozent der Stadt Frankfurt am Main<sup>14</sup> und besitzt direkt und indirekt 53.563 Wohnungen. Aktuell sucht sie in Frankfurt und im Umland nach neuen Grundstücken und will bis 2025 etwa zwei Milliarden Euro in den Neubau investieren. 2020 wurden 364 neue Wohnungen fertig. Mit der Kampagne «Wem gehört die ABG?» kritisiert ein Kampagnenbündnis die

Geschäftspraktiken der ABG, unter anderem weil sie das Philosophicum, ein denkmalgeschütztes Gebäude und ehemals Sitz der philosophischen Fakultät der Johann Wolfgang Goethe-Universität, an einen profitorientierten Investor verkauft hat. Zudem wird ihr vorgeworfen, auch hochpreisige Eigentumswohnungen zu bauen, die Mieten hochzutreiben und bei Zahlungsver säumnissen aufseiten der Mieter\*innen auch Zwangs räumungen durchführen zu lassen.

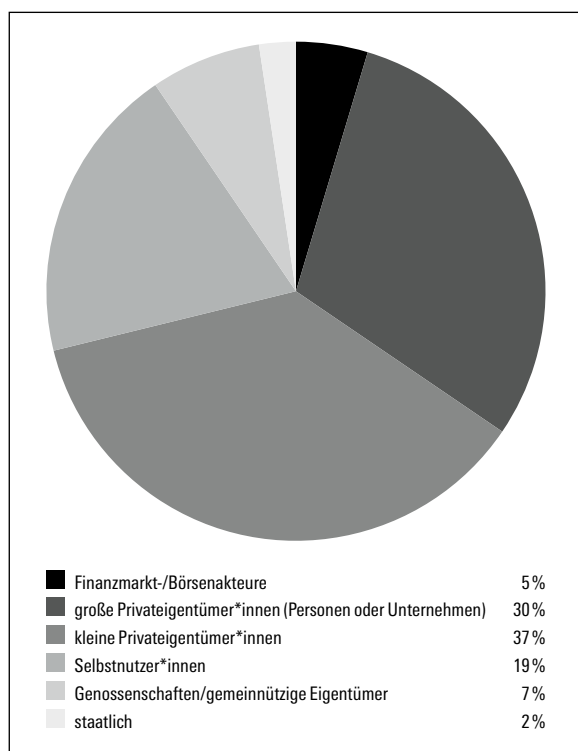
Neben der ABG gibt es zwei weitere staatliche Akteure. Die GWH Immobilien Holding ist eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der Hessischen Landesbank. Sie besitzt deutschlandweit 44.386 Wohneinheiten und wuchs zuletzt um etwa 500 Wohnungen pro Jahr. Vom Wohnungsbestand liegen 25.061 im Rhein-Main-Gebiet. Eine genaue Zahl für Frankfurt am Main ist nicht verfügbar. Das zweite öffentlich kontrollierte Wohnungsunternehmen und die selbsternannte Nummer eins in Hessen ist die Unternehmungsgruppe Nassauische Heimstätten Wohnstadt. Sie gehört zu 61,4 Prozent dem Land Hessen, zu 27,2 Prozent der Stadt Frankfurt, zu 6,2 Prozent der GWI Gewerbeimmobilien GmbH aus Wiesbaden, zu 2,8 Prozent der Deutschen Rentenversicherung und einer Reihe anderer vorwiegend kommunaler Eigentümer mit einem Anteil von weniger als einem Prozent. Sie besaß 2020 hessenweit 58.599 Wohnungen und soll bis 2025 auf 65.000 Wohneinheiten wachsen. Dafür baute sie zuletzt 1.079 Wohnungen und kaufte 2020 1.184 Bestandswohnungen. Der Wohnungsbestand in Frankfurt am Main umfasste 2020 laut Geschäftsbericht 16.478 Wohnungen.

<sup>14</sup> Die restlichen Anteile hält, anscheinend aus steuerlichen Gründen, die AXA-Versicherungsgruppe.

## DÜSSELDORF – «DIE STADT DER GROSSGRUNDBESITZER?»

Gutsherren und Leibeigene bestimmten bis zu den demokratischen Revolutionen im 18. und 19. Jahrhundert das gesellschaftliche Bild in Europa. In seinem Buch «Kapital im 21. Jahrhundert» argumentiert Thomas Piketty, dass sich die Vermögens(ungleich)verteilung in Europa nach einer großen Umverteilung im Zuge des Zweiten Weltkriegs und in den Wirtschaftswunderjahren nun wieder den alten Werten annähert – allerdings mit zwei wesentlichen Unterschieden: Grund und Boden in den großen Städten haben die landwirtschaftliche Nutzfläche als mit Abstand größten Vermögensgegenstand abgelöst. Und Mieter\*innen haben deutlich mehr Rechte – auch wenn sie teilweise wieder sehr große Teile ihres Einkommens an ihre Vermieter\*innen überweisen müssen. Als «Stadt der Großgrundbesitzer» ist Düsseldorf ein Beispiel für diese Entwicklung. Weil die kommunalen und staatlichen Akteure nur noch einen sehr kleinen Teil der großen Mehrfamilienhäuser in Düsseldorf besitzen, ist die Gruppe der privaten Vermieter\*innen und der privaten Großvermieter dort deutlich größer als in den meisten anderen deutschen Großstädten.

**Abbildung 7: Illustration der aktuellen Eigentümerstruktur in Düsseldorf**



Quelle: eigene Darstellung, basierend auf der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 und weiteren Daten (siehe Anhang 1 zur Methode)

## Finanzmarkt- und Börsenakteure

In Düsseldorf spielen Investmentfonds, Banken, Versicherungen und andere professionelle Finanzmarktakteure mit einem Anteil von etwa 5 Prozent am Wohnungsbestand eine untergeordnete Rolle auf dem Wohnimmobilienmarkt. Für die großen börsennotierten Wohnungsunternehmen schätzen wir einen überschaubaren Gesamtbestand von rund 10.000 Wohnungen in der Landeshauptstadt (mehr Details dazu in Anhang 1). Am stärksten vertreten ist in Düsseldorf die LEG, die ihren Kernbestand in Nordrhein-Westfalen hält. Sie taxiert den Wohnungsbestand in Düsseldorf in ihrem Geschäftsbericht auf 5.705 Wohnungen, allerdings bleibt unklar, wie viele davon im Stadtgebiet selbst liegen. Ansonsten scheint Düsseldorf nicht zu den begehrtesten Standorten der börsennotierten Unternehmen zu gehören. Selbst im Geschäftsbericht des französischen Konzerns Covivio, der sich in Deutschland angeblich auf Nordrhein-Westfalen konzentriert, ist Düsseldorf im Gegensatz zu vielen anderen Städten erst gar nicht aufgeführt. Covivio bewirtschaftet hier geschätzt weniger als 1.000 Wohnungen. Auch der Vonovia-Bestand ist mit rund 3.000 bis 6.000 Wohnungen im Verhältnis zu anderen Städten in Nordrhein-Westfalen klein. Schließlich besaßen in Düsseldorf zum Zeitpunkt der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 auch «die anderen privatwirtschaftlichen Unternehmen» wie Banken und Versicherungen nur 6.431 Wohnungen.

## Milliardäre, Multimillionäre oder Kleinanleger?

Mit 33 Prozent war die Aufteilungsquote in Düsseldorf bereits bei der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 recht hoch, aber niedriger als im Süden der Republik. Wie viel seitdem noch aufgeteilt wurde, ist nicht bekannt. Trotzdem gibt es etwa 100.000 Wohnungen in nicht-aufgeteilten Mehrfamilienhäusern. Wem die gehören, ist weiterhin nicht bekannt. 2018 stellten Correctiv und die *Rheinische Post* gemeinsam die Frage «Wem gehört Düsseldorf?». Abgesehen von drei Mietergeschichten blieben sie die Antwort schuldig. In unserer Auswertung finden sich eine Reihe privater Wohnungsunternehmen und Privateigentümer\*innen aus Düsseldorf mit mehreren Hundert Wohnungen (z. B. die KL Immobilien GmbH & Co KG) und mehrere große Immobilieneigentümer aus dem In- und Ausland (z. B. die Sahle Wohnen aus Greven bei Münster). Bleibt zu vermuten, dass auch die anderen Wohnungen privaten Eigentümer\*innen ähnlicher Größe gehören. Laut Gutachterausschuss der Stadt lag der Richtwert für Mehrfamilienhäuser 2021 je nach Lage und Alter zwischen 1.700 und 7.000 Euro und für Eigentumswohnungen zwischen 3.050 und 9.500 Euro pro Quadratmeter. Der Wert für ein Mehrfamilienhaus mit 20 Wohnungen in Düsseldorf schwankt also irgendwo zwischen zwei und zwölf Millionen Euro.

**Immobilienvermögen = Privatsache?****Das Beispiel Henning Conle**

Henning Conle stammt nicht aus Düsseldorf, sondern aus Duisburg. Dort hatte der Vater nach dem Zweiten Weltkrieg mit teilweise fragwürdigen Methoden 18.000 Sozialwohnungen errichtet und sich laut Staatsanwaltschaft und Rechnungshof an öffentlichen Fördergeldern bereichert. Das Strafverfahren gegen ihn endete jedoch wegen des Todes eines Beteiligten mit Freispruch. Nach dem Tod des Vaters 1988 übernahm der Sohn die Leidenschaft für Immobilien und dem Anschein auch die fragwürdigen Methoden. Medienberichten zufolge besaß er 1998 etwa 2.500 Altbauwohnungen in Hamburg, ließ sie teilweise verfallen und verkaufte einen großen Teil davon später an einen anderen ebenfalls wenig renovierungsfreudigen Privateigentümer. 2014 berichtete die *Süddeutsche Zeitung* dann über den Kauf mehrerer teurer Gewerbeimmobilien in London über eine von Conles Holding-Gesellschaften in Liechtenstein. 2017 schätzte die Schweizer Zeitung *Bilanz* das Vermögen der mittlerweile in die Schweiz emigrierten Conles – einschließlich 2.500 Schweizer Mietwohnungen und Villen an der Züricher Goldküste seiner Frau und der Beteiligungen der Kinder – auf umgerechnet etwa eine Milliarde Euro. Im Forbes-Milliardärs-Ranking erscheint die Familie hingegen nicht. Dafür tauchte sie wenig später durch versteckte Parteispenden an die AfD in der Berichterstattung von Correctiv in der deutschen Öffentlichkeit wieder auf. Wie viele Wohnungen Henning Conle in Deutschland besitzt, lässt sich schwer nachvollziehen, weil er sie größtenteils persönlich oder über Gesellschaften bürgerlichen Rechts hält, die keine Finanzberichte vorlegen müssen. Auf der Website der Conle Property Group werden Mietinteressenten für die Schweiz an die Miwo AG und für Deutschland an die Westfalia Immobilienverwaltung GmbH aus Duisburg verwiesen. Auf deren Internetseiten fanden sich zum Zeitpunkt der Recherche zehn Züricher Adressen und 21 Adressen in Deutschland, vor allem in und um Duisburg. Über die Meldung von Mieter\*innen und Mietinsserate auf den gängigen Portalen haben wir Conle oder der Westfalia weitere 17 Adressen in Düsseldorf, 14 in Berlin, vier in München und zwei in Hamburg zuordnen können. Es konnte jedoch nicht in allen Fällen abschließend geklärt werden, ob Conle auch der Eigentümer ist.

**Genossenschaften und gemeinnützige Eigentümer**

Mit etwa 7 Prozent liegt der Wohnungsanteil des genossenschaftlichen und gemeinnützigen Sektors leicht über dem deutschen Durchschnitt und ist vergleichbar mit dem in vielen anderen west- und süddeutschen Städten. Passend zum Ruf der Stadt wirbt auch die größte Genossenschaft auf ihrer Website mit einer Dividende von 4 Prozent und dem Angebot, auch Eigentumswohnungen erwerben zu können.

Grundsätzlich schütten die untersuchten Düsseldorfer Genossenschaften an ihre Mitglieder 4 bis 5 Prozent Dividende aus. Die stetig anwachsenden Gewinnrücklagen aller Genossenschaften geben eine solche Ausschüttung her. So konnte zum Beispiel die größte Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft DWG mehr als eine Verdopplung ihrer Rücklagen seit 2011 verbuchen. Diese sind das Ergebnis sinkender Zinsaufwendungen und steigender Einnahmen. Die hohen Rücklagen haben sicherlich aber auch damit zu tun, dass aufgrund des momentanen Mangels an bezahlbarem Bauland wenig Neubau erfolgt und die Bestände nur geringfügig erweitert werden können. Zwar konnten wir seit 2011 einen Zuwachs an Genossenschaftswohnungen von mindestens 1.500 Einheiten feststellen, aktuell realisieren aber nur drei der sieben untersuchten Genossenschaften (BWB, DWG und WOGEDO) zwei gemeinsame Quartiersentwicklungsprojekte.

Ihre stetigen Gewinne nutzen die anderen Genossenschaften (zusätzlich zum Rücklagenausbau und zu Dividendenzahlungen) zudem für die kontinuierliche Instandhaltung und Modernisierung ihrer Bestände. Die Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG setzt außerdem auf Nachverdichtung, um weiteren dringend benötigten günstigen Wohnraum bereitzustellen. Besonders sozialverträglich wirtschaftet die BWG Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft eG mit einem für Düsseldorf und über die Stadtgrenzen hinaus überdurchschnittlich niedrigen Mietenniveau. Über 80 Prozent ihrer Wohnungen werden für eine monatliche Nettokaltmiete von unter 6,00 Euro pro Quadratmeter vermietet, 35 Prozent davon sogar unter 5,00 Euro pro Quadratmeter. Seit Jahren wird hier energetisch saniert und wird sich beim Neubau an Niedrigenergiestandards orientiert.

Eine Besonderheit in der Region rund um Düsseldorf ist die Rolle von Vivawest. Mit fast 120.000 Wohnungen gehört sie zu den größten Wohnungsanbietern in der Region. Eigentümer sind die RAG Stiftung, die aus den Erträgen den Steinkohlebergbau abwickelt, die Vermögenstreuhand der Gewerkschaft für Bauen und Energie und der Pensionsfonds von Evonik. Regionale Schwerpunkte sind das Ruhrgebiet, die «Rheinschienen» Düsseldorf-Köln-Bonn und die Region Aachen. Der größte Standort ist Duisburg mit 9.719 Wohneinheiten, gefolgt von Essen (9.376 Wohneinheiten) und Dortmund (9.229 Wohneinheiten). Düsseldorf gehört nicht zu den zehn größten Standorten und folgt irgendwann hinter Marl (4.314 Wohneinheiten).

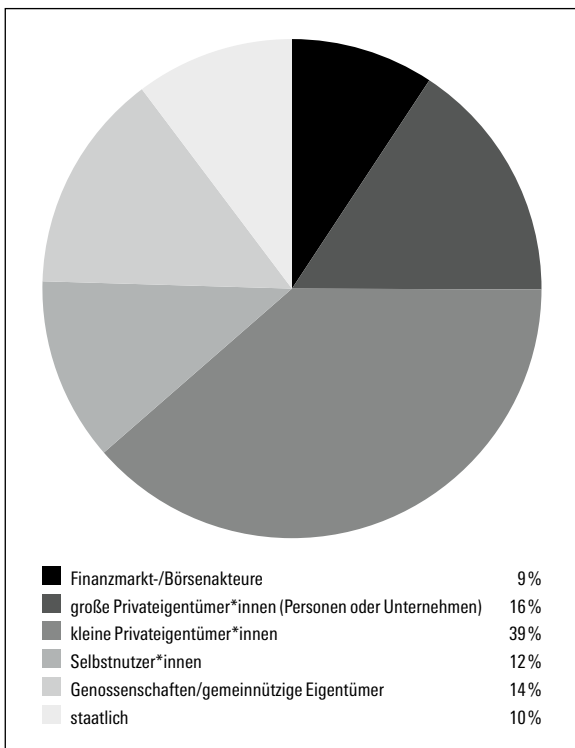
**Bund, Land und Stadt**

2015 hat die Stadt Düsseldorf einen großen Teil des städtischen Wohnungsbestands auf die SWD Städt. Wohnungsbau-GmbH & Co. KG Düsseldorf übertragen. Laut Jahresbericht 2020 gehörten ihr 8.433 Wohnungen. In den kommenden Jahren sollen 1.700 Wohnungen neu gebaut oder kernsaniert werden. Damit ist die SWD im Vergleich zu anderen kommunalen Unternehmen in Deutschland sehr klein. Auch die BlmA hält mit 131 nur sehr wenige Wohnungen in der Stadt. Als Konsequenz ist der staatliche Anteil am Düsseldorfer Wohnungsbestand mit etwa 3 Prozent auffällig niedrig. Wir vermuten, dass Düsseldorf in dieser Hinsicht negativer Spitzenreiter unter den deutschen Großstädten ist.

**LEIPZIG – «THE BETTER BERLIN»?<sup>15</sup> BOOM-REGION FÜR WOHNUNGSKONZERNE UND AUSWÄRTIGE KAPITALANLEGER**

Ähnlich wie Berlin, wenn auch etwas später und langsamer, hat sich Leipzig in den letzten Jahren zu einer Boom-Stadt in einer eher strukturschwachen Region entwickelt. Während die Bevölkerung Sachsens seit 1990 um etwa 700.000 Menschen auf vier Millionen gesunken ist und rund 200.000 Wohnungen bzw. Häuser im gesamten Bundesland leerstehen, verzeichnete Leipzig nach einem Rückgang bis 2004 einen deutlichen Zuzug. Sie wuchs dessen Bevölkerung seitdem um 50.000 auf zuletzt etwa 600.000. Und während Gebäude in Sachsen selbst im Vergleich zu denen in den anderen neuen Bundesländern überdurchschnittlich alt und etwas kleiner sind und mit 150.000 Euro nur halb so viel wert wie im Bundesschnitt, ist der Wert Leipziger Immobilien in den letzten Jahren stark gestiegen. Mit etwas mehr als 10 Prozent gibt es in Leipzig im Vergleich zu Deutschland und Sachsen wenige Ein- und Zweifamilienhäuser und mit etwa 12 Prozent rekordverdächtig wenige Haushalte, die in eigenen Häusern oder in einer Eigentumswohnung leben. Das liegt nicht zuletzt daran, dass so gut wie alle Leipziger Eigentumswohnungen auswärtigen Kapitalanleger\*innen gehören.

**Abbildung 8: Illustration der aktuellen Eigentümerstruktur in Leipzig**



Quelle: eigene Darstellung, basierend auf der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 und weiteren Daten (siehe Anhang 1 zur Methode)

**Finanzmarkt- und Börsenakteure**

Nach Berlin ist auch der Leipziger Wohnungsmarkt seit Anfang der 2010er-Jahre immer mehr zum Magnet für Finanzinvestoren geworden. Drastisch sichtbar wird das in der Verdoppelung ihres Portfolios: von weniger als 10.000 auf rund 20.000 Wohnungen, der Großteil davon in den letzten vier Jahren erworben (mehr Details dazu in Anhang 1). Alle sieben großen börsennotierten Wohnungsunternehmen sind in Leipzig vertreten.

Der Vonovia-Bestand in Leipzig und Umland umfasste schon vor der Fusion mit Deutsche Wohnen laut Geschäftsbericht 2021 8.915 Wohneinheiten, ein Großteil davon in gründerzeitlichen Altbauten und teilweise auf gesamte Häuserblöcke (wie die Schönefelder Höfe oder die Posadowsky-Anlagen) in der Stadt konzentriert. Erweitert wurde (und wird) der Gesamtbestand seit 2015 durch große Paketkäufe Tausender Wohnungen durch die Deutsche Wohnen und die Übernahme der österreichischen conwert durch Vonovia 2017 mit einem Portfolio von rund 5.000 Wohnungen. 2019 erhielt Vonovia außerdem den Zuschlag für die Übernahme der Quartiersentwicklung des Karrees am Bayrischen Bahnhof. Über die Tochterfirma BUWOG werden hier 1.400 Wohnungen entstehen. 2022 verkündeten die Stadt Leipzig und Vonovia, eine Kooperationsvereinbarung zur Bereitstellung von 600 Wohnungen für akut von Wohnungslosigkeit bedrohte Mieter\*innen abgeschlossen zu haben. Seit 2019 organisieren Mieter\*innen Widerstand gegen dubiose Betriebskostenabrechnungen und Abmahnungen. Zu nennen ist hier vor allem die Mietergemeinschaft Schönefelder Höfe, die ihre Vernetzung mittlerweile auch auf den Stadtteil Anger-Crottendorf ausgeweitet hat. Den aktuellen Bestand der Vonovia in Leipzig (inklusive Deutsche Wohnen) schätzen wir auf 8.000 bis 12.000 Wohnungen (mehr dazu in Anhang 1).

Grand City Properties und die TAG AG haben bereits vor 2015 in günstige Portfolios in und um Leipzig, vor allem in Randlagen und Großwohnsiedlungen investiert. Grand City Properties hat seit 2016 aber bereits wieder rund 2.000 Wohnungen weiterverkauft. Etablieren will sich momentan auch das Unternehmen LEG aus Nordrhein-Westfalen. Geplant ist hier für 2022 die Übernahme der Adler-Tochter Brack Capital, der mindestens 3.500 Wohnungen in Leipzig gehören. 2.500 davon würden dann zum dritten Mal in zehn Jahren ihre Eigentümer wechseln: 2011 verkaufte die städtische LWB das Paket an Brack Capital, die 2018 samt Bestand von der Adler Group übernommen wurde. Während Covivio bereits über 4.000 Wohnungen in Leipzig und Dresden im Bestand hält, stößt die schwedische Heimstaden-Gruppe erst seit 2021 auf den ostdeutschen Wohnungsmarkt vor. In Leipzig wurden von ihr nach unseren Recherchen erst um die 100 Wohnungen angekauft.

<sup>15</sup> Diese Bezeichnung geht auf einen Artikel der *New York Times* aus dem Jahr 2012 zurück.



### Milliardäre, Multimillionäre oder Kleinanleger?

Genauso wie fast überall in Deutschland bilden Privatpersonen in Leipzig die größte Vermietergruppe. Ob es sich dabei um Kleinanleger\*innen mit einer Eigentumswohnung zur Altersvorsorge oder Multimillionär\*innen mit großen fremdverwalteten Immobilienbeständen handelt, verrät die Statistik nicht. Genauso wenig geht aus der Statistik hervor, wie viele der privaten Vermieter\*innen selbst in Leipzig wohnen. An der Gebäudestruktur und dem Leipziger Grundstücksmarktbericht lassen sich aber zumindest drei Tendenzen ablesen:

1. **Bei den privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen dominieren die börsennotierten:** Trotzdem gibt es in Leipzig einige große Privateigentümer\*innen wie zum Beispiel die Familienstiftung Becker & Kries oder das gemeinsame Investmentvehikel von René Benko und dem Berliner Makler Ziegert, die ihren Immobilienbestand in der Statistik als «privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen» klassifiziert haben dürften.
2. **Viele Multimillionär\*innen im Besitz von großen Mehrfamilienhäusern:** Etwa die Hälfte der Wohnungen privater Vermieter\*innen und damit 18 Prozent der Leipziger Mietwohnungen befand sich zum Zeitpunkt der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 in einem nicht-aufgeteilten Haus mit mindestens sieben Wohnungen. Bei einem durchschnittlichen Wert von 250.000 Euro pro Wohnung und auch nach Abzug von bestehenden Krediten kommen sie damit immerhin auf ein Vermögen von deutlich über eine Million Euro. Das ist deutlich mehr, als für eine durchschnittliche Altersvorsorge nötig ist, und höher als das Vermögen von 99 Prozent der Deutschen.
3. **Viele auswärtige Kapitalanleger\*innen im Besitz von aufgeteilten Eigentumswohnungen:** Bei der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 waren in Leipzig schon 28 Prozent der Häuser in Eigentumswohnungen aufgeteilt – relativ viel im Vergleich zu den neuen Ländern und Berlin. Seitdem ist der Anteil durch den Neubau von Eigentumswohnungen und die Aufteilung von bestehenden Mehrfamilienhäusern sehr wahrscheinlich weiter gestiegen. Genaue Zahlen liegen aber anders als etwa für Berlin nicht vor. Die Besitzer\*innen von Eigentumswohnungen kommen laut städtischem Wohnungsmarktbericht zu rund 70 Prozent aus Westdeutschland.

Der (nette) kleine Privatvermieter von nebenan ist also auch in Leipzig wahrscheinlich eher eine Ausnahme. Aber alle großen Privateigentümer\*innen, die wir bisher identifiziert haben, besitzen weniger als 1.000 Wohnungen in Leipzig. Einen Leipziger Immobilienmilliardär gibt es wahrscheinlich also nicht, allerdings hat das milliardenschwere Familienunternehmen Becker & Kries aus Berlin vor Kurzem ein größeres Leipziger Wohnungsportfolio von Signa-Eigner Benko und dem Berliner Makler Ziegert übernommen. Nach Mieterberichten standen mehrere der großen Gründerzeit-

häuser aus dem Portfolio seit Jahren aus Spekulationsgründen leer oder wurden entmietet und werden nun nach fünf Jahren für fast das Doppelte des Kaufpreises weiterverkauft.

### Genossenschaften und gemeinnützige Eigentümer

In Leipzig gibt es sechs große und einige sehr kleine Genossenschaften mit insgesamt fast 50.000 Wohnungen. Damit liegt der Anteil genossenschaftlicher und gemeinnütziger Wohnungen bei rund 14 Prozent, was im Verhältnis zum bundesweiten Durchschnitt von 5,1 Prozent viel, im ostdeutschen Vergleich aber nicht ungewöhnlich ist. Mit Beständen von rund 5.400 ist die WBG UNITAS eG die kleinste der großen Sechs, die WBG Kontakt eG mit 15.500 Wohneinheiten die größte. Bei fast allen sechs ist seit 2011 ein leichter Rückgang im Bestand zu verzeichnen. Nach etlichen Jahren der Schrumpfung der Bevölkerung Leipzigs infolge der deutschen Wiedervereinigung 1989 scheinen die Genossenschaften noch nicht richtig auf die aktuellen Herausforderungen wie einen zunehmend angespannten Wohnungsmarkt vorbereitet zu sein. Dem großen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum werden die nur schleppend vorankommenden Neubaumaßnahmen der Genossenschaften nicht wirklich gerecht. Anders als in den anderen untersuchten Städten haben bisher aber alle großen Genossenschaften noch freie Wohnungen und Plätze für neue Mitglieder im Angebot. Ein Großteil der Bestände befindet sich allerdings in den weniger begehrten Großwohnsiedlungen an den äußeren Stadträndern, beispielsweise in Grünau oder Paunsdorf. Die Genossenschaften investieren einen Großteil ihrer durchweg steigenden Gewinne in die Instandhaltung und Modernisierung ihrer Bestände, um auch diese Wohnlagen attraktiver zu gestalten und an die Bedürfnisse verschiedener Bevölkerungsgruppen anzupassen. Um der gestiegenen Nachfrage nach Gründerzeitwohnungen zu begegnen, hat die Vereinigte Leipziger Wohnungsgenossenschaft (VLW) beispielsweise in den letzten beiden Jahren 400 Wohnungen saniert, die in einem genossenschaftseigenen Karree seit Jahren aufgrund finanzieller Schwierigkeiten ungenutzt blieben. Während sich die Durchschnittsmieten der Genossenschaften 2020 zwischen 5,00 und 5,30 Euro pro Quadratmeter bewegten, verlangt zum Beispiel die WOGETRA in sanierten Plattenbauten im Leipziger Zentrum bei Neuvermietung mittlerweile bis zu 9,00 Euro pro Quadratmeter. Im Kontrast zu den Vergleichsstädten schütten nur zwei der sechs großen Genossenschaften Dividenden aus.

Proaktiv und mit politischem Anspruch versucht die Dachgenossenschaft SoWo, der Finanzialisierung des Leipziger Wohnungsmarkts entgegenzuwirken. Sie arbeitet mit Mieter\*innen und Projektgruppen zusammen, um möglichst viele Mietshäuser dem Markt zu entziehen und in Selbstverwaltung oder in genossenschaftliche Verwaltung zu überführen. Neben unab-

hängig von der SoWo agierenden kleinen Genossenschaften wie der Alternativen Wohngenossenschaft Connewitz ist auch das Mietshäuser Syndikat mit 14 Hausprojekten in Leipzig vergleichsweise stark vertreten.

### **Bund, Land und Stadt**

Der mit deutlichem Abstand größte Eigentümer Leipzigs ist die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft (LWB) mit etwa 35.000 Wohnungen. Sie blickt zurück auf eine mehr als 100-jährige Geschichte. Nach der Wende übernahm sie mehr als 100.000 Wohnungen aus dem Bestand des volkseigenen Betriebs Gebäudewirtschaft Leipzig. Weil sie einen Teil der ostdeutschen Staatsschulden tragen musste, einen dreistelligen Millionenbetrag in Immobilien investiert hatte, von denen später ein Teil an die alten Eigentümer zurückgegeben werden musste, und weil der Leerstand sich durch den Bevölkerungsschwund nach der Wende erhöhte, war die neue LWB hoch verschuldet. Um vom Altschuldenhilfegesetz zu profitieren, privatisierte die LWB etwa 10.000 Wohnungen – davon wurden weniger als 1.000 an die eigenen Mieter\*innen ver-

kauft. Außerdem riss sie leerstehende Gebäude mit etwa 10.000 Wohnungen ab und verkaufte Grundstücke und einen Teil ihrer Wohnungen. Als letzter großer Paketverkauf gingen 2011 2.500 Wohnungen an Brack Capital Properties N.V. Im selben Jahr erreichte die LWB erstmals wieder die Gewinnzone und begab sich 2013 mit einem größeren Bauprojekt erneut auf den Wachstumspfad. Gestoppt wurde der Verkauf kommunaler Wohnungen an Privatinvestor\*innen von städtischer Seite aber erst im Jahr 2015. Mit etwa 8.400 Wohneinheiten liegt ein relativ großer Teil der LWB-Wohnungen im Bezirk Mitte. Und auch in den beliebten Bezirken Süd (mit der Südvorstadt und Connewitz) und Ost (Reudnitz, Anger-Crottendorf, Volkmarisdorf und Schönefeld) ist die LWB mit 4.200 bzw. 5.200 Wohnungen vertreten. Besonders im Leipziger Süden steht die LWB vermehrt in der Kritik. Sie wird beschuldigt, Wohnhäuser leerzuziehen und nach dringend notwendigen Sanierungen teuer neu zu vermieten. Auch im innenstädtischen Musikerviertel organisieren sich Mieter\*innen gegen Mieterhöhungen und die Anpassung ihrer Quadratmeterpreise an die ortsübliche Vergleichsmiete.

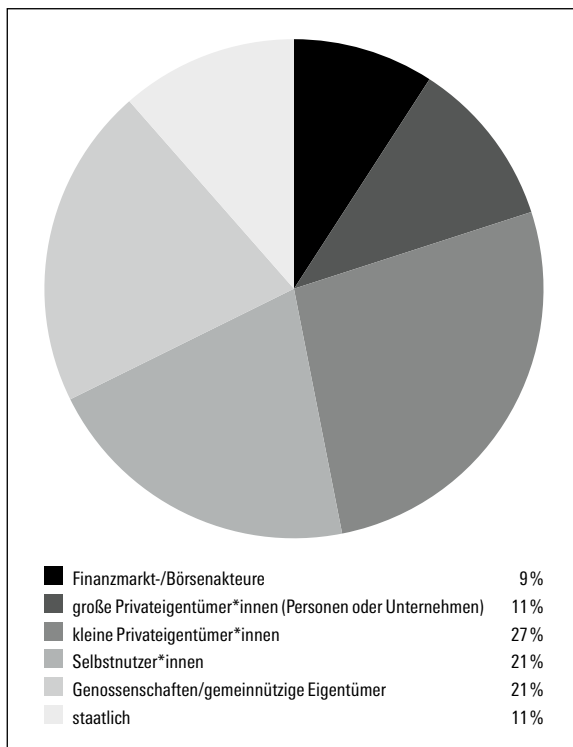
## ERFURT – «DEUTSCHLANDS NEUE MITTE»

2017 wurde in Erfurt das Verkehrsprojekt «Deutsche Einheit Nr. 8» fertiggestellt. Damit wurde – auch dank der guten politischen Verbindungen des ehemaligen CDU-Ministerpräsidenten Bernhard Vogel – Erfurt zum ICE-Kreuz der neuen Hochgeschwindigkeitsstrassen Berlin-München und Frankfurt-Dresden. Mit dem Städtebauprojekt ICE-City Ost soll ein neuer Premiumstandort entstehen. In Bezug auf die Eigentümerstruktur ist Erfurt eher «Mittelmaß». Weil ähnlich wie in Hamburg etwa 20 Prozent des Wohnungsbestands aus Ein- und Zweifamilienhäusern bestehen, ist der Anteil der Selbstnutzer\*innen hier mit 21 Prozent deutlich höher als in Leipzig, Berlin und in anderen ostdeutschen Großstädten. Nicht mittelmäßig, sondern rekordverdächtig ist der mit 21 Prozent sehr hohe Marktanteil der Genossenschaften.

### Finanzmarkt- und Börsenakteure

In Erfurt sind sechs der großen börsennotierten Wohnungsunternehmen vertreten. Wir schätzen ihren Gesamtbestand für Erfurt auf mindestens 9.000 Wohnungen (mehr Details dazu in Anhang 1). Besonders die TAG AG hat hier ihr Portfolio in den letzten Jahren nahezu verdoppelt. Dies geschah über zwei Ecken, vor allem über den Zukauf von Wohnungen aus kommunaler Hand. 2012 übernahm die TAG das gesamte Im-

**Abbildung 9: Illustration der aktuellen Eigentümerstruktur in Erfurt**



Quelle: eigene Darstellung, basierend auf der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 und weiteren Daten (siehe Anhang 1 zur Methode)

mobilenportfolio der Deutschen Kreditbank AG (DKB) mit 5.100 Wohnungen, die die DKB wiederum 2007 von der Kommunalen Wohnungsgesellschaft (KoWo) gekauft hatte. Vonovia verfügt über einen größeren Wohnungsbestand, obwohl die Deutsche Wohnen ihre Erfurter Bestände kurz vor der Übernahme 2019 an die ZBI-Gruppe veräußerte. Letztere hält die Wohnungen im Fonds Unilmmo: Wohnen ZBI laut Geschäftsbericht 2021 weiterhin im Bestand. Heimstaden kaufte 2021 nach der Übernahme der Berliner und Hamburger Bestände von Akelius zusätzlich 1.700 Wohneinheiten in sechs ostdeutschen Städten, darunter Erfurt. Auch die bisher überwiegend in Nordrhein-Westfalen tätige LEG plant eine Expansion auf den nord- und ostdeutschen Immobilienmarkt, unter anderem durch die Übernahme der Adler-Tochter Brack Capital, die über zwei Tochterfirmen in Erfurt Bestände hält.

### Anonymität auch in Erfurt

Mindestens ein Wohngebäude in Erfurt befand sich zum Zeitpunkt unserer Untersuchung im Besitz der Galene S.a.r.l. aus Luxemburg. Die wiederum gehört laut luxemburgischen Unternehmensregister der Ceto S.a.r.l. Die Ceto wurde Registerunterlagen zufolge im Jahr 2018 von der Exequutive Partners S.A. gegründet und kurz danach an die Stichting Grey Fountain aus den Niederlanden übertragen, behielt aber ihre Briefkastenadresse der luxemburgischen Gründerin. Im luxemburgischen Transparenzregister sind lediglich drei niederländische Geschäftsführer mit Wohnsitz in Luxemburg eingetragen. Die Eigentümer bleiben unbekannt.

### Milliardäre, Multimillionäre oder Kleinanleger?

In Erfurt sind die meisten Häuser eher klein und (noch) günstiger als in anderen deutschen Städten zu erwerben. Die großen Mehrfamilienhäuser und Wohnblocks sind zu etwa gleichen Teilen in Eigentumswohnungen aufgeteilt, im Besitz von Genossenschaften, des kommunalen Unternehmens und Privatpersonen. Die Behörden in Erfurt haben auf eine journalistische Anfrage hin Daten über juristische Personen (also Gesellschaften, im Gegensatz zu natürlichen Personen), die in Erfurt Wohnungen besitzen, zur Verfügung gestellt und auch einer Verknüpfung mit Unternehmenseigentümerdaten zugestimmt. Veröffentlicht werden aber aller Voraussicht nach nur die aggregierten Ergebnisse und möglicherweise einzelne Beispiele, deren Veröffentlichung sich mit dem öffentlichen Interesse begründen lässt.

### **Genossenschaften und gemeinnützige Eigentümer**

Mit etwa 21 Prozent ist der Wohnungsanteil des genossenschaftlichen und gemeinnützigen Sektors in Erfurt deutlich höher als in den süd- und westdeutschen Städten und in Relation zum bundesweiten Durchschnitt herausragend. Acht große oder mittelgroße Genossenschaften konnten wir für Erfurt ausmachen, die, berücksichtigt man die Größe der Stadt, teilweise beachtliche Bestände bewirtschaften. So halten die beiden größten Erfurter Genossenschaften WBG Erfurt eG und WBG Zukunft eG jeweils rund 7.200 und 7.600 Wohnungen und damit fast 7 Prozent des Wohnungsbestands.

Drei der acht Genossenschaften wurden in den 1950er-Jahren im Zuge des Wohnungsversorgungsprogramms der DDR gegründet. Die Bestände sind hier meist in ganzen Quartieren angelegt und in den 1950er- und 1960er-Jahren gebaut worden. Auch Großwohnsiedlungen der 1970er- und 1980er-Jahre sind fester Bestandteil der genossenschaftlichen Bestände. Gründerzeitliche Bausubstanz, die beispielsweise den Bestand der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft Erfurt-Süd eG ausmacht, ist bei den Erfurter Genossenschaften eher die Ausnahme. Die durchschnittlichen Monatsmieten für 2020 lagen nach den uns zur Verfügung stehenden Informationen zwischen 5,25 und 5,50 Euro pro Quadratmeter. Auch in Erfurt konnten alle Genossenschaften seit 2011 ihre Gewinnrücklagen deutlich ausbauen und in Modernisierungsmaßnahmen investieren. Eine Parallele zu

Leipzig – der zweiten ostdeutschen Untersuchungsstadt – ist die geringe und seltene Ausschüttung von Dividenden. Lediglich bei einer der größeren Genossenschaften ist eine Ausschüttung von 2 Prozent dokumentiert.

Neben den Genossenschaften betätigt sich auch das in katholischer Trägerschaft befindliche Gemeinnützige Siedlungswerk aus Frankfurt am Main in Erfurt im Wohnungsbau, jedoch laut Geschäftsbericht 2020 hier eher im höherpreisigen Segment oder durch den Bau von Eigentumswohnungen.

### **Bund, Land und Stadt**

Größter Eigentümer der Stadt ist die 1951 gegründete Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt (KoWo). In den 1990er-Jahren verwaltete sie fast die Hälfte des Wohnungsbestands der Stadt. Nach der Wende halbierte sie zunächst die Belegschaft und erhöhte die durchschnittliche Miete von 0,90 DM auf 6,90 DM pro Quadratmeter. Es folgten die Privatisierung von 3.650 Wohnungen zur Erfüllung des Alt-schuldenhilfegesetzes (bis 1999), der Abriss von 4.111 Wohnungen (bis 2009) und der Verkauf von 5.100 Wohnungen an die DKB Immobilienmanagement AG (2007). Zum Zeitpunkt der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 lag der Wohnungsbestand der KoWo nur noch leicht über dem aktuellen Bestand von 12.237. Im Jahr 2019 sammelten Initiativen im Rahmen eines Bürgerbegehrens erfolgreich mehr als 7.000 Unterschriften gegen den Verkauf bzw. die Privatisierung der KoWo.

## AUSBLICK: «DIE SOZIALE FRAGE»

Unzählige Mieter\*inneninitiativen in vielen deutschen Städten und Regionen fordern ihr Recht auf Stadt und vor allem eine bezahlbare Wohnung ein. Mehr als eine Million Berliner\*innen unterstützten etwa im September 2021 das Volksbegehren «Deutsche Wohnen & Co enteignen». Und angesichts explodierender Preise erklärte selbst Bundesbauminister Horst Seehofer beim Wohnungsgipfel 2018 Wohnen zu *der* sozialen Frage unserer Zeit. Mehr als 200 Wissenschaftler\*innen schlossen sich dem in einer Stellungnahme an, unzählige Kommentator\*innen, Politiker\*innen und Organisationen befassen sich seit Jahren in unterschiedlicher Ausrichtung mit diesem Thema. Für eine angemessene Antwort auf diese Frage ist es jedoch nötig, die Eigentümer\*innen und ihre Geschäftspraktiken möglichst genau zu kennen. Nur so können angemessene Maßnahmen ergriffen und Instrumente entwickelt werden, um diese im Dienst des Gemeinwohls und der Mieter\*innen zu kontrollieren und notfalls zu sanktionieren.

Wer etwa wie Horst Seehofer über die Regulierung von ausländischen Immobilieneigentümer\*innen nachdenkt, sollte erst einmal wissen, welche Rolle sie auf den Immobilienmärkten in Deutschland spielen. Ferner macht es für öffentliche Interventionen auf dem Wohnungsmarkt und deren Bewertung im demokratischen Diskurs einen großen Unterschied, ob Wohnungen in Deutschland größtenteils kleinen Privatanleger\*innen als Altersvorsorge dienen oder ob damit große Familiendynastien über Generationen hinweg ihre Privilegien festigen. Wenn börsennotierte Wohnungsgesellschaften ihre Bestände gezielt vernachlässigen oder teuer modernisieren, um mit Mieterhöhungen hohe Renditen zu erzielen, müssen dem von staatlicher Seite Grenzen gesetzt werden. Wenn Private-Equity-Fonds mit kurzfristiger Spekulation hohe Wertsteigerungen realisieren und dafür Lücken bei der Grunderwerbssteuer nutzen, müssen diese Lücken geschlossen werden. Wenn Erbschaften und Schenkungen

immer mehr darüber entscheiden, wer noch in den Innenstädten leben kann, hilft möglicherweise eine Steuer, die in den öffentlichen Wohnungsbau investiert werden könnte. Dass Wohnungsbestände von mehr als 300 Wohnungen aktuell von der Erbschafts- und Schenkungssteuer befreit sind, weil sonst angeblich «Verwerfungen» auf dem Immobilienmarkt drohen, sollte dringend einer empirischen Überprüfung unterzogen werden. Und wenn sich die demokratische Mehrheit – wie jüngst in Berlin geschehen – auf Basis des Grundgesetzes für eine Vergesellschaftung großer Wohnungsbestände entscheidet, sollten die Behörden in der Lage sein, diese Wohnungsbestände zuverlässig zu identifizieren – genauso wie die Immobilieninvestitionen auf der Sanktionsliste der EU stehender Oligarchen.

Wegen einer im europäischen Vergleich hohen Intransparenz auf dem Immobilienmarkt in Deutschland ist eine solche gezielte Regulierung aktuell nicht möglich. Das Projekt «RLS Cities. Wem gehört die Stadt?» der Rosa-Luxemburg-Stiftung hat in den zurückliegenden Jahren versucht, die vorhandenen Wissenslücken so gut wie möglich zu schließen, musste dabei aber viel zu oft auf Schätzungen zurückgreifen und von Einzelbeispielen auf die allgemeine Entwicklung schließen. Eine systematische wissenschaftliche Auswertung der in den Grundbüchern vorhandenen Daten ist deswegen mehr als überfällig. Bis diese angegangen werden kann, lässt die vorliegende Studie die Ergebnisse zumindest erahnen: Der kleine Privatvermieter von nebenan ist ein Mythos auf wackeliger empirischer Grundlage. Er dominiert den deutschen Wohnungsmarkt genauso wenig wie am Finanzmarkt orientierte Akteure. Vielmehr teilen sie sich den Wohnungsmarkt mit in- und ausländischen Milliardär\*innen und Multimillionär\*innen genauso wie mit staatlichen, genossenschaftlichen und gemeinnützigen Wohnungsunternehmen. Das Grundgesetz stellt die soziale Frage an sie alle, denn «Eigentum verpflichtet».

## LITERATUR

## A

**AK Kritische Geographie Frankfurt (Hrsg.) (2012):** Wem gehört Frankfurt? Dokumentation des aktionistischen Kongresses vom März 2012, organisiert aus dem «Wem gehört die Stadt?»-Netzwerk, Frankfurt am Main, unter: [www.uni-frankfurt.de/47267715/FH-9.pdf](http://www.uni-frankfurt.de/47267715/FH-9.pdf).

## B

**BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2017):** Börsennotierte Wohnungsunternehmen als neue Akteure auf dem Wohnungsmarkt. Börsengänge und ihre Auswirkungen, unter: [www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2017/bbsr-online-01-2017.html](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2017/bbsr-online-01-2017.html).

**BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2021a):** Privatwirtschaftliche Unternehmen und ihre Wohnungsbestände in Deutschland. Ergebnisse einer BBSR-Befragung, unter: [www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2021/privatwirtschaftliche-unternehmen-dl.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=2](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2021/privatwirtschaftliche-unternehmen-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=2).

**BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2021b):** Ausländische Personen als Käufer auf dem deutschen Wohnungsmarkt (Vorstudie), unter: [www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/refo/wohnungswesen/2019/auslaendische-kaeufer/01-start.html](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/refo/wohnungswesen/2019/auslaendische-kaeufer/01-start.html).

**BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2021c):** Kommunale Wohnungsbestände: Mietgestaltung – Ausweitung – Investitionen. Ergebnisse der BBSR-Kommunalbefragung 2018, unter: [www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2021/kommunale-wohnungsbestaende.html](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2021/kommunale-wohnungsbestaende.html).

**Berliner Mieterverein (2022):** Anforderungen an ein Berliner «Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen», unter: [www.berliner-mieterverein.de/downloads/pm-2167-anforderungen-an-einen-buendnis-dialog.pdf](http://www.berliner-mieterverein.de/downloads/pm-2167-anforderungen-an-einen-buendnis-dialog.pdf).

**Bonczyk, Sophie/Trautvetter, Christoph (2019):** Profitmaximierer oder verantwortungsvolle Vermieter? Große Immobilienunternehmen mit mehr als 3.000 Wohnungen in Berlin im Profil, hrsg. von der Rosa-Luxemburg-Stiftung mit der Fraktion DIE LINKE. im Abgeordnetenhaus von Berlin, Berlin, unter: [www.rosalux.de/publikation/id/40502/profitmaximierer-oder-verantwortungsvolle-vermieter/](http://www.rosalux.de/publikation/id/40502/profitmaximierer-oder-verantwortungsvolle-vermieter/).

**Bündnis 90/Die Grünen 2022 (2022):** «Beschlagnahmung von Immobilien im Eigentum der Russischen Föderation oder von Personen auf der EU-Sanktionsliste zur Unterbringung von Geflüchteten aus der Ukraine». Antwort der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen auf die schriftliche Anfrage von Katrin Schmidberger, 18.3.2022, Drucksache 19/11171, unter: <https://pardok.parlament-berlin.de/starweb/adis/citat/VT/19/SchrAnfr/S19-11171.pdf>.

## D

**Deutscher Bundestag (2019):** «Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und die Umsetzung der Beschlüsse des Wohngipfels». Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Sven-Christian Kindler, Daniela Wagner, Lisa Paus, weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, veröffentlicht am 17.1.2019, BT-Drucksache 19/7092, unter: <https://dserver.bundestag.de/btd/19/070/1907092.pdf>.

## F

**Frieling, Hans-Dieter von (2012):** Aufwertungs- und Veränderungsprozesse in der Stadt. Ausdruck kapitalistischer Konkurrenzlogik oder politisches Programm?, in: AK Kritische Geographie Frankfurt (Hrsg.): Wem gehört Frankfurt? Dokumentation des aktionistischen Kongresses vom März 2012, organisiert aus dem «Wem gehört die Stadt?»-Netzwerk, Frankfurt am Main, unter: [www.uni-frankfurt.de/47267715/FH-9.pdf](http://www.uni-frankfurt.de/47267715/FH-9.pdf).

## G

**Gabor, Daniela/Kohl, Sebastian (2022):** «My home is an asset class». The financialization of housing in Europe, unter: <http://extranet.greens-efa-service.eu/public/media/file/1/7461>.

## I

**INTREAL/Hansainvest (2021):** Hamburg – rasantes Wachstum am zweitgrößten Standort für Immobilienfonds in Deutschland. Immobilienfonds Insights, unter: [www.intreal.com/wp-content/uploads/2021/04/Immobilienfonds\\_Insight\\_Fondsstandort-Hamburg.pdf](http://www.intreal.com/wp-content/uploads/2021/04/Immobilienfonds_Insight_Fondsstandort-Hamburg.pdf).

## R

**Rink, Dieter (2021):** Stadtentwicklung, Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik in Leipzig, UFZ Discussion Papers, Department Stadt- und Umweltsoziologie 6/2021, Leipzig, unter: [www.ufz.de/export/data/global/258316\\_DP\\_2021\\_6\\_Rink.pdf](http://www.ufz.de/export/data/global/258316_DP_2021_6_Rink.pdf).

**Ronneberger, Klaus (2012):** «Diese Stadt haben wir satt. Wie sie ist, ist sie Mist.» – Ein Rückblick zum Global-City-Aufstieg Frankfurts, in: AK Kritische Geographie Frankfurt (Hrsg.): Wem gehört Frankfurt? Dokumentation des aktionistischen Kongresses vom März 2012, organisiert aus dem «Wem gehört die Stadt?»-Netzwerk, Frankfurt am Main, unter: [www.uni-frankfurt.de/47267715/FH-9.pdf](http://www.uni-frankfurt.de/47267715/FH-9.pdf).

**T**

**Trautvetter, Christoph (2020):** Wem gehört die Stadt? Analyse der Eigentümergruppen und ihrer Geschäftspraktiken auf dem Berliner Immobilienmarkt, hrsg. von der Rosa-Luxemburg-Stiftung, Reihe Studien, Berlin, unter: [www.rosalux.de/fileadmin/images/Dossiers/Wohnen/wem-gehoert-die-stadt/Studien\\_13-20\\_Wem\\_gehoert\\_die\\_Stadt\\_2.Aufl\\_Web.pdf](http://www.rosalux.de/fileadmin/images/Dossiers/Wohnen/wem-gehoert-die-stadt/Studien_13-20_Wem_gehoert_die_Stadt_2.Aufl_Web.pdf).

**U**

**Universität Bonn (2022):** Jordà-Schulsack-Taylor Macrohistory Database, unter: [www.macrohistory.net/database](http://www.macrohistory.net/database). (Siehe dazu auch: Jordà, Óscar u. a. [2019]: The Rate of Return on Everything, 1870–2015, in: Quarterly Journal of Economics 134(3), S. 1225–1298)

**Z**

**ZIA – Zentraler Immobilienausschuss (2021):** Frühjahresgutachten Immobilienwirtschaft 2021, unter: <https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2021/05/Fruhjahrgutachten-2021.pdf>.

**ZIA – Zentraler Immobilienausschuss (2022):** Frühjahresgutachten Immobilienwirtschaft 2022, unter: <https://zia-deutschland.de/fruehjahrgutachten/>.

## ANHANG 1: FORTSCHREIBUNG DER DATEN AUS DER GEBÄUDE- UND WOHNUNGSZÄHLUNG 2011 UND SCHÄTZUNGEN ZUR EIGENTÜMERSTRUKTUR

Die Daten stammen größtenteils aus der Gebäude- und Wohnungszählung von 2011. Die Gebäude- und Wohnungszählung unterscheidet zwischen anderen Investoren (Banken etc.), Wohnungsunternehmen und Privateigentümer\*innen. Die Einordnung als Wohnungsunternehmen oder Privateigentümer basiert auf einer Selbsteinschätzung. Eine Differenzierung zwischen «groß» und «klein» findet nicht statt. Unsere Anpassung bzw. Fortschreibung umfasst die folgenden Schritte:

- Wir stufen nicht-aufgeteilte Mehrfamilienhäuser mit sieben oder mehr Wohnungen als «groß» ein, weil damit die Grenze zum Immobilienmillionär meistens überschritten ist. Denkbar ist natürlich auch die große hochüberschuldete Erbgemeinschaft mit sanierungsbedürftigem Mehrfamilienhaus, das für die einzelnen Erb\*innen so gut wie keinen Vermögenszugewinn bedeutet. Das dürfte aber in den untersuchten Städten allein schon wegen der stark steigenden Preise und der deutschlandweit recht geringen Verschuldungsquote die Ausnahme sein.
- Zahlen über die Aufteilung von Bestandsimmobilien seit 2011 konnten wir nur für Berlin finden. Zahlen über den Anteil von Eigentumswohnungen im Neu-

bau liegen teilweise vor. Aus dem deutschlandweit beobachtbaren Trend leiten wir ab, dass der Anteil der aufgeteilten Wohnungen pro Jahr um einen Prozentpunkt wächst, weil Bestandsimmobilien aufgeteilt werden und der Anteil der neugebauten Eigentumswohnungen höher ist als deren Anteil im Bestand.

- Wir schätzen den Anteil der sieben großen börsennotierten Wohnungsunternehmen anhand ihrer Jahresabschlüsse. Weil dort meistens nur Zahlen für den «Großraum» zu finden sind, plausibilisieren wir die Angaben, wo möglich, mit Mietinseraten und Rückmeldungen von Mieter\*innen oder Expert\*innen aus der jeweiligen Stadt. Die Zukäufe ordnen wir – wenn in den Jahresabschlüssen und Transaktionsdaten nicht anders ausgewiesen – den privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen zu. Ein Großteil des Wachstums der börsennotierten Wohnungsunternehmen geht auf Fusionen zurück. Teilweise werden auch Wohnungen aus öffentlichem Besitz an Investmentfonds und von diesen weiter an die börsennotierten Wohnungskonzerne verkauft. Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über den geschätzten Bestand der börsennotierten Wohnungsgesellschaften in den Untersuchungsstädten.

**Tabelle 3: Schätzungen zu den Wohnungsbeständen der großen börsennotierten Unternehmen nach Untersuchungsstädten (Stand: 2021)**

	Hamburg	München	Frankfurt am Main	Düsseldorf	Leipzig	Erfurt
Vonovia (inklusive Deutsche Wohnen)	10.000–20.000	5.000–10.000	8.000–13.000	3.000–6.000	10.000–13.000	1.500–2.000
ADLER Group (= ADO)	500–1.000	0	100–1.000	500	1.000–4.000	100–1.000
Heimstaden (= Akelius)	3500	0	0	0	100–1.000	100–1.000
TAG	3.000–10.000	0	0	100–1.000	1.000–3.000	5.000–10.000
Grand City Properties	500–1.500	100–1000	1.000–3.000	100–1.000	2.000–6.000	10–100
Covivio	1.000–2.000	0	0	100–1.000	1.000–2.000	0
LEG	100–1.000	100–1.000	10–100	3.000–6.000	100–1.000	100–1.000
Vivawest	0	0	1.000–3.000	1.000–3.000	0	0
Summe börsennotierte	22.500	6.000	13.000	10.000	17.500	9.000
Gesamtwohnungsbestand	976.709	815.057	407.420	361.728	344.785	110.912
Anteil börsennotierte	2%	1%	3%	3%	5%	8%

Quelle: eigene Schätzung, basierend auf Geschäftsberichten und weiteren Quellen

- Wir vergleichen den Wohnungsbestand der kommunalen Wohnungsgesellschaften von 2011 mit dem aktuellen Bestand. Dazu ergänzen wir den Bestand der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) aus dem Jahr 2019 (vgl. dazu Deutscher Bundestag 2019). Die Diskrepanz zu den Zahlen aus der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 (Bund und Land so-

wie Kommunen und kommunale Wohnungsunternehmen) versuchen wir für jede Stadt individuell zu plausibilisieren. Zum Beispiel ergeben sich für München große Abweichungen aus dem Verkauf der Dawonia (ehemals Landesbesitz über die BayernLB) bei gleichzeitig starkem Wachstum der kommunalen Wohnungsunternehmen.



- Wir ermitteln anhand der öffentlich verfügbaren Abschlüsse der Genossenschaften und anderer Quellen (z. B. Genossenschaftsverbände) deren Bestandsentwicklung. In München und Düsseldorf ist der so ermittelte Bestand nur halb so groß wie der aus der Gebäude- und Wohnungszählung 2011. Weil wir keine größeren Verkäufe identifizieren konnten, nutzten wir für beide Städte die Zahl aus der Gebäude- und Wohnungszählung 2011. Die Leipziger Genossenschaften weisen einen Bestand von 52.000 Wohnungen aus. Ein Bericht aus dem Jahr 2021 beziffert den Bestand auf 48.000. Unter der Annahme, dass die Differenz aus der Abgrenzung des Stadtgebiets entsteht, verwenden wir letztere Zahl.
  - Wir nutzen die aktuellste Zahl für die Selbstnutzer\*innen (meistens Mikrozensus 2018).
  - Wir rechnen auf den aktuellen Wohnungsbestand hoch. Dadurch können kleine Abweichungen entstehen, weil sich zum Beispiel die Anteile der Selbstnutzer\*innen aus dem Mikrozensus und aus anderen Erhebungen auf die bewohnten Wohnungen (und nicht auf den gesamten Wohnungsbestand) beziehen.
  - Wir nehmen an, dass sich der Bestand der Organisationen ohne Erwerbszweck aus der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 nicht verändert hat. Dies ist angesichts der langfristigen Ausrichtung und der geringen Bedeutung dieser Eigentümergruppe plausibel.
  - Den Anteil der kleinen Privateigentümer\*innen errechnen wir als Residualwert nach Abzug der Bestände der anderen Eigentümer\*innen vom Gesamtbestand.
- Die folgende Tabelle gibt einen groben Überblick über den Stand unserer Informationen/Quellen für Berlin und die sechs weiteren untersuchten deutschen Städte.

**Tabelle 4: Verwendete Quellen für die Fortschreibung der Eigentümerstruktur**

	an Börse + Finanzmarkt orientiert	Privat (groß + klein)	Genossenschaften + gemeinnützig	Staat	Selbstnutzer*innen
Berlin	börsennotiert 2021	Aufteilung bis 2020	Genossenschaften, 2020	landeseigen + BlmA, 2019	Mikrozensus
Leipzig	börsennotiert 2021 + Mietinsserate	GWZ (2011)	Genossenschaften, 2019	LWB, BlmA	Mikrozensus
Hamburg	börsennotiert 2021 (teilweise nur Großraum) + Mietinsserate		Genossenschaften, 2019	SAGA, BlmA	Mikrozensus
München			Genossenschaften, 2019	GEWOFAG/GWG, BlmA	Bevölkerung 2021
Düsseldorf			GWZ (2011)	GWZ (2011)	Mikrozensus
Frankfurt am Main				ABG und weitere, BlmA	Mikrozensus
Erfurt				KoWo, BlmA	Mikrozensus

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick zum Ausgangswert aus der Gebäude- und Wohnungszählung 2011, bezogen auf die vermieteten Wohnungen.

**Tabelle 5: Ausgangswerte aus der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 für die untersuchten Städte**

Kategorie	Berlin	Hamburg	München	Frankfurt a. M.	Düsseldorf	Leipzig	Erfurt
Finanzmarkt und Börse	7%	2%	3%	3%	2%	4%	3%
privat (persönlich oder via Firma, groß)	36%	24%	26%	23%	35%	25%	18%
– davon privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen	18%	10%	12%	8%	11%	9%	9%
– davon Mehrfamilienhaus mit mindestens 7 WE	17%	10%	21%	14%	16%	23%	14%
privat (persönlich, klein)	17%	21%	30%	30%	32%	30%	25%
Selbstnutzer	16%	24%	25%	20%	24%	13%	21%
Genossenschaften und gemeinnützig	11%	16%	7%	6%	7%	17%	20%
staatlich	15%	15%	10%	20%	3%	13%	13%
Gesamt (vermietet)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

WE = Wohneinheiten

## ANHANG 2: GROSSE IMMOBILIENEIGENTÜMER UND IHRE WOHNUNGSBESTÄNDE IN DEN UNTERSUCHTEN STÄDTEN

	Typ	Wohnungsbestand	Orte
Vonovia (inklusive Deutsche Wohnen)	börsennotiert	565.334	Deutschland, Schweden, Österreich
LEG Immobilien SE	börsennotiert	166.189	Nordrhein-Westfalen als Fokus, weitere Städte
Heimstaden	börsennotiert/ finanzmarktorientiert	148.295	9 europäische Länder, Berlin, Hamburg und ostdeutsche Städte
SAGA Unternehmensgruppe	staatlich	136.079	Hamburg
Vivawest Wohnen GmbH	staatlich/Stiftung/Rente	117.811	Nordrhein-Westfalen
Adler Group	börsennotiert	69.435	deutschlandweit
GEWOFAG + GWG München	staatlich	65.902	München
Nassauische Heimstätte Wohnstadt	staatlich	58.599	Hessen
Covivio Immobilien GmbH	börsennotiert	57.408	Berlin, Dresden, Leipzig, Hamburg, Nordrhein-Westfalen
ABG FRANKFURT	staatlich	53.563	Frankfurt am Main
GWH Immobilien Holding (Hessische Landesbank)	staatlich/finanzmarktorientiert	44.386	deutschlandweit, Hessen, > 50% Rhein-Main
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA)	staatlich	38.134	bundesweit
Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft (LWB)	staatlich	35.189	Leipzig
Dawonia Real Estate	finanzmarktorientiert	27.368	Bayern, Hessen
Sahle Wohnen Gruppe	Milliardär	23.000	Nordrhein-Westfalen, weitere Städte
Doblinger Beteiligung GmbH/Wohnungs- und Siedlungsbau Bayern GmbH & Co KG	Milliardär	19.366	München, Bayern
Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH (Kowo)	staatlich	12.237	Erfurt
R+V Versicherungen/GWG	finanzmarktorientiert	10.976	Hamburg, München, Frankfurt am Main, Düsseldorf
SWD Städt. Wohnungsbau-GmbH & Co. KG	staatlich	8.433	Düsseldorf
Blackstone	finanzmarktorientiert	unbekannt	weltweit

Deutschland	Berlin	Hamburg	München	Frankfurt am Main	Düsseldorf	Leipzig	Erfurt
505.330	45.838	10.000–20.000	5.000–10.000	10.000–13.000	3.000–6.000	10.000–13.000	1.500–2.000
166.189	0	100–1.000	100–1.000	10–100	3.000–6.000	100–1.000	100–1.000
25.415	6.000	3.500	0	0	0	100–1.000	100–1.000
136.079	0	136.079	0	0	0	0	0
117.811	0	0	0	1.000–3.000	1.000–3.000	0	0
69.435	19.000	500–1.000	0	100–1.000	500	1.000–4.000	100–1.000
65.902	0	0	65.902	0	0	0	0
58.599	0	0	0	16.478	0	0	0
57.408	17.000	1.000–2.000	0	0	100–1.000	1.000–2.000	0
53.563	0	0	0	53.563	0	0	0
44.386	unbekannt	unbekannt	unbekannt	x	unbekannt	unbekannt	unbekannt
38.134		242	2.336	1.156	131	216	479
35.189	0	0	0	0	0	35.189	0
27.368	0	0	6.364	0	0	0	0
23.000	unbekannt	x	unbekannt	x	x	unbekannt	unbekannt
19.366	0	0	13.660	0	0	0	0
12.237	0	0	0	0	0	0	12.237
10.976	unbekannt	1.469	x	x	x	unbekannt	unbekannt
8.433	0	0	0	0	8.433	0	0
unbekannt	mind. 3.702	unbekannt	unbekannt	unbekannt	unbekannt	unbekannt	unbekannt

## AUS DER REIHE



**Download unter:**  
[www.rosalux.de/publikation/id/43284](http://www.rosalux.de/publikation/id/43284)

Diese Studie der Rosa-Luxemburg-Stiftung ist die erste systematische Auswertung von Eigentumsverhältnissen im Immobilienbereich in Berlin und den verschiedenen Geschäftsmodellen. Sie öffnet die Blackbox der privaten Großgrundbesitzer, über die bisher wenig bekannt ist. Die Studie beschreibt bis dato unbekannte Eigentümer mit mehr als 3.000 Wohnungen genauso wie solche, die unterhalb dieser Grenze liegen und über die bisher kaum etwas bekannt ist. «Die Studie räumt mit dem Mythos des netten kleinen Privatvermieters als Hauptakteur auf dem Immobilienmarkt genauso auf wie mit dem Mythos des Wohneigentums als universelle, soziale Absicherung.», fasst Studienautor Christoph Trautvetter, Leiter des Projekts «Wem gehört die Stadt?» der Rosa-Luxemburg-Stiftung zusammen. Denn fast die Hälfte der Stadt gehört wenigen tausend Multimillionären: Die ungebrochenen Preissteigerungen auf dem Wohnungsmarkt bringen ihnen immense, leistungslose Renditen von teilweise über 20 Prozent im Jahr. Die Studie vergleicht zudem Geschäftszahlen und -praktiken der börsennotierten Wohnungsunternehmen mit den landeseigenen und genossenschaftlichen Gegenstücken.



**Download unter:**  
[www.rosalux.de/publikation/id/42141](http://www.rosalux.de/publikation/id/42141)

Für eine effektive Strafverfolgung, für die politische Regulierung genauso wie für die Selbstregulierung des Marktes und nicht zuletzt für eine informierte öffentliche Debatte über Vermögen und Verantwortung braucht der Berliner Immobilienmarkt mehr Transparenz. Anhand einer Auswahl von über 400 Gesellschaften, die in Berlin Immobilien besitzen, und 15 illustrativen Beispielen zeigt diese Studie, wie groß das Problem von anonymen Immobilieneigentümern und intransparenten Eigentümerstrukturen in der Stadt ist, welche Formen die Anonymität annimmt und warum das 2017 eingeführte Transparenzregister, das eigentlich für mehr Transparenz bei den Eigentümerstrukturen sorgen sollte, seinen Namen (noch) nicht verdient.



**Download unter:**  
**[www.rosalux.de/publikation/id/40502](http://www.rosalux.de/publikation/id/40502)**

Diese Kurzstudie liefert Hintergrundinformationen zu den Eigentümern und den Geschäftspraktiken der Unternehmen, die in Berlin mehr als 3.000 Wohnungen besitzen und damit von dem Volksentscheid «Deutsche Wohnen & Co. enteignen» betroffen wären. Die Informationen stammen ausschließlich aus öffentlich verfügbaren Quellen – vor allem aus Jahresabschlüssen, Firmenregistern und Internetportalen – und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie enthalten unter anderem die folgenden Erkenntnisse für die weitere Debatte:

- Die Liste der Unternehmen
- Die Eigentümer
- Die steuerliche Perspektive
- Die Berliner Wohnungsbestände
- Mieten und Mietsteigerung
- Luxusmodernisierung und Vernachlässigung
- Das Geschäftsführergehalt als Näherungswert für Renditeorientierung
- Rendite aus Aktionärsicht



[WWW.ROSALUX.DE](http://WWW.ROSALUX.DE)