In dieser Glosse schlägt **Jens Berger** der Linkspartei zum Thema Vergesellschaftung großer Wohnungskonzerne eine Idee aus „dem Lehrbuch der Hochfinanz“ vor. Für den Hausgebrauch habe er sie „ein wenig“ übersetzt: „Mein Vorschlag, kurz umrissen: Geht zu Goldman Sachs“. Die Goldmänner sollen einen Risikokapitalgeber suchen, der einen Kreditrahmen von 20 Milliarden Euro einräume. Mit diesem Kreditrahmen sollen die Goldmänner und ihre Kollegen die Vonovia an der Börse „feindlich“ übernehmen lassen. Für den Anfang würden 50 Prozent der Aktien reichen. Der Rest könne per Kapitalerhöhung und „Squeeze Out“ einfach hinausgedrängt werden: „Klingt brutal? Ist es auch“. Es sei aber völlig legal und heiße „Marktwirtschaft“. Und schwupps, würden danach der Linken nicht nur die 130.000 Berliner Vonovia-Wohnungen gehören, sondern gleich alle rund 600.000 Wohnungen, die der Konzern in ganz Europa besitze: „Vergesellschaftung mit Mengenrabatt, sozusagen“. Später könne dann tranchiert, gebündelt, tranchiert und wieder gebündelt und als „mortgage-backed collaterals“ mit AAA-Rating an BlackRock verkauft werden – die würden genau sowas für ihre amerikanischen Pensionsfonds-Kunden suchen. „Und keine Angst“: Denen würden dann nicht die Wohnungen gehören, sondern nur die Schulden. Die Berliner würden ihre Wohnungen zurückkriegen und BlackRock bezahle das Ganze. So würden das Finanzprofis machen.

Abgedruckte Leserbriefe geben nicht notwendigerweise die Meinung der Redaktion wieder. Kürzungen aus redaktionellen Gründen bleiben vorbehalten.

Wir haben dazu interessante Leserbriefe bekommen und bedanken uns dafür sehr herzlich. Es folgt nun eine Auswahl, die **Christian Reimann** für Sie zusammengestellt hat.

---

1. Leserbrief

Ganz schön clever, der Berger Jens!

Schöne Grüße
Bernhard Meyer

---

2. Leserbrief

Super durchdacht, super geschrieben, Herr Berger!

Florian Laber

---

3. Leserbrief

GROSSARTIG

Wirklich lesenswert, weiter so

Beste Grüße
Enrico Rimoldi

---

4. Leserbrief

Sehr geehrter Herr Berger,

herzlichen Glückwunsch zu diesem rundum gelungenen Artikel!

Sie haben aus meiner Sicht ganz exzellent auf den Punkt gebracht, dass die Enteignungspläne der Linken in Berlin nichts Anderes wären als ein goldener Handschlag für die Heuschrecken und ihren (noch rechtzeitigen) Ausstieg aus dem Berliner Immobilienmarkt.

Weltweit stehen die Immobilienmärkte still nach einem beispiellosen Boom durch eine jahrzehntelange Niedrigzinspolitik und den drastischen Zinsanstieg seit 2022.

Stillstand bedeutet, dass die Umsätze auf Tiefststände gefallen sind, aber die Preise (noch) nicht, weil sich die Verkäufer mit den neuen Preisen noch nicht abfinden wollen. Stück für Stück, möglicherweise noch über viele Monate, werden sie dazu gezwungen werden, weil das Geld, der Kredit und die mittelfristige Rentabilität einfach nicht mehr da sind. Der Preisverfall ist in den angelsächsischen Ländern schon weiter fortgeschritten, wird aber in Deutschland nicht mehr als 1 Jahr später eintreffen.

Das ist das Zeitfenster, in dem professionelle Investoren noch aus dem Markt herauskommen wollen und können.

Die Größe des Problems erkennt man an den von Ihnen genannten 65000 Wohnungen in Berlin, die 2004 von Finanzsenator Thilo Sarrazin mit den Stimmen der Linken verkauft wurden: Inkl. übernommener Schulden für ~2.2 Milliarden Euro, im Durchschnitt also für nur 33500 Euro pro Wohnung. Mit den zunächst aufgerufenen 30 Milliarden läge die Wertsteigerung bei einem Faktor 13, aber der würde (und könnte) noch etwas fallen, vielleicht auf einen Faktor 8-10. Jede fällige rechtmäßige Entschädigung bei einer Enteignung in naher Zukunft würde aber um ein Vielfaches höher liegen als der damalige Kaufpreis. Im Marktstillstand werden sich die offiziellen Durchschnittswerte nicht schnell verändern, die auch Gerichte berücksichtigen müssen, obwohl sie absehbar mittelfristig stark überhöht sein werden.

Der Gewinn ist im Wesentlichen gemacht, muss jetzt aber schnell einkassiert werden! Eine dumme Fake-Linke kann dabei helfen, dass es noch gelingt, das Land Berlin zum dümmsten Immobilieninvestor aller Zeiten zu machen: billigst verkaufen und nahe an den Höchstständen zurückkaufen.

Darüberhinaus schafft der Rückkauf KEINE einzige neue Wohnung für Berliner Mieter.

Vorschlag für eine bessere staatliche Strategie:

Den Immobilienpreisverfall abwarten. Parallel die großen Wohnungsbaugesellschaften zu lange eingesparten und aufgeschobenen Investitionen zwingen und den Neubau durch ausgewiesenes Bauland, weniger Regulierung und auch etwas staatliches Geld ankurbeln. Später evtl. viel billiger Bestände von Gesellschaften im akuten Verkaufsdruck zurückkaufen.

Herzliche Grüße
Dr. Andreas Müller

---

5. Leserbrief

Sehr geehrter Herr Berger

Ich finde ihre Wirtschaftsanalysen immer wieder sehr lehrreich, auch wenn ich sie, wie in diesem Fall, nicht immer ganz durchdringe und auch nicht ganz verstehe wieso Sie diesen Artikel eine Glosse nennen? Das klingt für mich doch erst einmal ganz realistisch? Wollten Sie uns die eigentlichen Inhalte des „Lehrbuchs der Hochfinanz“ vorenthalten, indem sie die ganze Wahrheit zurück halten und nur eine Glosse daraus machen wollten?

Fritz Gerhard

---

6. Leserbrief

Sehr geschätzter Jens Berger,

danke für diese erhellende Expertise und der damit einher gehenden Chance für die Berliner Steuerbürger!

Sie schreiben am Ende u.a. „Ihr, liebe Berliner, müsstet also nur das tun, was man Euch vor zwanzig Jahren vorgemacht hat. Nur diesmal eben in die andere Richtung.“.

Leider hängt das meines Erachtens (m.E.) nicht von „den Berlinern“ ab, sondern von den Parteien welche die neue Koalition in Berlin bilden. Aber da die Partei „Die Linke“ stärkste Kraft ist, kann sie in diesem Fall beweisen ob insbesondere „Die Linke“ noch eine authentisch linke Politik macht (was ich persönlich bezweifle bzw. verneine). Dazu könnte Sie sich Ihre Expertise Herr Berger zum Vorbild nehmen. Doch dies wird aus meiner Sicht nicht geschehen, da m.E. die Partei „Die Linke“ schon lange im (globalistischen) Lager der i.d.R. ausnahmslos der Profitlogik folgenden Parteien angekommen ist.

Falls es zur Enteignung kommt, wird der Steuerzahler kräftig „bluten“ und es wird ihm als unumgänglich „verkauft“ werden! Wahrscheinlich wird dabei u.a. der Begriff „Verkehrswert“ bzw. „Verkehrswertermittlung“ eine Rolle spielen und das die enteigneten Konzerne einen „Anspruch“ auf die hohe Entschädigung haben! Aber genau daran (an den vermeintlich zu hohen Entschädigungsansprüchen) kann das Ganze auch wieder sehr schnell und bequem „beerdigt“ werden – wir werden sehen!

Herzliche Grüße
Andreas Rommel

---

7. Leserbrief

Lieber Herr Berger,

danke für den unterhaltsamen und schönen Artikel mit einem umsetzbaren Vorschlag. Ich erlaube mir aber die Anmerkung, dass die Umsetzung dieses Vorschlages vermutlich eine zweckwidrige Nebenwirkung hätte: Würde man so verfahren, um die Kontrolle über die Vonovia zu erhalten, hätte man massive Anreize gesetzt, die Mieten anschließend nicht zu senken. Denn dadurch würde die Schuldentragfähigkeit des Unternehmens (dann im Mehrheitseigentum der der öffentlichen Hand) unterminiert, was die finanzierenden Banken nur mitmachen würden, wenn die öffentliche Hand dafür geradesteht. Und damit würden Sie letztlich mit öffentlichen Mitteln nicht nur die Mieten aus Gründen des Gemeinwohls deckeln (um nicht zu sagen subventionieren), sondern auch die Renditeansprüche der Finanzwirtschaft garantieren, was politisch im Gemeinwohlinteresse kaum zu verkaufen ist. Das politische Ziel droht damit ins Leere zu laufen.

Man kann es drehen und wenden, wie man will. Offensichtlich ist die Spekulation mit Wohnraum ein renditeträchtiges Geschäft und eine ebensolche spekulative Finanzanlage. Man wird also Anbietern von Wohnraum insbesondere in Ballungsräumen mit hohen Mieten immer zuerst durch politische Entscheidungen in Ausführung von Art. 14 Absatz 2 Grundgesetzt Gemeinwohlpflichten via Gesetz auferlegen müssen, die der Rentabilität dieser spekulativen Geldanlage im Gemeinwohlinteresse die Grundlage entziehen. Danach würde ihre Transaktion hochgradig Sinn machen, zumal sie anschließend auch günstiger zu finanzieren wäre.

Viele Grüße
Stefano Jardella

---

8. Leserbrief

Hallo zusammen,

erstmal Danke für eure tollen Beiträge, die Nachdenkseiten sind für mich Pflichtlektüre.

Allerding sind mir ein paar Ungereimtheiten in dem Artikel „Enteignen für Fortgeschrittene“ aufgefallen, vielleicht war das von Herrn Berger ja auch nicht ganz ernst gemeint?

Bei der Angabe 14,5 Milliarden Euro fehlen die Passiva, sprich 39 Milliarden Euro Schulden. Der tatsächliche Gesamtwert des Unternehmens (Enterprise Value) liegt also nicht bei 14,5 Milliarden, sondern bei über 53 Milliarden Euro.

Man kann Minderheitsaktionäre nicht einfach bei 50 % „hinausdrängen“. Zudem müssen die verbleibenden Aktionäre bei einem Squeeze-Out bar abgefunden werden – und zwar zum fairen Unternehmenswert (orientiert am Net Asset Value der Immobilien), der deutlich über dem aktuellen Börsenkurs liegt. Das würde viele weitere Milliarden kosten.

Es ist vorgesehen, die 20 Milliarden Euro Schulden einfach auf Vonovia selbst zu übertragen. Das ist das Prinzip eines Debt Pushdown. Vonovia erwirtschaftet Mieteinnahmen. Diese reichen aus, um die bestehenden 39 Milliarden Euro Schulden zu bedienen und Dividenden zu zahlen. Wenn man dem Konzern weitere 20 Milliarden Euro Schulden aufbürdet, steigen die Zinslasten astronomisch. Die Mieteinnahmen würden bei weitem nicht mehr ausreichen und das Unternehmen wäre wahrscheinlich sofort insolvent, selbst wenn man die ca- 650 Millionen Dividende im Jahr rausrechnet.

Vonovia hat Anleihen und Bankkredite im Wert von 39 Milliarden Euro laufen. Diese Verträge enthalten strikte Klauseln (Change of Control und Debt Covenants). Sobald ein neuer Eigentümer versucht, zusätzliche Milliarden an Schulden in das Unternehmen zu drücken oder die Kontrolle übernimmt, können die Gläubiger ihre 39 Milliarden Euro sofort fällig stellen. Ein Risikokapitalgeber der dieses Risiko eingehen wird, dürfte extrem schwer zu finden sein.

„Denen [BlackRock] gehören dann nicht die Wohnungen, sondern nur die Schulden. Die Berliner kriegen ihre Wohnungen zurück.“ Auch das ist mehr als zweifelhaft. Damit BlackRock überhaupt diese Schulden kaufen wird, müssen die Wohnungen, mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit, als Sicherheit (Pfand) im

Grundbuch eingetragen werden. Am Ende hält der Investor über die Hypothek eben doch die Hand über den Wohnungen.

Herr Berger meint, man bündelt und tranchiert die Schulden einfach, bis sie ein AAA-Rating (bestmögliche Bonität) bekommen.Genau dieses mathematische Alchemie-Spiel (aus schlechten Schulden durch Bündelung AAA-Papiere zu machen) war einer der Hauptgründe für Krise der Weltwirtschaft 2008. Kaum zu glauiben, aber die Ratingagenturen haben aus dieser Krise gelernt. Man kann heute deutsche Mietüberschüsse nicht mehr unbegrenzt zu AAA hochstufen. Vonovia selbst hat als solider Großkonzern aktuell ein Investment-Grade-Rating von BBB+ bzw. A-. Ein riesiges, völlig neu aufgesaugtes Schuldenpaket von 20 Milliarden Euro für eine feindliche Übernahme würde von den Ratingagenturen sofort als hochriskant (Junk / Ramsch) eingestuft werden. BlackRocks Pensionsfonds dürfen solche Papiere gesetzlich überhaupt nicht anfassen.

Der Plan läuft also darauf hinaus (insofern dieser überhaupt den Hauch einer Chance hat), dass die Berliner Mieter über ihre monatliche Miete die amerikanische Rente von BlackRock-Kunden bezahlen, damit der Staat theoretisch Eigentümer wird.

Vielleicht habe ich auch etwas übersehen oder einen Denkffehler. :)

Viele Grüße und macht weiter so!
Caana

Anmerkung zur Korrespondenz mit den NachDenkSeiten

Die NachDenkSeiten freuen sich über Ihre Zuschriften, am besten in einer angemessenen Länge und mit einem eindeutigen Betreff.

Es gibt die folgenden E-Mail-Adressen:

- leserbriefe(at)nachdenkseiten.de für Kommentare zum Inhalt von Beiträgen.
- hinweise(at)nachdenkseiten.de wenn Sie Links zu Beiträgen in anderen Medien haben.

- videohinweise(at)nachdenkseiten.de für die Verlinkung von interessanten Videos.
- redaktion(at)nachdenkseiten.de für Organisatorisches und Fragen an die Redaktion.

Weitere Details zu diesem Thema finden Sie in unserer „Gebrauchsanleitung“.