

MAY 29-30 2020



DISRUPTION
NETWORK
LAB

EVICTED BY GREED

GLOBAL FINANCE, HOUSING & RESISTANCE

TACTICS OF EMPOWERMENT · PART 1

MEDIA COVERAGE

neues deutschland · 6.3.2020

**Berlin liegt auf den Cayman Islands |
Christoph Trautvetter über den Berliner
Wohnungsmarkt und
Immobilienbesitzer, die sich in
Steuerparadiesen verstecken**
Tom Mustroph

rabble.ca · 25.3.2020

**The worldwide housing crisis: unite,
organise and check your pensions**
June Chua

transparency international · 15.2.2020

Who Owns Our Cities

taz · 29.5.2020

Amazon Greift nach Grundrechten
Gareth Joswig

ExBerliner · 29.5.2020

Who owns Berlin?
Ruth Schneider

taz · 2.6.2020

Glaspaläste zu Wohnraum
Tom Mustroph

Der Freitag · 10.6.2020

Die Soziale Frage bleibt
Benjamin Knödler

Furtherfield · 15.7.2020

**Evicted by Greed: Global Finance,
Housing & Resistance**
Lorin Decarli

Berlin liegt auf den Cayman Islands

nd neues-deutschland.de/artikel/1137434.berliner-wohnungsmarkt-berlin-liegt-auf-den-cayman-islands.html

- Kultur
- Berliner Wohnungsmarkt



Christoph Trautvetter über den Berliner Wohnungsmarkt und Immobilienbesitzer, die sich in Steuerparadiesen verstecken

- Von Tom Mustroph
- 03.06.2020, 16:55 Uhr
- Lesedauer: 5 Min.

Herr Trautvetter, Investmentfonds gelten weltweit wegen ihrer Renditeinteressen als besondere Treiber von Mietpreisen. Sie haben mit Ihrer Studie »Keine Transparenz trotz Transparenzregister« die Eigentümerstruktur am Berliner Immobilienmarkt analysiert. Wie hoch ist dort der Anteil dieser Art von Investoren?

Es gibt keine perfekten Zahlen dazu. Aber die institutionellen Investoren handeln meistens große Wohnungspakete. Darüber gibt es in der Fachpresse Informationen. Wir gehen von fünf bis sieben Prozent aus, die von Fondsgesellschaften und Private Equity Fonds gehalten werden.

Das klingt nach nicht so viel.

Es handelt sich immerhin um 125 000 bis 150 000 Wohnungen in Berlin.

Wie lange verbleiben die Häuser gewöhnlich in der Hand dieser Fonds?

Spekulative Investoren bleiben im Schnitt vier bis zehn Jahre, einige noch kürzer. Natürlich gibt es auch Fonds mit längeren Investitionshorizonten.

Haben Sie eine Korrelation zwischen der Mietpreisentwicklung und dem Zeitpunkt der Verkäufe feststellen können? Fonds versprechen ja Renditen von fünf oder zehn Prozent.

Sie versprechen sogar mehr. Blackstone etwa geht von 15 Prozent aus. Aber solche Renditen erzielen sie nur zu einem geringeren Teil über die Miete. Der größere Teil geht über die Wertsteigerung.

Also die Gewinne beim Weiterverkauf.

Genau. Wir haben uns beispielsweise ein Haus in der Zossener Straße über einen Zeitraum von vielen Jahren genauer angeschaut. Das wurde 2012 im Paket von einem Investmentfonds gekauft zu einem Preis von etwas mehr als 1000 Euro pro Quadratmeter. 2018 wurde das Haus dann für knapp 3500 Euro an den nächsten Investor, in diesem Fall Blackstone, weitergereicht. Der Verkäufer konnte so eine zweistellige Rendite erzielen, davon - beim Gesamtpaket - etwa 250 Millionen Euro allein durch die Wertsteigerung. Die Mieteinnahmen lagen hingegen bei etwa 70 Millionen Euro.

Und wie will Blackstone nun bei dem vergleichsweise hohen Kaufpreis seinerseits die 15 Prozent Rendite einfahren? Über die Miete allein wohl kaum?

Sicher nicht, obwohl direkt nach dem Kauf eine neu angebotene Wohnung für 18 Euro pro Quadratmeter vermietet werden sollte. Wir kennen die Exit-Strategie nicht. Ein beliebtes Verfahren ist aber die Aufteilung in Eigentumswohnungen. Und die werden dann teurer weiterverkauft.

Wie gut oder wie schlecht lässt sich die Eigentümerstruktur dieser Fondsgesellschaften einsehen?

Die Struktur ist recht gut einsehbar. Die Investoren lassen sich aber so gut wie nie finden. Meist sind die Fonds ähnlich strukturiert: Der Fonds ist auf den Cayman Islands registriert, darunter eine mehrstöckige Struktur aus Objektgesellschaft, Holdinggesellschaft und weiteren Zwischenebenen in Luxemburg. Bisher findet man in allen Registern - selbst im Transparenzregister - nur die Manager. Deswegen fordern wir Transparenz auch bei den Vermögensanlagen. Die Daten dafür gibt es schon. Clearstream, eine Tochtergesellschaft der Deutschen Börse AG, sammelt sie. Der Staat, also die Finanzämter und Ermittlungsbehörden, haben aber keinen Zugriff darauf.

Nun verstecken nicht nur Fondsgesellschaften die Namen ihrer Einleger und Gesellschafter gern in Offshore-Gesellschaften. Auch Dax-Konzerne sind dafür berüchtigt. Wie hoch ist der Anteil von Eigentümern, die ihren Immobilienbesitz aus Berlin auf den Cayman Islands und anderen Steuer- und Geldwäsche-Paradiesen verstecken?

Bei etwa der Hälfte der Eigentümer ist das sicher nicht der Fall. Das sind zum einen die öffentlichen Gesellschaften und Genossenschaften, die etwa ein Viertel des Bestands haben, und bei Privatleuten mit überschaubarem Wohneigentum ist es ebenfalls etwa ein Viertel. Dann gibt es aber auch Privatleute, die noch andere Gesellschaften vorgeschaltet haben, zum Teil auch in Steuerparadiesen. Bei den institutionellen

Anlegern, ebenfalls etwa ein Viertel, handelt es sich zum Teil um die oben beschriebenen Fondsgesellschaften und zum anderen Teil um börsennotierte Unternehmen, deren Anteilseigner aber ebenfalls zum Teil auf den Cayman Islands sitzen. Insgesamt würde ich schätzen, dass die Spur bei etwa einem Viertel der Berliner Wohnungseigentümer auf die Cayman Islands und andere Steuerparadiese führt.

Wie viel Steuereinnahmen entgehen dadurch Berlin?

Auch das ist schwer zu schätzen. Zum einen gibt es die Grunderwerbssteuer...

Die brachte 2019 etwa 1,4 Milliarden Euro in die Berliner Stadtkassen.

Die wird aber durch die umstrittenen und viel diskutierten Share Deals umgangen. Selbst darüber, wie hoch der Anteil von Share Deals bei den Berliner Immobilienverkäufen ist, gibt es aber noch keine verlässlichen Schätzungen. Dann gibt es die Besteuerung der Wertsteigerung. Die entfällt bei Privatpersonen, wenn sie die Immobilie länger als zehn Jahre behalten, und bei professionellen Investoren über Share Deals im Ausland. Viele Unternehmen rechnen sich außerdem künstlich arm, indem sie sich aus den Cayman Islands und Luxemburg selbst teure Kredite geben. So fließt das Geld aus Deutschland ab. Insgesamt gehe ich von einem einstelligen Milliardenbetrag pro Jahr aus, allein für Berlin.

Das ist enorm. Was erhofften Sie sich von der Berliner Konferenz des Disruption Network Lab?

Zum einen geht es darum, die besondere Berliner Problemlage international bekannt zu machen. Berlin ist zu 85 Prozent Mieterstadt und damit der Finanzialisierung des Immobilienmarkts besonders ausgesetzt. Andererseits können wir von den Beispielen der anderen Städte lernen. Wie die Investmentfonds in Barcelona vorgingen zum Beispiel. Auch die Untersuchung »Dubai Sands« zur Aufdeckung des in Immobilien angelegten Schwarzgeldes in Dubai, dem globalen Zentrum von Anonymität und Finanzkriminalität, ist lehrreich. Und von London, selbst zwar Zentrum des Finanzkapitals, kann man Transparenz lernen. Dort ist das Grundbuch frei zugänglich.

Alle Beiträge der Konferenz unter: www.disruptionlab.org

Dieser Artikel ist wichtig! Sichere diesen Journalismus!

Besondere Zeiten erfordern besondere Maßnahmen: Auf Grund der Coronakrise und dem damit weitgehend lahmgelegten öffentlichen Leben haben wir uns entschieden, zeitlich begrenzt die gesamten Inhalte unserer Internetpräsenz für alle Menschen kostenlos zugänglich zu machen. Dennoch benötigen wir finanzielle Mittel, um weiter für sie berichten zu können.

Helfen Sie mit, unseren Journalismus auch in Zukunft möglich zu machen! Jetzt mit wenigen Klicks unterstützen!

The worldwide housing crisis: Unite, organize and check your pensions

 printfriendly.com/p/g/WpTKyf

March 25, 2020

 printfriendly.com/p/g/qvSW3y

 rabble.ca/columnists/2020/03/worldwide-housing-crisis-unite-organize-and-check-your-pensions

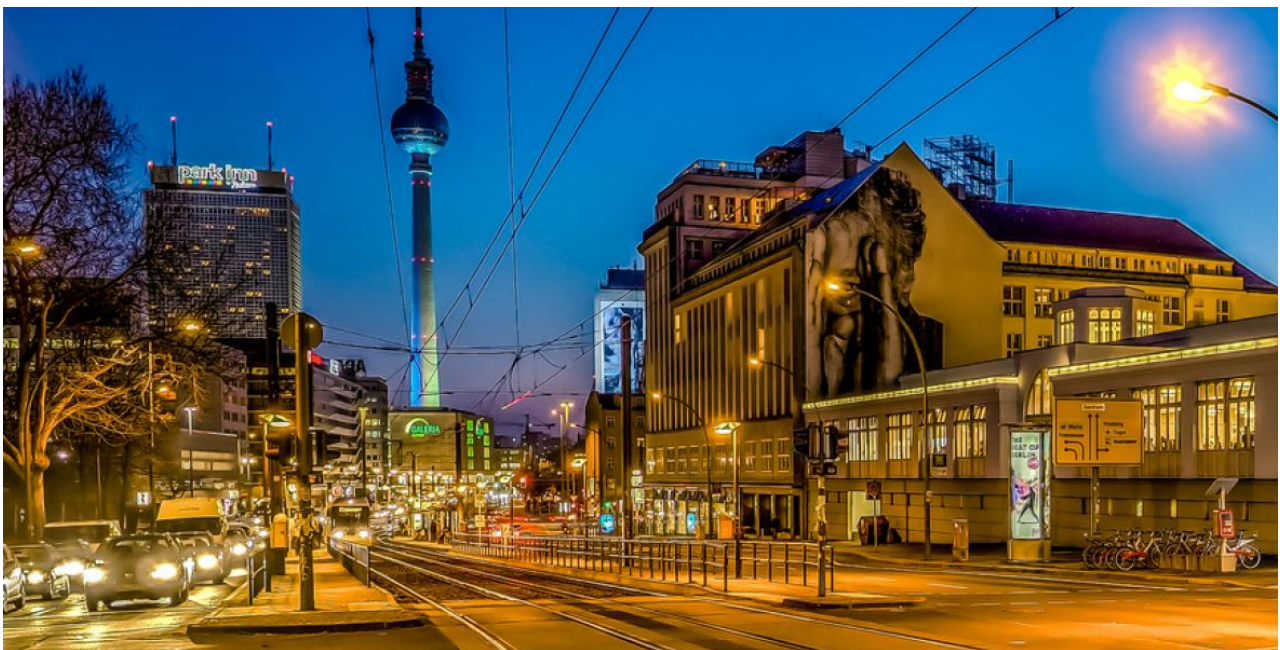
Please chip in to support more articles like this. Support rabble.ca for as little as \$5 per month!

June Chua

March 25, 2020

World

 Support sustainable media



"I'm a gentrifier," admits Yonatan Miller from his apartment in Friedrichshain, Berlin. Miller is typical of what locals see as an invader of their neighbourhood: a skilled, high-tech worker from abroad coming to live a fun life of culture in Germany's capital.

But Miller, who hails from New York and moved to Berlin four years ago, represents a new wave of "gentrifiers" -- concerned tech workers who want to deal with socio-political issues such as housing, worker's rights as well as sexism and racism in their environments.

"Everyone thinks of tech workers as a group of white, wealthy men earning \$200,000, and they do exist," but in San Francisco, said Miller, an organizer with the Berlin Tech Workers Coalition. "But these tech workers are also immigrants from places like India,

the Middle East and coming to Germany to work in UX design or quality assurance. We also represent warehouse and call centre workers, all kinds of people."

Miller said when his organization held its first meetup last June, they did an overview of salaries and discovered the 20 workers in attendance earned between 38,000 to 78,000 euros (C\$58,000 to \$120,000) per year. In a city where groceries and recreational activities are low-priced, it's still a great salary that affords a comfortable life, but far from the stereotype of extreme wealth.

"These are not the people speculating on real estate," noted Miller. As Miller goes on to describe how large real-estate concerns are buying up apartments, he mentions that local venture capital firm Rocket Internet just invested \$100 million in real estate, as speculators are expecting the city to become Europe's Silicon Alley (*Silicon Allee* in German).

"It's one of the safest investments around," said Miller. "I think I speak for many workers in tech: I am concerned about the housing crisis; it's a difficult market. I understand why the locals here are upset. I want them to know we also have the same concerns."

Recent data from Immowelt (a German rental and real estate company) found that rents in Berlin had doubled between 2009 and 2019. Rents are also exploding in Hamburg, Munich and Frankfurt. Rent offers in 80 major German cities were scanned, and in 77 the rent increases exceeded inflation. Rental prices are a huge matter in Germany, a nation where half the residents are renters.

At the heart of the fight in Miller's neighbourhood is the construction of a massive tower (EDGE East Side Berlin, in the works since 2004) -- where Amazon will be the main tenant. The company has several offices in Berlin, most of which will be consolidated in the new building. Miller points out the tower will also be used for Amazon's cloud services, not a giant warehouse for goods to be shipped out. Those warehouses are in Poland and outside of Berlin. The tower will be 140-metres high, one of the tallest buildings in the city. Many residents have already started protesting against Amazon and the building, which will house up to 3,400 workers.

Miller says Amazon's other business is in cloud computing, a service it provides to governments as well as police services. Miller described this as a "massive concern for those of us working in tech."

"It's about surveillance. Amazon provides cloud computing for the U.S. government, the military [and] the CIA," Miller said.

It's one of the major issues, besides the incursion of Amazon into Friedrichshain, that weighs on Miller's group.

"We want to build solidarity through our differences ... we're not about improving the brand image of tech workers; we want to join up with local people on the issues we all care about."

Evicted by greed

Miller is one of several notable speakers at an upcoming Berlin conference on the world housing crisis. The conference, titled "Evicted by Greed" and hosted by the Disruption Network Lab, was to take place around the European Day of Action on Housing on March 28. However, due to the COVID-19 crisis, it's postponed to the end of May. The conference, which will be streamed, will also screen the 2019 documentary PUSH (directed by Fredrik Gertten) and feature a conversation with the main protagonist of the film, Canadian Leilani Farha, the UN special rapporteur on adequate housing.

"I think the film is helping to break down isolation around housing," wrote Farha in an email to *rabble.ca*. "A lot of people feel like their housing situation, as precarious as it is, is a result of personal failings, and the film has helped people understand that this is actually, a structural issue or a structural issue coinciding with personal circumstances."

In fact, both Gertten and Farha have been active on social media of late due to the COVID-19 pandemic, which has exacerbated the issue of evictions and the ending of contracts by real estate conglomerates during a time of economic hardship for many.

Farha says she's seeing more being done politically to tackle the problem: "In Canada, we now have the National Housing Strategy, which means that for the first time in this country, the housing policy recognizes that housing is a fundamental human right. And it appoints a federal housing advocate who will be responsible for identifying and addressing systemic barriers for housing in Canada, bringing these to the attention of the Minister."

Indeed, the rising cost of housing is affecting everyone everywhere. Toronto is perched high on the list of the 10 most expensive cities in the world, with the average one-bedroom apartment costing \$2,300 per month. Toronto city council recently approved a 10-year housing plan calling for the construction of 40,000 new affordable rental homes. The city has committed \$8.5-billion to the plan and is waiting for \$14.9-billion from the province and Ottawa to carry it out.

Yet, Farha points out, it's still not enough on the affordable housing front.

"There's lots of units being built. It's just clear that those are luxury units," she emphasized. "So, there's this still these bleak contrasts in many cities, not just Toronto - - around the world. Building continues to be for those who are affluent and not for those who are homeless, who are living with low incomes or in poverty."

Meanwhile, Berlin's left-leaning government has begun a program of buying back public housing that it sold at a pittance to developers more than 20 years ago. The city is also freezing the rents of 1.5 million apartments built before 2014 for the next five years.

If tenants think their rent is over-priced, they are urged to ask their landlords for a reduction in rent. In Miller's neighbourhood, average rent for a 100-square-metre property is 1,663 euros (C\$2,525) per month.

"We are against the tower," stated Miller. "This area is already built up along the Spree [river] with the likes of Zalando establishing itself there and RAW being bought up." RAW is a rag-tag set of buildings re-purposed as a site for all kinds of Berlin-style activities: clubs, a climbing gym, cafes, a cinema, markets and general nightlife.

"These companies on their sites always say 'Come work with us in Berlin, enjoy the perks of the social life here,' but in the end, these companies don't actually contribute to local culture in a meaningful way."

While Miller and his colleagues have banded together to fight this issue and others, Farha also recommends people start thinking about their own role in the financial world that has sparked the crisis.

"Financial actors are getting their money in large part from pension funds, so people could start questioning their pension funds and ask whether they're investing in residential real estate that is resulting in increased evictions and escalating rents," she explained.

"And people could be demanding human rights legislation that requires pension funds to take into consideration human rights concerns before investing. On an individual level, I think people could think twice before renting with Airbnb in a city that doesn't regulate short-term rentals -- which is most cities."

June Chua is a Berlin-based journalist who regularly writes about the arts for rabble.ca.

Image: [K.H. Reichert/Flickr](#)

Editor's note, March 30, 2020: This story has been updated to include the official name of "EDGE East Side Berlin," in addition to noting that Amazon will be the main tenant in that building, and that construction of the building has been planned since 2004.

A previous version of this story incorrectly stated that all of Amazon's Berlin offices will be consolidated in the EDGE building. A representative from Amazon confirmed that some of the company's Berlin offices will not be consolidated in the building. The story has been corrected to indicate that most, not all of Amazon's Berlin offices will be consolidated in the building.

A previous version of this story incorrectly stated that 3,400 employees would be housed in the EDGE building. In fact, reports indicate the building will house up to 3,400 employees. The story has been corrected.

Editor's note, March 26, 2020: A previous version of this article misspelled the names of Leilani Farha and Fredrik Gertten . She is Leilani Farha, not Farhi. He is Fredrik Gertten, not Gerttan.

This piece has also been updated to clarify Yonatan Miller's view that "white, wealthy men earning \$200,000," working in tech exist specifically in San Francisco.

A previous version of this article included a quote from Miller incorrectly suggesting that 50 per cent of Amazon's business is cloud computing. That quote has been removed.

The piece has also been updated to note that the "Evicted by Greed" conference will be streamed.

Related Items

[Housing activists continue Martin Luther King Jr.'s struggle for justice](#)

Moms 4 Housing, a collective of homeless and marginally housed mothers, are fighting against real estate speculators and profiteers in the San Francisco Bay Area.

[Canada's brutal decade of homelessness](#)

Cities across the country are evicting people from outdoor tent encampments. Without a national housing program or municipal support for shelters, the homelessness crisis has become an emergency.

[Housing is more than a roof over our heads](#)

Tenants in Ottawa are organizing and demanding landlords are held accountable for dilapidated homes.

Thank you for reading this story...

More people are reading rabble.ca than ever and unlike many news organizations, we have never put up a paywall – at rabble we've always believed in making our reporting and analysis free to all, while striving to make it sustainable as well. Media isn't free to produce. rabble's total budget is likely less than what big corporate media spend on photocopying (we kid you not!) and we do not have any major foundation, sponsor or angel investor. Our main supporters are people and organizations -- like you. This is why we need your help. You are what keep us sustainable.

rabble.ca has staked its existence on you. We live or die on community support -- your support! We get hundreds of thousands of visitors and we believe in them. We believe in you. We believe people will put in what they can for the greater good. **We call that sustainable.**

So what is the easy answer for us? Depend on a community of visitors who care passionately about media that amplifies the voices of people struggling for change and justice. **It really is that simple. When the people who visit rabble care enough to contribute a bit then it works for everyone.**

Who owns our cities?

 transparency.org/en/blog/who-owns-our-cities



You are using an outdated browser. Most of this website should still work, but after [upgrading your browser](#) it will look and perform better.

The week in corruption, 15 May 2020

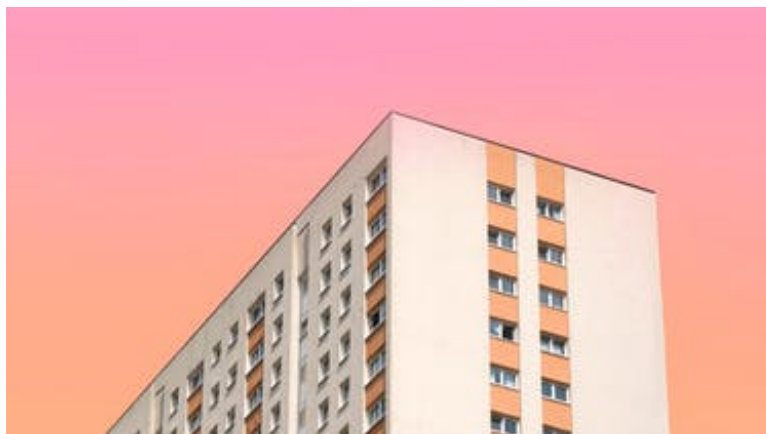


Image by [Massimiliano Morosinotto](#) on [Unsplash](#)

Stay at home orders during the ongoing COVID-19 pandemic have put a spotlight on an often-ignored crisis – homelessness.

According to the [latest estimates](#), 150 million people worldwide don't have a place they can call home. Another 1.6 billion lack adequate housing.



Housing has become the front line defence against the coronavirus. Home has rarely been more of a life or death situation.

Leilani Farha UN Special Rapporteur on the right to adequate housing



[Tweet this](#)

There are many factors and policy failures that reduce the availability of adequate and affordable housing. At Transparency International, we [focus on the mechanisms](#) that allow corrupt individuals to steal from taxpayers in one country and secretly launder that money in [real estate markets](#) in other parts of the world, often driving up prices and fuelling property speculation.

This week, we took a close look at the **United Arab Emirates**, whose booming real estate sector is a major piece in the global money laundering puzzle. A plethora of cases have shown how high-end real estate in Dubai in particular provides an opportunity to park large sums of money without disclosing its origin. Investigations have shown that public officials from Armenia, Namibia and Nigeria have invested suspicious funds in the Emirates' property market.

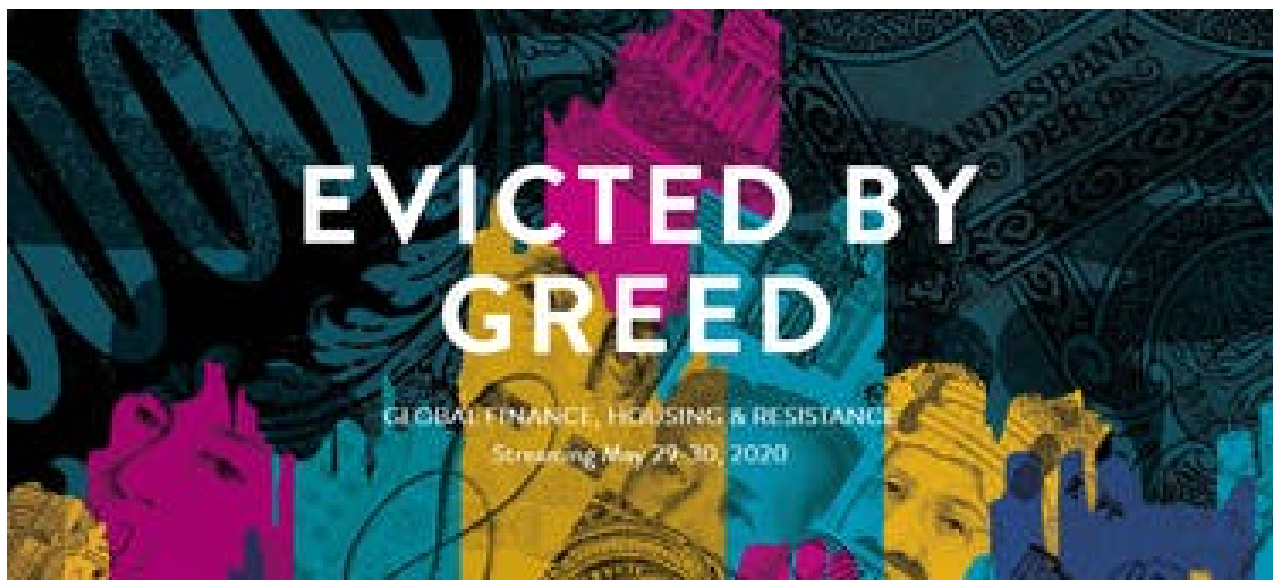
The UAE was recently warned by the Financial Action Task Force – the global anti-money laundering body – for these unacceptable risks and given one year to close the loopholes that seem to have turned it into a global money laundering hub.

But many countries are susceptible to money laundering in their real estate sectors. In **Germany**, for example, around US\$30 billion of money with unclear origins entered the real estate market in 2017 alone. Several countries in the European Union encourage high-risk individuals to invest in their property markets through shady 'golden visa' schemes.

Identifying corrupt investors in property is often difficult because complex corporate structures and secrecy jurisdictions help them cover their tracks. A study published this week has found that almost a third of companies owning real estate in Berlin remain anonymous, despite new transparency laws.

Housing is a fundamental human right and a social justice issue.

Later this month, we're partnering with the Disruption Network Lab to organise a very timely conference, Evicted by Greed.



Evicted by Greed: Global Finance, Housing & Resistance

Join us on 29-30 May to hear about the structural problems contributing to the housing crisis and to debate possible solutions with researchers, investigative journalists and activists!

[Check out the line-up](#)

News from Transparency International



By the normal standards of the Financial Action Task Force, a recent report into attempts by the United Arab Emirates to combat money laundering and terrorist financing is damning, to say the least. Here, we take a look at the shameful role of the UAE, and in particular Dubai, in some of the biggest scandals of recent years.

[The United Arab Emirates: A key piece in the global money laundering puzzle](#)



While COVID-19 takes a greater hold across the region, concerns about the misuse of funds, particularly those from international donors and development agencies, continues to grow.

Corruption risks in Southern Africa's response to the coronavirus



With the United States government spending unprecedented amounts to counter the health and economic impacts of the coronavirus pandemic, a comprehensive package of oversight and anti-corruption measures has been introduced to ensure that funding appropriated by Congress is properly and effectively spent.

[Five ways the CORE Act would excise corruption from the US government's response to the coronavirus](#)



A recent increase in funding has the potential to greatly support efforts to develop COVID-19 technologies. However, good intentions don't always lead to the desired outcomes and there are still many unknowns around money pledged by governments. Here, we highlight six key questions.

First, do no harm: spending the Global Coronavirus Response pledges properly
*Would you like to stay on top of anti-corruption developments? **Subscribe to our weekly updates.***

*You can also help put an end to corruption by supporting Transparency International: **Donate** or **come work with us!***

Subscribe to our weekly newsletter

Your registration is almost complete. Please go to your inbox and confirm your email address in the email we just sent to you





Tech-Worker über Berlin vs. Amazon: „Amazon greift nach Grundrechten“

 taz.de/Tech-Worker-ueber-Berlin-vs-Amazon/15685279/

May 28, 2020

Alexa, überwachst du uns? Amazon will in Berlin ein Zentrum für Abhörtechnik aufbauen. Der Software-Entwickler Yonatan Miller protestiert dagegen.



„Alexa, niemand will dich in Berlin!“ – an der Warschauer Straße wird Abhörtechnik installiert Foto: Edge Technologies, AFLO/imago, [Montage taz]

Herr Miller, Sie sind Mitinitiator der Kampagne Berlin vs. Amazon, einem Zusammenschluss von Gentrifizierungsgegner:innen, Künstler:innen und Tech-Arbeiter:innen. Was bedeutet die Pandemie für Amazon?

Yonatan Miller: Amazon ist eine der wenigen Firmen, die während der Coronakrise extrem profitieren: Der Konzern will 200.000 neue Arbeiter in Logistikzentren einstellen. Amazon-Chef Jeff Bezos hatte schon vor der Krise ein Vermögen von über 100 Milliarden Dollar. Mittlerweile wird es auf über 200 Milliarden Dollar geschätzt und es gibt Spekulationen, dass Bezos der erste Billionär der Welt werden könnte. Während der Pandemie gab es weltweit verschiedene Streiks und Proteste, die Vergeltungsaktionen von Amazon nach sich zogen. Wir sind in Kontakt mit kritischen Mitarbeitern im Logistik- und Tech-Bereich wie Chris Smalls und Emily Cunningham.

Smalls hatte in den USA Streiks gegen Amazon organisiert und Cunningham von Amazonians for Climate Justice hatte die Arbeitsbedingungen kritisiert. Beide wurden entlassen. Kann sich Amazon während der Pandemie weniger erlauben?

Als die Coronapandemie begann, versuchte Amazon öffentlicher Kritik mit kleinen Gehaltserhöhungen von zwei Euro entgegen zu wirken. Das wollen sie ab dem 1. Juni aber schon wieder einstellen. Das wird den Ärger von Arbeitern weltweit nach sich ziehen. Es bleibt also turbulent bei Amazon.

In Berlin will Amazon den bald größten Turm der Stadt beziehen – den Edge Tower am Bahnhof Warschauer Straße. Der wird gerade als finaler Baustein des Projekts Mediaspree vom niederländischen Investor Edge Technologies hochgezogen. Hauptmieter soll Amazon werden. Hat Corona irgendwas an den Plänen verändert?

Nein, aus unserer Perspektive gibt es keine Planänderungen oder Verzögerungen. Der Bau geht voran. Allerdings wissen immer mehr Menschen um Amazons Verhalten und haben Angst vor Verdrängung. In allen Städten, in denen Amazon Standorte aufbaut, kann man beobachten, dass die Miet- und Immobilienpreise in die Höhe schießen. In Seattle, wo das Hauptquartier von Amazon sitzt, gibt es nicht ganz zufällig die US-weit dritthöchste Rate an Obdachlosen.

im Interview:

Yonatan Miller

Foto: privat

26, lebt und arbeitet als Software-Entwickler in Berlin. Er gründete die [Tech Worker Coalition](#) in Berlin und initiierte die Kampagne [Berlin vs Amazon](#). Twittert unter [@shushugah](#)



Aktivist:innen haben in Berlin bereits verhindert, dass Google sich in Kreuzberg ansiedelte. Warum glauben Sie, dass das auch mit Amazon klappen kann?

Ich würde lügen, wenn ich sagen würde, es wird einfach. Amazon ist eine unglaublich mächtige Firma. Und im Gegensatz zu Google schert sich Amazon nicht allzu sehr um seine Außenwirkung. [Google hatte sogar „Don't be evil“ als Motto](#) auserkoren – Amazon ist es gewöhnt, heftig kritisiert zu werden. Ich glaube, wir werden dennoch erfolgreich sein, weil die EU die parasitären Verhaltensweisen von Tech-Riesen aus dem Silicon Valley genau auf dem Schirm hat. Zudem geht es nicht nur um Arbeitsrechte oder Steuervermeidung. Viele Menschen haben noch gar nicht verstanden, was Amazon in Berlin vorhat.

Was denn?

Die meisten Leute denken bei Amazon an einen Onlinestore, in dem man Bücher und Videospiele kaufen kann. Aber der Edge Tower in der Warschauer Straße steht für etwas ganz anderes: Dort soll Alexa Service einziehen – Abhörtechnologie. Von hier aus soll nicht nur der deutsche Markt, sondern der globale Markt für Natural Language

Processing (*NLP – maschinelle Verarbeitung natürlicher Sprache, Anm. d. Red.*) vorangetrieben werden. Das ist sehr viel komplexer als Gentrifizierung, aber ebenso wichtig. Es gibt einen großen gesellschaftlichen Bedarf an Regulierungen von großen Unternehmen, die gegen die Privatsphäre und Datenschutz verstoßen. Amazon greift nach unserer Grundrechten, das reicht weit über Gentrifizierung hinaus. Wir wollen die Themen verbinden und so breiten Protest auf die Beine stellen.

Sie sind selbst Programmierer. Welche Bedeutung hätte ein Standort in Berlin von Alexa Services für Datenrechte?

Wenn Sie ein Alexa- oder ein Echo-Gerät von Amazon haben, kann man diesen Geräten sagen, dass sie ein bestimmtes Lied spielen sollen. Was viele Leute sich allerdings nicht klarmachen ist, dass das Gerät auch private Gespräche mit den engsten Angehörigen belauscht. Von künstlicher Intelligenz gesteuerte Algorithmen verarbeiten größtenteils diese Daten, aber es gibt auch echte Menschen, die sich die Aufzeichnungen anhören. Nämlich Data-Trainer, die die Algorithmen verbessern sollen. Gerade kürzlich wurde ein Apple-Mitarbeiter in Frankreich zum Whistleblower bei dem ähnlichen Dienst Siri. Dort wurden klare Verstöße gegen die DSGVO festgestellt.

Sollte diese Datenschutzgrundverordnung nicht genau so etwas verhindern?

Sie ist auch ein gutes Werkzeug, aber sie geht nicht weit genug. Die Profite von Amazon und Apple bauen auf Überwachungstechnologie auf. Zu ihren Kunden gehören Überwachungsfirmen wie Palantir, eine private Firma aus den USA, die sich auf die Analyse großer Datenmengen spezialisiert hat und 2004 von Peter Thiel gegründet wurde. Während der Corona Krise erfassen sie Daten für das britische Gesundheitssystem. Die Cloud, die das wiederum hostet, gehört Amazon. Und wir reden hier nicht nur über individuelle und intime Kommunikation, sondern auch wirklich sensible Informationen wie Krankenakten.

Internationale Konferenz der Mietenbewegten

„**Evicted by Greed**“ Am Freitag um 16 Uhr startet internationale Konferenz von Aktivist:innen und Expert:innen über Wohnraumpolitik, Finanzflüsse und Widerstand. Wegen Corona laufen alle Veranstaltungen online – bis einschließlich Sonntag.

Sprecher:innen Teilnehmen werden neben Miller auch Leilani Farha (UN-Sonderberichterstatterin für das Menschenrecht auf Wohnen), Christoph Trautvetter (Netzwerk Steuergerechtigkeit), Volkan Sayman (Deutsche Wohnen & Co. enteignen) und Marco Clausen (Prinzessinnengärten) sein. (*gjo*)

Was passiert mit den Daten? Werden die bloß für Werbung verramscht oder leben wir bald in einer dystopischen Zukunft nach George Orwell?

Ob sie nun einen Überwachungsstaat aufbauen wollen oder gezieltes Marketing betreiben: Die Infrastruktur, die Sie dafür brauchen, ist die gleiche. Derzeit gibt es

beides: Die Firma Palantir benutzt künstliche Intelligenz, um Flüchtlinge zu erfassen und abzuschieben. Aber es gibt auch Fälle von Werbung, die einem ausgespielt wird, nachdem man sich mit einem Freund über etwas Bestimmtes im Beisein von Alexa unterhalten hat. Die Gefahr von Letzterem ist nicht so offensichtlich, aber das Risiko bleibt das Gleiche, weil die Infrastruktur beides ermöglicht.

Sie wohnen seit 2015 in Berlin. Was bedeutet die Ansiedlung von 3.500 Tech-Angestellten von Amazon für Sie als Berliner?

Mehrere tausend Tech-Angestellte in Friedrichshain sind natürlich ein konkretes Risiko für alle, die dort wohnen. Friedrichshain leidet jetzt schon unter hohen Mieten. Die Media spree hat die Region komplett verändert. Und es gibt ja auch in Mitte vergleichbare Projekte wie die Silicon Allee. Viele wollen Berlin zu einem Tech-Hub machen. Wenn Amazon wirklich an die Warschauer Straße kommt, wird dieser Status weiter ausgebaut und zementiert. Und viele Technikfirmen würden nachziehen.

Wie sieht denn Ihre Strategie für die nächsten Monate aus, werden Sie sich ohne größeren Protest organisieren können?

Wir organisieren uns weiter online. Dieses Wochenende gibt es die internationale Konferenz Evicted by Greed. In zwei Wochen organisieren wir eine Debatte zum Thema. Außerdem haben wir vor, an Conference-Meetings von Edge Technologies und Amazon beizuwohnen. Vielleicht sollten wir für unseren Protest beim Bauunternehmer Edge Technologies ansetzen. Sie haben schließlich am meisten Einfluss darauf, wer bei ihnen in den Turm zieht. Und Edge ist – im Gegensatz zu Amazon – auf seinen guten Ruf bedacht. Wenn Edge den behalten will, sollte das Unternehmen seinen Turm vielleicht nicht an Amazon vermieten. Sonst müssen wir vielleicht ein bisschen Werbung für sie machen: Interessant ist etwa auch, dass Edge Technologies sich als umweltfreundliches Unternehmen präsentiert, im Gegensatz dazu aber den dreckigsten Cloud-Provider der Welt einziehen lassen will: Amazon.

Who owns Berlin?

EXB [exberliner.com/features/people/who-owns-berlin/](https://www.exberliner.com/features/people/who-owns-berlin/)

By Ruth
Schneider

May 29, 2020

×

Expand



You might be surprised in whose account your rent money ends up. As we heard from anti-corruption campaigner Christoph Trautvetter, it's hard to find out who exactly owns each slice of Berlin real estate. (Photo by Peter Barnes.)

Ever wondered who really owns your flat? Anti-corruption expert and wealth campaigner Christoph Trautvetter tells Exberliner about his painstaking foray into the world of Berlin real estate – a market he sees dominated by anonymous billionaire landlords and so badly lacking transparency that it's turned Germany into a hotbed of money laundering.

For the past three years, you have been researching the inner-workings of Berlin's property market, and who owns what. What got you involved?

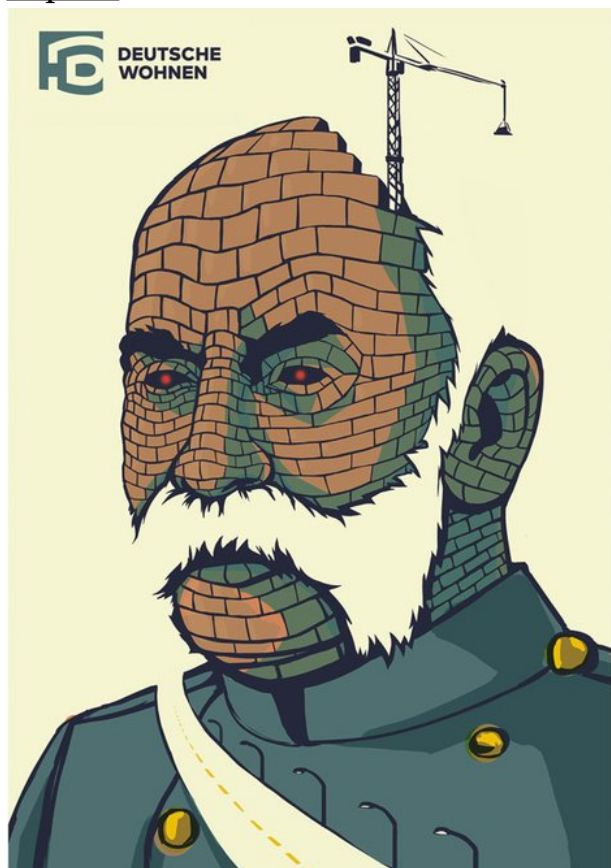
My expertise is in illicit financial flows and tax havens, but in 2017 I was approached by a local journalist investigating the Büchertisch, a sort of social book exchange being pushed out of Mehringhof in Kreuzberg by some investor. We discovered an investment fund from Jersey had bought the house in 2005 and that Lehman Brothers were involved. We ended up writing an article about it for the *Tagesspiegel*. In 2018, the building was sold to Blackstone, a big US private equity firm that recently bought close to 5000 apartments in Berlin. I thought it was a very interesting story and wanted to know more about who owns what in the city. In total, there are about two million flats in Berlin and more than a quarter are owned by private companies. I thought people should be able to know whose bank account their rent really goes into. But in many cases it's impossible – not even the city knows.

What do you mean by ‘not even the city knows’?

In Germany the land register isn't public, but surely transfers of ownership must be listed... In the real estate register you just find a load of subsidiaries. Deutsche Wohnen (DW), for example, has more than 100 companies that own their apartments. To find out how many apartments they own, you have to take this list to each of Berlin's registry offices. Whether they actually give you the information is up to them. And, again, big players like the Pears brothers from the UK don't appear on the registers at all. They have about 50 companies in Luxembourg who own around 6000 apartments in Berlin and the link between these companies is hidden behind shell companies in Cyprus and the British Virgin Islands.

×

Expand



Deutsche Wohnen artwork (left) by the Disruption Network Lab collective, which is hosting an panel called Evicted By Greed from May 29 - 31 that explores Berlin's shady real estate structures.

Tax policy specialist Christoph Trautvetter (right) works with The Tax Justice Network and leads the Rosa Luxemburg Foundation's project Who Owns The City?

Your study puts 12 top companies that own real estate in the city. The biggest one is Deutsche Wohnen, right?

Yes, with nearly 120,000 apartments, they are by far the biggest. But in a way DW are very transparent – they publish annual and even quarterly reports with several hundred pages of information on their apartments, average rents, profits and much more. Their biggest shareholder is Blackrock, but there are lots of other institutional investors that invest money from pension plans, life-insurance policies, etc. like the Ärzteversorgung Westfalen (Pension Fund of the Doctors of Westphalia). Usually they own more than half of the shares of big companies. But not even DW knows everyone who owns their stock. So if you are a dictator's son and you stole €1 billion and moved it around different banks and from there into a fund and into DW, they are not going to know.

Later this month, you're speaking at a Disruption Network Lab conference and giving a guided tour of some of the Berlin realestate owned by "anonymous investors" – who are they?

When you think of anonymously owned real estate, what comes to mind are these stories of letterbox companies secretly owned by oligarchs and kleptocrats, or billionaires wanting to evade tax. Or you think of the local criminal or the mafia strawmen buying real estate. You definitely find some of these in Berlin, but they make up just a small share of dirty money. If you have bigger amounts to invest, things usually get more complicated.

One element is the use of cash. In Italy it is forbidden to buy anything for more than €1000 in cash. But in Germany, you can bring suitcases full of cash and buy a house.

Then you might use one of the investment funds that own five to 10 percent of Berlin apartments for example. These funds are very difficult to trace and often completely anonymous. Especially those that operate via the Cayman Islands, Jersey, the Isle of Man, Gibraltar or any other of the many secrecy jurisdictions. There's no way to find out who's behind them. Transparency International exposed the German real estate market as a hotbed of money laundering, especially favoured by the Italian mafia.

Why is that and who is involved?

One element is the use of cash. In Italy it is forbidden to buy anything for more than €1000 in cash. But in Germany, you can bring suitcases full of cash and buy a house. And obviously the mafia has a lot of cash, right? Another reason is that if you are a drug dealer and have €1 billion worth of assets you don't want to buy real estate in Italy,

because there is a good chance that the Guardia di Finanza is going to come and take it away. In Germany no one's going to ask questions – there's no transparency of real estate ownership, no checks. In 2018 there was a case where 77 flats worth €10 million were seized from a Neukölln family clan. They had bought them with criminal cash and were only found out much later. There's very little control. We have the same rules that the whole world has: when someone comes to a car dealer or estate agent with a suitcase full of cash and they find it suspicious, they have to report it. But the enforcement is really weak. Take the guy who worked as security at Bode Museum and helped to steal the 100kg gold coin two years ago: he never had any money and then suddenly comes with a bag full of cash to buy an apartment and no one led a suspicious transaction report!

In Germany no one's going to ask questions – there's no transparency of real estate ownership, no checks. In 2018 there was a case where 77 flats worth €10 million were seized from a Neukölln family clan.

But what about Germany's new anti-money laundering measures? Notaries are supposed to report suspicious transactions and carry out background checks, from now on including that foreign companies are registered with the German transparency register. Why isn't it working?

Take the Pears brothers from the UK. They invest through two companies from the British Virgin Islands but they use intermediaries in Luxembourg and Cyprus. So they don't have to register because EU companies are excluded from that duty. In theory that's fine because all EU countries are supposed to have open public registers listing the companies' beneficial owners. So in Luxembourg everyone can now see that those companies belong to the Pears brothers. But Cyprus hasn't implemented the law yet and there are still many other ways around registration. At least now the Berlin government has hired three people to check on the notaries.

But how can investors still manage to stay anonymous despite these new controls?

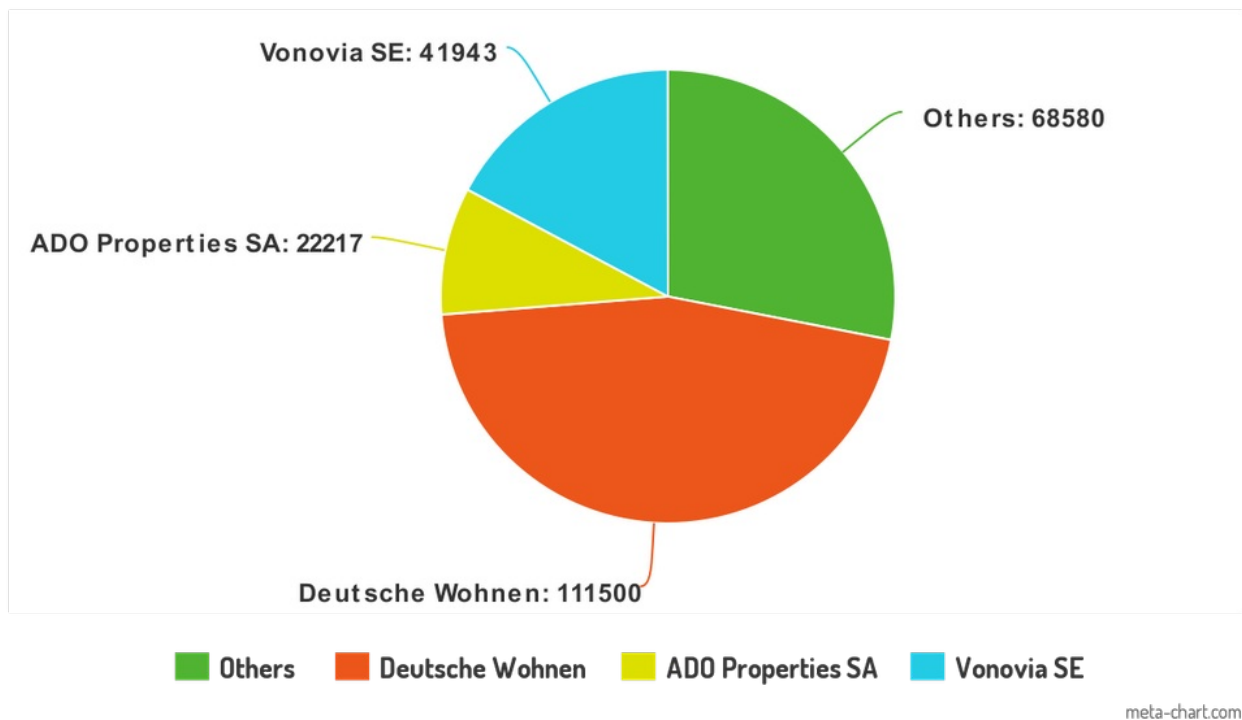
For example, what you can do is open an investment fund in the Cayman Islands, where the investment manager will mix the money of nine legitimate clients with your non-legitimate money, put it into the investment fund and no one will ever know you invested. If this investment fund then buys something, in the transparency register you would just see the name of the investment manager. And he will say there is no official owner – because only those who own more than 25 percent have to register – so the investment manager will say that ownership is split between many people and that he is the one who makes the decisions. So his name will be there and the notary will say that it's perfectly fine.

×

Expand

THE TOP 12 COMPANIES OWNING 3000+ BERLIN APARTMENTS

Rosa Luxemburg Foundation, 2019



Berlin apartments graph

How do you spot real estate that's being used to 'store' money?

There's the story of The Bishops Avenue in London with Russian oligarchs buying fancy villas left empty. We have a few notorious housing blocks here in Berlin: for example around Alexanderplatz or in Mehringhof several apartments are left empty and decaying. Some anonymous investors of dirty money just rent out apartments at the normal rate, not wanting to make a huge profit and cause any trouble. But very often, once you give your money to a professional money launderer, he will also take care of making a good profit. Sometimes the dirty money is greedy and sometimes it's not.

So you're saying the greediest landlords are not necessarily the criminal ones, right?

Private equity funds are probably the worst. Blackstone, Carlyle and smaller investment funds promise their investors an annual return of 10 to 15 percent and to make this money quickly – usually in less than 10 or even four years. To make this amount of money from real estate in Berlin so quickly you have to be really aggressive.

What strategies do they use to maximise profit? In Germany you can't just raise rents the way you like, or evict tenants...

There are different strategies. Some like to buy cheap apartment blocks and social housing, let them get run-down, don't invest in upkeep, and just make money from the rent. That's one approach. Another popular approach in the past decade has been to buy

an apartment building, renovate, add a lift or balcony, and then increase the rents to a level the tenants can't afford. When the old tenants are gone, they bring in new people who pay three times as much.

Another popular approach in the past decade has been to buy an apartment building, renovate, add a lift or balcony, and then increase the rents to a level the tenants can't afford. When the old tenants are gone, they bring in new people who pay three times as much.

Sometimes they'll offer tenants €10,000 or more to leave and then rent out the same apartment for €15/sqm. You can find some of the Blackstone apartments in Kreuzberg – not even in the nicest streets – for rent at €18 and above! Others rent small rooms, furnished and serviced apartments for more than €40/sqm. Or they turn first-floor shops into homes for refugees, with the city paying comfortable rents. And last but not least there's the strategy of splitting up buildings and selling the individual apartments for twice the price.

Do you think the Mietendeckel will mean anything to these investors?

For some it could spell real trouble. For example, Akelius owns more than 50,000 apartments around the world, nearly 14,000 here in Berlin. Akelius is specialised in renovating apartments and renting them out for €16/spm or more. Considering that one third of Akelius's apartments are already modernised and charging these kinds of rents, they might have a big problem. Do you think the rent freeze is a good idea? I think it's a very good idea. Many landlords don't have any need or reason to increase rents. Most of them bought their apartments 10 to 20 years ago for €1000-2000/sqm, and so with a rent of €6/sqm, they can already make a very decent profit. If they charge €9/sqm or more they are making profits that are completely unreasonable considering the low level of risk: like eight to 10 percent on a very safe investment. Look at the property market: until 2012, Berlin property sold for €1000/sqm, now it's more than €3000/sqm. Within six or seven years, anyone who owned real estate made a profit of 300 percent! My opinion is that no one should make this kind of profit. Germany is a very unequal country in a world that is extremely unequal. We need to regulate and redistribute this wealth.

So how do you suggest wealth should be redistributed?

It will have to be a package of different solutions. You have to make speculation less profitable, through regulating rents, and possibly a tax on transactions. You also need to work on making it harder for dirty money to invest in real estate, which would already make the demand a bit smaller. You can redistribute using a mix of a wealth tax and taxing gains also for private individuals or by expropriating at historical values, basically the expropriation model the Deutsche Wohnen & Co. Enteignung campaign is calling for: to buy back apartments from any company owning more than 3000 apartments in the city at 2012 prices.

How do you see the Berlin property market developing in the next 10 years?

That's impossible to predict but it might look very different. At the moment we have a peak of demand for housing, because of ageing babyboomers, which means many single pensioners living in apartments that are far too big – and you can see that the average square meter per person is increasing.

The wealthy people in Germany – the few very wealthy families – are allergic to transparency for an obvious reason. Because the only way to sustain such an unequal system is by hiding it.

Meanwhile their children and many young people have been moving here looking for their own flats. Give it another five years and this peak will be over. Meanwhile all that construction being launched at the moment will have come to market.

So we might even end up with too many flats. Everyone says “We need to build more”. You're saying don't, we'll end up with too many flats?!

I think the blind focus on building is completely misplaced. It would be great to have 100,000 or 200,000 more right now, because now we have excess demand. But in five years the situation might already be different. We'll still need many more small and affordable apartments but that's not really what is being built at the moment.

So who owns Berlin?

The Real Estate lobby likes to say that 50 percent of flats are owned by small people: nice old ladies or the baker who bought an apartment for his retirement. It's true that 50 percent are privately owned, but many of them by the lords and dukes, the billionaires and multi-millionaires who own hundreds of them. The Pears brothers are perfect examples, but there's also that local politician who owns Berlin real estate worth €100 million, or Mr. Berggruen the billionaire who used to own Karstadt and has plenty of apartments in Kreuzberg; or the Rocket Internet Samwer brothers... There are many more we don't know about. It's huge work to collect all this data and we're already making progress. But we will only really know the full truth once we have an open land register, which I think will take at least another 10 years.

Why so long?

The wealthy people in Germany – the few very wealthy families – are allergic to transparency for an obvious reason. Because the only way to sustain such an unequal system is by hiding it. We are living in a democracy and if it comes down to taking away from 10,000 people to redistribute to 10 million, you will always find a majority for that. So that's why they are fighting tooth and nail against anything that brings transparency because it will create the public pressure to change something. By doing so they allow the crooks and criminals to hide using the same tools.

Glaspaläste zu Wohnraum

 taz.de/!5686176/

Tom Mustroph

June 2, 2020

5686176

Von Büroflächen, Geldwäsche und geleakten Recherchen: Die Konferenz „Evicted by Greed“ verband die Menschenrechtsperspektive auf Wohnen mit dem Kampf gegen globale Immobilienspekulation

Braucht Berlin in Zeiten des Homeoffice tatsächlich so viele Bürogebäude wie das Cube am Hauptbahnhof? Foto: Sabine Gudath/imago

Von Tom Mustroph

Leilana Farha, bis April 2020 UN-Sonderberichtsteratterin für das Menschenrecht auf angemessenes Wohnen, holte die Aktivist*innen des Häuserkampfes aus dem Covid-19-Dämmerzustand. Auf der Videokonferenz „Evicted by Greed“ des Berliner Disruption Network Lab betonte sie, dass jetzt der richtige Zeitraum sei, um Obdachlosigkeit weltweit als Problem zu beseitigen. „Die aktuelle Pandemie bewirkt, dass weltweit Büroflächen eingespart werden. Die Tech-Firmen im Silicon Valley haben schon angekündigt, dass sie permanent Homeoffice für ihre Angestellten einführen wollen. Viele Branchen werden nachziehen. Die frei werdenden Büroflächen sollten in Wohnraum umgewandelt werden“, sagte Farha von ihrem Homeoffice im kanadischen Ottawa aus.

Natürlich lebt nicht jede*r Obdachlose in der Nähe der Glaspaläste der Konzerne und des Co-Working-Archipels. Dennoch hat Farha recht, den wohl abnehmenden Bedarf an Büroflächen mit den aktuellen Wohnungsnot zu zusammendenken. Sie brachte mit ihrem Statement auch die Kämpfe der Mieterinitiativen, die vor allem die Sorge um zukünftige eigene Abgehängtsein antreibt, mit den Nöten der längst Abgehängten zusammen. Zugleich erinnerte sie an Wohnen als Menschenrecht – und wie toxisch es ist, mit einem Menschenrecht Profit zu machen.

Das war das überraschendste Statement auf dieser virtuellen Konferenz. Sie litt darunter, dass die Vorträge oft per Videokonserve erfolgten, die Diskussion vor allem eine Videokonferenz mit bestenfalls einer Handvoll zugeschalteter Teilnehmer*innen war und Zuhörer*innen sich lediglich über Chat-Fragen einbringen konnten.

All die Pausengespräche, die der weiteren Vernetzung helfen und spezielle Themen noch besonders vertiefen, fanden so nicht statt. „Ich hoffe, wir werden uns real wiedersehen, wenn dies möglich ist“, meinte Farha. Sie sagte auch, dass die schon für den März geplante, wegen Covid-19 aber zeitlich verschobene und ins Netz verlagerte

Konferenz des Disruption Network Labs ihr „wichtigster Termin in diesem Jahr“ gewesen sei. Das ist Bestätigung für die Relevanz der Arbeit des Teams um die Informations- und Medienwissenschaftlerin Tatiana Bazzichelli.

Gewöhnlich versammelt das Disruption Network Lab Hacker und Aktivist*innen, Wissenschaftler*innen und Ex-Geheimdienstler*innen zu einer Bandbreite von Themen, die von Propaganda über Krieg und Folter bis Überwachung gehen – und jetzt eben den globalen Finanz- und Immobiliensektor im Fokus hatten.

Bei einem Viertel aller Berliner Wohnungen lässt sich der Eigentümer nicht herausfinden: er bleibt versteckt

Geleakte Daten spielten erneut eine Rolle. Nur auf der Basis von geleakten Eigentümerdaten konnte das Recherchenetzwerk OCCRP offenlegen, wie stark international gesuchte Kokaindealer wie Othman El Bal louti oder der international mit Sanktionen belegte Helfer von Syriens Herrscher Baschar al-Assad, Suleiman Marouf, an den in den Himmel schießenden Wüstenbauten in Dubai beteiligt sind. OCCRP-Mitarbeiterin Karina Shedrovsky sah als Ursache für solche Investments vor allem den leichten Zugang zu Dubais Goldmärkten an. Zweiter Faktor: Aufenthaltsgenehmigungen und Visa sind leicht über den Erwerb von Grundstücken und Immobilien erhältlich. In Beton zu investieren ist also sogar ein Anreiz für Geldwäsche. Und Auskünfte über Eigentümer gibt es in der Regel nicht. Außer sie werden geleakt.

Ein weltweites Transparenzregister ist daher auch das Anliegen vom Politik- und Wirtschaftswissenschaftler Christoph Trautvetter. Er hat in der aktuellen Studie „Keine Transparenz trotz Transparenzregister“ die Eigentümerstruktur der Berliner Wohnimmobilien untersucht. Bei etwa einem Viertel aller Wohnungen lässt sich der Eigentümer nicht herausfinden, er versteckt sich hinter einem Geflecht aus Firmen in Luxemburg und Offshore-Steuerparadiesen wie den Cayman Islands. Transparenz über Eigentümerstrukturen stellt den ersten Schritt dar, um dem Kapital, das mit dem Menschenrecht auf Wohnen seine Geschäfte macht, Grenzen zu setzen. Die Eigentümerstrukturen selbst zu ändern, wäre der zweite Schritt. Perspektiven dazu erläuterte Volkan Sayman von der Initiative „Deutsche Wohnen & Co Enteignen“.

Die Konferenz brachte lokal, national und international agierende Aktivist*innen zusammen. Genau das ist auch nötig, um dem international operierenden und lokal in die Lebenswelten eingreifenden Finanzkapital ein Gegengewicht zu bieten.

der Freitag

Die Wochenzeitung



Ein Bild aus dem letzten Jahr – die Botschaft jedoch bleibt die gleiche: Mietenproteste in Berlin

Foto: Steffi Loos/Getty Images

Es ist noch nicht allzu lange her, da war man sich – angesichts steigender Mieten, Verdrängung und sich verändernder Städte – quer durch das Parteienspektrum und auf allen politischen Ebenen einig: Wohnen sei die Soziale Frage unserer Zeit. Noch Anfang des Jahres – es scheint wie aus einer anderen Epoche – sorgte der beschlossene Mietendeckel für große Aufmerksamkeit. All diese Veränderungen waren und sind auch ein Erfolg der Mieter*innen-Bewegung, die in den letzten Jahren immer größer geworden ist. Vergangenes Jahr demonstrierten laut Veranstalter*innen etwa 40.000

Menschen gegen hohe Mieten, Verdrängung und Privatisierung. Und auch in diesem Jahr hätten am 28. März, dem „Housing Action Day“ weltweit in über 50 Städten Kundgebungen stattfinden sollen.

Doch in Zeiten der Corona-Krise ist alles anders. Angesichts von Ausgangsbeschränkungen oder -sperren finden auch die geplanten Demonstrationen nicht statt, stattdessen bleiben die Menschen zu Hause. Zumindest jene, die ein Zuhause haben. Denn in der Krise werden Ungleichheit und Ausgrenzung umso deutlicher sichtbar, fürchten sich jene, die ohnehin schon mit hohen Mieten kämpfen vor den Folgen von Kurzarbeit, Arbeitslosigkeit oder ausbleibenden Aufträgen. Die Wohnungsfrage, sie bleibt nach wie vor eine zentrale Soziale Frage. Darum haben wir bei Mietenaktivist*innen nachgefragt.

„Wer soll das alles bezahlen?“

*Lisa Vollmer ist wissenschaftliche Mitarbeiterin an der Bauhaus-Universität Weimar mit dem Forschungsschwerpunkt Wohnungspolitik . Sie hat jüngst mit über 150 Wissenschaftler*innen in einem offenen Brief einen anderen Umgang mit Mieter*innen in Zeiten der Corona-Krise gefordert. Darüber hinaus ist sie bei der Berliner Initiative „Stadt von Unten“ aktiv.*

Die Corona-Krise macht einiges möglich: Stand die schwarze Null gerade noch wie eine Eins, ist die Schuldenbremse nun ausgesetzt und Milliarden-Hilfspakete werden geschnürt. Die wirklich relevante Frage ist noch ungeklärt: Wer wird an den Kosten der Krise wie beteiligt? Kehren wir einfach zu einer – dann verschärften – Austeritätspolitik zurück oder gelingt es die Krise zum Umbau hin zu einer Gemeinwirtschaft zu nutzen?

Bei der Wohnraumversorgung werden diese Fragen ganz deutlich: Für Corona-bedingten Mietausfall zwischen April und Mai können Mietverträge zwar nicht gekündigt werden, aber woher sollen Wohn- und Gewerbemieter*innen das Geld nehmen, um Mietschulden zurück zu zahlen? Bei einer Übernahme der Mietschulden durch einen staatlichen Hilfsfonds wäre zwar den Mieter*innen geholfen, allerdings würden die Kosten von der Allgemeinheit getragen, während die Immobilienwirtschaft fein raus wäre. Ganz in der Tradition der (west-)deutschen Wohnungspolitik: Rendite mit der Miete werden staatlich garantiert. Jetzt ist die Zeit Alternativen zu formulieren und durchzusetzen.

„Möglicherweise entsteht aus den Corona-Solidaritätsgruppen etwas Neues“

Tim Lenau ist Mitglied des Mietenwahnsinn-Bündnisses

Es ist sehr schade, dass wir unsere Demos und die Aktionswoche verschieben mussten. Wir alle brauchen diese ermächtigenden Momente gegen den alltäglichen Mietenwahnsinn. Der geht derzeit unvermindert weiter und wird durch die kommende Wirtschaftskrise noch verschärft. Innerhalb von zwei Wochen hat die Politik mehrere

hundert Milliarden Euro in die Wirtschaft gepumpt, aber nicht eine einzige obdachlose Person in einer Wohnung untergebracht. Wir brauchen Wohnungen für alle und die sofortige Auflösung von Sammelunterkünften, „Ankerzentren“ oder sonstigen Lagern. Zwangsräumungen müssen abgeschafft werden! Dass alle Menschen zu Hause bleiben sollen, zeigt wie dringend jeder Mensch ein solches zu Hause braucht – auch nach der Corona-Pandemie.

Mieter*innen, denen ihre Einkommensquelle weggebrochen ist, sollen nicht auf ihren Mietschulden sitzen bleiben. Das wäre auch kein Problem, wenn Wohnen keine Ware wäre. Der Staat soll jetzt nicht die Gewinne der Immobilienkonzerne garantieren. Stattdessen wäre es an der Zeit die Wohnungswirtschaft zu vergesellschaften. Ansonsten könnte uns das Schicksal von New Orleans ereilen. Nach dem Katrina-Hochwasser kam erst die Solidarität der Menschen und dann die große Stunde der Immobilienwirtschaft.

Die klassischen Plena, Haus- und Kiezversammlung der Mieter:innenbewegung funktionieren derzeit nicht. Möglicherweise entsteht aus den Corona-Solidaritätsgruppen aber ein neuer Akteur, der den notwendigen politischen Druck aufbaut, um die Krise nach der Krise zu meistern. Ob Großdemos, Streiks oder andere Formen – die gesellschaftliche Antwort auf die derzeitige Umverteilung ist schwer vorauszusagen.

„Hotels und Ferienwohnungen – rein da!“

Stefan Schneider koordiniert die *Selbstvertretung wohnungsloser Menschen*

Aus der Sicht wohnungsloser Menschen sind Bündnisse sehr wichtig – gerade mit Mieterinnen und Mietern, die selbst oft Angst vor Wohnungsnot und Wohnungslosigkeit haben. Deswegen haben wir uns auch am Aufruf zum Housing Action Day beteiligt. Denn er enthält auch die Forderungen der Selbstvertretung: Wohnungslose Menschen gehören wieder in Wohnungen und nicht in irgendwelche Wohnungslosenhilfen oder Notübernachtungs-Zwangsgemeinschaftsangebote.

Uns geht es um einen Schulterschluss zwischen Wohnungslosen und Wohnenden. Hätte die Demonstration stattgefunden, hätten wir gehofft, dass wir in Berlin wenigstens mit einem kleinen Block präsent sind. Denn es ist nicht so einfach, obdachlose Menschen zu mobilisieren, weil sie um ihr Überleben arbeiten und ackern müssen. Gerade im Moment ist die Situation insgesamt verzweifelt. Zwar versuchen ein paar Nachbarschaftsinitiativen, Gabenzäune aufzustellen. Aber viele Angebote machen zu, Tafeln und Essensausgaben schließen, das Spenden geht zurück, das Flaschensammeln ebenso.

Die Politik könnte handeln: Hotels und Ferienwohnungen stehen leer, genauso wie Airbnb-Wohnungen. Man müsste jetzt sagen: Rein da, wir übernehmen die Kosten. Immerhin hat sich der zuständige Senator in Berlin dazu durchringen können,

Zwangsräumungen auszusetzen – eine ganz alte Forderung von uns. Doch es muss erst die Corona-Krise geben, damit das umgesetzt wird. Interessant wird es, das dann in Zukunft zu diskutieren.

„Das ist alles kein Naturgesetz“



Foto: imago images/Christian Thiel

Rouzbeh Taheri von „Deutsche Wohnen & Co enteignen“

Die explodierenden Mieten haben in den letzten Jahren zu einer verstärkten Umverteilung von unten nach oben geführt. Die Immobilienbesitzer*innen haben enorme Vermögenszuwächse und die Mieter*innen zahlen einen immer größeren Anteil ihres Einkommens für die Miete. Und trotzdem müssen sie um ihre Wohnung fürchten. Das alles ist kein Naturgesetz, die Rahmenbedingungen für die Mietenpolitik werden vom Staat gesetzt und können auch geändert werden. Wir brauchen zwei

Maßnahmenstränge, um diese Tendenz umzukehren: Einen bundesweiten Mietendeckel, damit die Menschen eine Atempause bekommen, und eine Ausweitung des Bestandes an bezahlbaren Wohnungen durch Neubau und Vergesellschaftung großer Immobilienbestände.

Wir engagieren uns mit unserer Initiative im Bereich Vergesellschaftung in Berlin. Durch die Corona-Krise muss aber einiges neu gedacht werden. Wir fordern zum Beispiel einen sofortigen Stopp der Mietzahlungen für die von Einkommensausfällen betroffenen Haushalte. Hier sollten ab sofort nur die tatsächlichen Kosten durch den Staat übernommen werden (Kostenmiete), der Gewinnanteil der Immobilienbesitzer muss entfallen. Es darf zusätzlich keine öffentlichen Hilfgelder für Immobilienkonzerne geben, die in den letzten Jahren fette Gewinne erwirtschaftet haben.

„Die Fristen für Eigenbedarfskündigungen laufen vielerorts weiter“

Coni Pfeiffer ist Mitglied des Netzwerks der #200Häuser

Für das #200Häuser-Netzwerk steht die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und die daraus resultierenden Folgen im Mittelpunkt: Eigenbedarfskündigungen sind eine der drängendsten Fragen unserer Stadtgesellschaft, viele Mietende haben deswegen schlaflose Nächte. Eine unserer Hauptforderungen ist ein sofortiges Umwandlungsverbot in angespannten Wohnlagen. Die aktuellen Gesetze auf Bundesebene führen in der Regel zu zeitverzögerter Verdrängung der angestammten Wohnbevölkerung, Zerstörung der Kiezkultur und Veränderungen der Stadt, die nicht von den Bewohnenden selbst mitgestaltet werden können.

In diesem Zusammenhang setzen wir uns für eine Informationspflicht gegenüber den Mietenden zum jeweiligen Status ihrer Wohnung, gegen Eigenbedarfskündigungen und Verdrängungsmodernisierung, für ein Transparenzregister sowie gegen Share-Deals im Immobiliensektor ein.

#200Häuser bietet eine erste Anlaufstelle für Menschen umgewandelter Häuser, berät zur aktuellen Situation, bietet Hilfestellung beim Entwickeln individueller Proteststrategien, unterstützt bei der Eigentümer-Recherche. Der Austausch mit weiteren Betroffenen, die diese spezifischen Situationen teilweise schon durchlebt haben, ist immer wieder hilfreich.

Durch die Corona-Krise lässt sich ein zukünftiger temporärer Rückgang des Umwandlungsgeschehens nur vermuten. Sobald sich die Wirtschaft wieder erholt, wird voraussichtlich die gleiche Umwandlungsdynamik wieder weiter an Fahrt aufnehmen. Davon unbenommen laufen vielerorts Fristen für u.a. mögliche Eigenbedarfskündigungen weiter.

Halten Sie mit Abstand zusammen – Bleiben Sie gesund!

„Geflüchtete in prekären und beengten Gemeinschaftsunterkünften sind jetzt besonders gefährdet“

Kölner Flüchtlingsrat e. V.

Die Großdemonstrationen am 28.03.2020 unter dem Motto „Wohnen für Menschen statt für Profite“ wurden aufgrund der Corona-Pandemie verschoben. Aktueller denn je sind jedoch die Forderungen für eine solidarischere Stadtentwicklung, für mehr bezahlbaren Wohnraum im gesamten Stadtgebiet, für eine Sensibilisierung gegen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt, für mehr Wohnungen auch für große Familien und eine menschenwürdige Unterbringung für Alle! Es zeigt sich in der momentanen Situation, wie wichtig Wohnraum als Schutzraum für die physische und psychische Gesundheit ist. Insbesondere Geflüchtete, die in prekären und beengten Gemeinschaftsunterkünften leben, sind aufgrund mangelnder hygienischer Bedingungen, gemeinschaftlich genutzter sanitärer Einrichtungen und Küchen sowie des fehlenden Zugangs zu gesundheitlicher Versorgung, und auch durch mangelnde Informationen jetzt besonders gefährdet!

Die Lebensumstände in, und die häufigen Transfers zwischen den Unterkünften waren bereits vor dem Ausbruch von COVID-19 eine enorme Belastung. Der angespannte Wohnungsmarkt und die seit Jahrzehnten verfehlte Wohnungspolitik verhindern seit längerer Zeit eine konsequente menschenwürdige und dezentrale Unterbringung von Geflüchteten. In der aktuellen Situation werden die Umstände zur lebensbedrohlichen Gefahr!

Daher fordern wir die sofortige drastische Reduzierung der Anzahl von Personen in Gemeinschaftsunterkünften, sofortige Verteilung besonders gefährdeter Personen in dezentralen Unterkünften, die Sicherstellung von hygienischen Standards und Zugang zu gesundheitlicher Versorgung, die Gewährleistung des Informationsflusses für Geflüchtete und keine pauschalen Besuchsverbote in Unterkünften.

„Wie soll jemand auf Kurzarbeit das wuppen?“

Markus Kammermeier, aktiv bei „Bizim Kiez – Unser Kiez“

Bizim Kiez hat von Anfang an in Berliner Demo-Bündnissen mitgearbeitet. Nur gemeinsam bekommen wir einen echten Kurswechsel in der Wohnpolitik hin! Den Mietendeckel sehen wir als Erfolg solcher Zusammenarbeit. Aktuell brennt es bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und den horrenden Mietsteigerungen für kleine Läden und Soziales.

Jetzt in der Corona-Krise wird klar, wie elementar das Menschenrecht auf Wohnen ist. Die Corona-Maßnahmen der Bundesregierung zum Mieterschutz sind völlig unzureichend. Knapp 40 Prozent der Berliner Haushalte geben über 30 Prozent ihres Einkommens für die Kaltmiete aus. Wie soll jemand auf Kurzarbeit das wuppen? Wie danach die nur gestundeten Mietschulden zurückzahlen? Wir fordern Mietensenkung

und Mietschuldenerlass. Ja, Immobilienunternehmen müssen auf Gewinne verzichten. Es darf nicht sein, dass die Allgemeinheit steuerfinanziert die Rendite der Immo-Branche garantiert, während Geringverdienende die Krisenlast schultern. Wir brauchen Sonderabgaben der Profiteure des Immobilienbooms. Sie sollen zu einem Hilfsfonds beitragen. Für Menschen, die auf der Straße, in Sammelunterkünften und gefährdenden Wohnverhältnissen leben, müssen zum Schutz vor COVID-19 endlich Hotels und Ferienwohnungen geöffnet werden.

„Etlichen wird eine Rückzahlung bis zum 30. Juni 2022 nicht gelingen“

Franziska Schulte arbeitet für den Berliner Mieterverein

In der derzeitigen Lage zeigt sich einmal mehr, welche teils fatalen Folgen die neoliberale Wohnungspolitik der vergangenen zwei Jahrzehnte haben kann. Zahlreiche Freiberufler*innen, Kurzarbeiter*innen und Solo-Selbstständige sind betroffen von akuten Einkommenseinbrüchen, die nicht selten zu einem Mietzahlungsverzug führen. Momentan sind die Juristen im Berliner Mieterverein auch mit solchen Corona-Notfällen beschäftigt und versuchen individuell und schnell Hilfe zu leisten.

Die Bundesregierung hat vergangenen Mittwoch ein Kündigungsmoratorium beschlossen. Diese rasche Entscheidung ist sicher zu begrüßen, muss aber in ihrer jetzigen Form dringend nachgebessert werden. Viele Mieter, deren Einkommen jetzt wegbrechen, werden auch nach Abklingen der Krise nicht sofort wieder finanziell auf die Beine kommen, etlichen wird eine Rückzahlung bis zum 30. Juni 2022 nicht gelingen. Nach Ablauf dieser Frist ist eine Kündigung jedoch möglich. Zudem laufen Verzugszinsen in Höhe von sechs Prozent auf. Es kann nicht sein, dass Vermieter in Krisenzeiten weiterhin ihre überhöhten Forderungen durchsetzen können. Der zu Recht geforderte „Sicher-Wohnen-Fonds“ von Deutschem Mieterbund und dem Spitzenverband der Wohnungswirtschaft (GdW) bedarf einer solidarischen Ausgestaltung, die keineswegs die Gewinnerorientierung einiger Eigentümer unterstützen darf. Vielmehr müssen hier auch Vermieterverzichte und krisenregulierte Mietobergrenzen festgeschrieben werden.

Denn Wohnen ist kein Konsumgut, Wohnen ist Grundbedürfnis eines jeden Menschen. Viele dieser Menschen haben sich in bundesweiten, europaweiten oder kleinen, lokalen Aktionen zusammengeschlossen und protestieren gegen Vermieterwillkür, Verdrängung und Spekulation. Das sind Leute, die sich neben Job, Kindern und Alltag daran beteiligen. Es ist lange her, dass eine Mieter*innen-Bewegung so stark war und die europaweite Vernetzung der Initiativen und Stadtbewegungen so hervorragend funktioniert hat – wenn es das überhaupt jemals so gab.

„Bezahlbarer Wohnraum für die Vielen muss die Maxime für öffentliche Unternehmen sein“

Alexis J. Passadakis aktiv für den Mietentscheid Frankfurt und bei Attac

In Frankfurt haben 68 Prozent der Mieterhaushalte Anspruch auf geförderten Wohnraum. Wir gehen davon aus, dass die sich jetzt zuspitzende ökonomische Krise diese große Zahl noch weiter eskalieren lässt. Gegen den Mietenwahnsinn in Frankfurt haben wir für unser Bürgerbegehren 25.000 Unterschriften gesammelt. Auf diesem Weg wollen wir einen Strategiewechsel des öffentlichen Wohnungsunternehmens ABG einleiten. Wir fordern, dass die ABG mit ihren 50.000 Wohnungen ihre Mieten auf das Niveau des geförderten Wohnungsbaus absenkt und in Zukunft zu 100 Prozent gefördert baut. Die regierende Koalition aus CDU, SPD und Grünen lehnt unsere Initiative direkter Demokratie politisch und mit vorgeschobenen rechtlichen Gründen ab. Nicht Gewinn, sondern bezahlbarer Wohnraum für die Vielen muss die Maxime für öffentliche Unternehmen sein.

Gemeinsam mit anderen fordern wir aktuell, dass alle leer stehenden Unterkünfte und Ferienwohnungen beschlagnahmt werden, um allen Menschen ein Zuhause bieten zu können!

„Die gesellschaftlichen Widersprüche werden wieder aufbrechen“

Anna Weber vom Bündnis Zwangsräumung Verhindern

Das Bündnis Zwangsräumung verhindern – politische Aktivist*innen, Nachbar*innen, von Zwangsräumung Betroffene oder Ex-Betroffene – kämpft seit 2012 gegen Zwangsräumung und Verdrängung. Wir machen Öffentlichkeits- und Pressearbeit, Demonstrationen, Kiezversammlungen, Go-Ins und Blockaden.

Mit vielen anderen stadtpolitischen Gruppen organisieren wir die dritte Mietenwahnsinn-Demonstration, diesmal bundes- und europaweit vernetzt. Wegen der Corona-Pandemie verschieben wir die Demonstration und rufen zu „Corona-sicheren“ Aktionen auf.

Einige unserer Forderungen wie ein Kündigungs- und Zwangsräumungsstopp wurden mittlerweile umgesetzt, aber nur teilweise und zeitlich befristet. Spätestens wenn es darum geht, wer die Krisenfolgen bezahlen soll, werden die gesellschaftlichen Widersprüche wieder aufbrechen. Wir werden dann mit den Vielen, die die soziale Frage thematisieren, wieder auf die Straße gehen – für eine Stadt jenseits der kapitalistischen Verwertungslogik.

„Den Kampf gegen Immobilienspekulation führen wir weiter – analog und online“

Tatiana Bazzichelli ist Gründerin und künstlerische Leiterin des Disruption Network Lab e. V.

In Zeiten des Coronavirus ist es noch wichtiger, systematische Ausbeutung und Verdrängung von Mieter*innen durch Aktionen wie den Housing Action Day anzuprangern, Akteur*innen zu vernetzen und gemeinsam aktiv für den Wandel zu kämpfen. Wir werden unsere Arbeit mit allen Mitteln online weiterführen, und unsere Konferenz EVICTED BY GREED vom 29. – 30. Mai als gestreamte Online-Konferenz veranstalten. Aktivist*innen, Journalist*innen und Expert*innen werden zusammengebracht, um die Verknüpfungen zwischen Steueroasen, globalen Finanzströmen, überhitzten Immobilienmärkten und der Verdrängung durch steigende Mieten ganz konkret aufzudecken. Darüber hinaus geht es uns um Antworten, die die Zivilgesellschaft bereits anwendet und solche, die wir gemeinsam finden können. Den Kampf gegen Immobilienspekulation und Zwangsräumungen führen wir weiter, analog und online.

Liebe Leserin, lieber Leser,

dieser Artikel ist für Sie kostenlos.

Unabhängiger und kritischer Journalismus braucht aber auch in diesen Zeiten Unterstützung. Wir freuen uns daher, wenn Sie den Freitag [hier abonnieren](#) oder [3 Ausgaben gratis testen](#). Dafür bedanken wir uns schon jetzt bei Ihnen!

Ihre Freitag-Redaktion

Geschrieben von



Furtherfield

 furtherfield.org/evicted-by-greed-global-finance-housing-resistance/

July 15, 2020



On May 29, 2020, the Disruption Network Lab opened its 19th conference, “Evicted by Greed: Global Finance, Housing & Resistance”. The three-day-event was supposed to take place in Berlin in March, on the days of the global call for the Housing Action Days. Instead, it took place online due to ongoing safety concerns relating to the coronavirus pandemic.

Chaired by Tatiana Bazzichelli and Lieke Ploeger, programme and community director of the Disruption Network Lab, the interactive digital event brought together speakers and audience members from their homes from all over the world to investigate how speculative finance drives global and local housing crises. The topic of how aggressive speculative real-estate purchases by shell companies, anonymous entities, and corporations negatively impacts peoples’ lives formed the core conversation for the presentations, panel discussions, and interactive question and answer sessions. The conference served as a platform for sharing experiences and finding counter-strategies.

In her introductory statement, Bazzichelli took stock of the situation. As the pandemic appeared, it became clear worldwide that the “stay-at-home” order and campaigns were not considering people who cannot comply since they haven’t got any place to stay. Tenants, whose work and lives have been impacted, struggle to pay rent, bills, or other essentials, and in many cases had to leave their homes or have been threatened with forced eviction. People called on lawmakers at a national and local level to freeze rent requirements as part of their response to the pandemic, but very few measures have been put in place to protect them. However, scarce and unaffordable housing is neither a new, nor a local problem found in just a few places.



Lieke Ploeger, Community Director of the Disruption Network Lab (left), and Tatiana Bazzichelli, Founder and Programme Director of the Disruption Network Lab

Christoph Trautvetter, public policy expert and German activist of Netzwerk Steuergerechtigkeit (Network for Tax Justice) and Wem gehört die Stadt (Who Owns the City) of the Rosa-Luxemburg Foundation, and Manuel Gabarre de Sus, Spanish lawyer and activist from the Observatory Against Economical Crime, delivered the opening keynote “Anonymous & Aggressive Investors: Who owns Berlin & Barcelona?” moderated by Eka Rostomashvili, advocacy and campaigns coordinator at Transparency International.

In the last decade waves of private equity real estate investments have reshaped the rental housing markets in cities like Berlin and Barcelona. Housing and real estate have been deformed by global capital markets and financial excess, treated as a commodity, a vehicle for predatory investment and wealth rather than a social good reflecting a human right. This led to evictions, discriminations in the housing sphere, and lack of access to basic housing-related services, all put in place by aggressive real estate investors.

Trautvetter is co-author of a recent study tracing the ownership of 400 companies owning real estate in Berlin. He explained that in the city, where about 85% of the population are renters, exploding house prices and rentals have been guaranteeing investors returns far beyond 10% per year after the financial crises of 2009. Here the emergence of corporate landlords changed the city. They are entities that own and operate rental housing on a massive scale, replacing the traditional “gentle old lady” landlord. At 17.5%, Berlin has a low proportion of direct investors renting out their properties.

Activists, politicians, and organisations of tenants are trying to fight unlawful evictions and speculative investments reshaping the German capital, but often face anonymity.

Almost half of the city is in the hands of listed companies, professional investors, or indirect investors shielded by property management firms and lawyers that operate on their behalf. International private equity companies are one of the most obscure and greedy embodiments of policy failure in this context.

Gabarre de Sus focused on the problem of the opportunistic investment funds that appeared in Spain due to strong deregulation. After the global financial crisis of 2009, the rescue of the Spanish financial system ensured that hundreds of thousands of households were indirectly under public control. But the European Union and the Spanish Government decided in 2012 to sell these properties to opportunistic investors. Many say that if public ownership of these real estates had been maintained for social renting, the rent bubble of recent years would not have occurred. As a result, many vulture funds, particularly from the United States like Blackstone, Hayfin, TPG, and millionaires like the Mexican Carlos Slim, made huge profits. Since then, rent prizes have increased of more than the 50% in the main Spanish cities, more than 30 times faster than wages.

Whilst describing this process, Gabarre de Sus focused on the political and legal ties of big investment funds that invest in real estate. There are structures of political and economic interest that allow companies like Blackstone Group Inc. — one of the largest real estate private equity and investment management firms in the world declaring \$140 billion of real estate assets under management, 25% of its total assets — to scale business models in which properties are bought, renovated, and then put back on the market at rents that tenants cannot afford. These actors are influential, with economic partners at international level, including banks from the world's largest economies.

In many cases, real estate registers do not contain any information on beneficial owners or there is no way to link legal and beneficial owners, so that both authorities and citizens know very little about who owns their cities. EU legislation obliges information on real estate holders to be available to authorities and specifies that the general public shall receive access to beneficial ownership information of EU based companies. The problem is that such registers are usually maintained under self-disclosure principles based on data internally identified by the reporting entity. Access to data is often difficult and expensive. Once you get the information, it can take time to check it and find out contradictory data. Moreover, an articulated system of international shell companies, secrecy legislation, and strategic financial loopholes provides immunity and contributes to global inequality, consolidating the incessant shift of wealth from the poor to the rich.



Manuel Gabarre de Sus (top), Christoph Trautvetter and Eka Rostomashvili during the Keynote “Anonymous & Aggressive Investors: Who owns Berlin & Barcelona?”

In Berlin nearly half of the real estate investors remain anonymous and there is no certainty of how much dirty money hides behind their investments, which is something common to many places around the world. The current situation — revealed also by the Panama Papers investigation — shows that governments profit from illegal wealth from transnational money-laundering, hosting international criminal enterprises within their territories and capital cities, thus providing a grey area for illegal practices where false or inappropriate identification represents the other face of fraudulent records and corruption.

The panel “Foggy Properties & Golden Sands: Money Laundering in London & Dubai” moderated by Rima Sghaier, outreach and research fellow at the Hermes Centre for Transparency and Digital Human Rights, made clear how easy and common it is for global elites and organised criminality to open offshore companies, move assets, and buy real estate in big capital cities, with investments that integrate illegal funds into the financial system and legitimate economy.

Sam Leon, data investigations lead at Global Witness, referred to the relations between satellite fiscal havens such as the Virgin Islands, the Cayman, and the Channel Islands, and the City of London. These countries are linked through commercial and legal ties with high probabilities for dark money to flow through the UK’s Overseas territories and Crown Dependencies undetected.

The UK has a public land registry, but it is difficult to effectively scrutiny data. Companies are obliged to file good quality information, but many do not and authorities are not able to check it accurately. Britain is defined by detractors as the world’s greatest enabler of corporate tax avoidance. Considering real estate, Leon explained that tens of thousands of tenants in England and Wales are in the hands of unscrupulous owners,

who hide behind anonymous companies and trusts.

One loophole real estate investors use is acquiring shares in a company that owns real estate, rather than the real estate itself; the property can be then sold by selling the shares in the company with no UK corporate tax. If the company is registered in a country that guarantees secrecy and free hands, no name appears. According Global Witness in England and Wales 87,000 properties with an estimated value of more than 1 billion pounds are owned by companies incorporated in secrecy jurisdictions, which keep secret the information about the real owners. Scotland suffers from the same problem, and in this context Scottish Limited Partnerships are a major concern too.



Sam Leon and Rima Sghaier during the panel “Foggy Properties & Golden Sands: Money Laundering in London & Dubai”

Companies avoid inheritance tax and capital gain tax, riding fiscal loopholes. The use of firms based in countries which are known tax havens to purchase property is being observed all around the world, with concerns about how much property is owned by unaccountable offshore entities.

The analyses of Leon introduced topics covered by the second panellist Karina Shedrofsky, who presented her work as head of OCCRP’s research team “Dubai’s Golden Sands.” Recently leaked datasets of property and residency details were obtained by the non-profit group C4ADS, and provided to the international investigative journalists of the OCCRP as part of the Global Anticorruption Consortium, in collaboration with Transparency International.

International criticism of governments and independent organisations pointed out that Dubai has become an open market for money laundering and a safe haven for the corrupt at a global level, due to the lack of controls along with very profitable conditions. The United Arab Emirates are accused of weakly regulating the financial

sector, guaranteeing secrecy, and offering the world's criminals a range of services. The country's land registry is not open to the public and a lack of enforcement and oversight in the property sector is ideal to stash vast amounts of dirty money.

Shedrofsky pointed out that Dubai is an absolute monarchy ruled as a business. Several transnational investigations show that its laws seem to be a facilitator for international money laundering, corruption, and other financial crimes.

The emirate has been attracting secretive real estate purchases by foreign companies and individuals for years. Construction and real estate sector represents 20% of the country's gross domestic product (2016). In the country it is possible to move money with very little regulatory scrutiny, cash-based transactions are incentivised, and the volume of gold trafficked accounts for around 25% of global trade, with almost no questions about its origins. Wealthy investors are offered a property investment visa by an investment in real estate of minimum \$272,000 dollars, and get the benefits of light financial regulation, anonymity, and banking secrecy.

Shedrofsky explained how researchers from 8 countries worked on thousands of spreadsheets maintained by real estate professionals, in an accurate cross-border investigation that led to the publication of a hundred names of wealthy people, who have invested millions in Dubai. The non-official records from the years 2014-2016 provided more than 129,000 owner's data, which the team organised per country and verified, revealing only information that could be proven beyond doubt. A website hosting an interactive map with the detected properties is online, and anyone can check it (occrp.org/en/goldensands/).



Karina Shedrofsky during her presentation of the Dubai's Golden Sands investigation

The first day of the conference closed with filmmaker and journalist Fredrik Gertten and Leilani Farha, former UN Special Rapporteur on the right to housing, in a live conversation moderated by Tatiana Bazzichelli. Gertten's latest documentary investigates the factors that push people out from their own city, turning it into an unaffordable place that is more and more difficult to live in due to the extreme difference between housing prices and wage development.

From New York to Barcelona "Push: The Film" narrates how corporations and financial elites are speculating on people's lives. Renters worldwide are drowning in a sea of self-doubt, with feelings of inadequacy and fears, because they think they are unable to keep up with life. But the documentary shows that this condition is the consequence of a system intended to harm, marginalise, and discriminate them. Even if residents should be able to afford to live in their own cities, this process inexorably condemns them to move away.

The work of the speakers on the first day of the conference reinforced the idea that crowd-based and data-driven research projects, together with independent and cross-border investigations, can allow a glimpse behind the curtain of the real estate market. Anonymity and secrecy in juxtaposition to openness and transparency, obtained through collective mobilisation, collecting, sharing, and analysing data.

A depressingly similar pattern emerges in countries all over the world. Housing has been financialised and turned into an investment vehicle, which has caused an oversupply of luxury estates and empty buildings in many cities, and a chronic shortage of adequate housing for the least advantaged, for the working class, and often for the middle class too. A process often encouraged by governments.

In this context, "financialisation" refers to tendencies within the economic system characterised by the expansion and proliferation of financial markets penetrating into a range of both economic and social sectors, and consequently affecting human rights related goods — such as housing, pensions and healthcare — making huge profits out of basic needs and human sufferings.

With regard to the financialisation of housing, not just banks, corporations, and big investment funds play this ruthless game. Fraudsters, money launderers, and organised crime are very active internationally, and look for weak financial systems and a moment of crisis to speculate on the property market.



Live conversation with Fredrik Gertten (Film Director, SE) and Leilani Farha (Global Director, The Shift and Former UN Special Rapporteur on the Right to Housing)

Ela Kagel, digital strategist and founder of Supermarkt Berlin, discussed collective solutions to tackle housing, social, and economic injustices with the sociologist Volkan Sayman, promoter of the campaign “Expropriate Deutsche Wohnen & Co!”. This movement is an example of how residents can involve themselves to determine and achieve their own objectives, acting on their rights to create a space for their perspectives and needs within an urban context.

After a majority of citizens were found to be in favour of the initiative in early 2019, a city-wide referendum could be now called on the expropriation of private housing companies with more than 3,000 housing units. Local political parties have not managed to find agreement yet and, as a result, the effects of the referendum in Berlin are likely to be minor if people do not keep on supporting it. The expropriation would put 240,000 flats under public control.

As outlined, investors from the international capital market made huge purchases in Berlin’s residential and commercial real estate: the company Deutsche Wohnen alone owns 111,500 apartments in the city. Together with Vonovia, BlackRock, Akelius, Blackstone, Carlyle, Optimum Evolution, and others, these companies own almost one fourth of the city. In the early 2000s Berlin’s government sold many public housing units and areas to these companies, instead of offering them to residents as development project to focus on local communities and their needs. The Expropriate Deutsche Wohnen & Co! community has forced large real estate companies and politicians from all parties to address the issue and successfully raised awareness among Berliners who engaged in it.

In Berlin exasperated renters successfully came together and organised themselves in several ways. They are also appealing to the local council to stop the sale of their homes,

and the “Rent Price Cap,” a new policy in force since 2020, has frozen rents on around 1.4 million homes in the German capital. The “Mietendeckel” is supposed to last for 5 years. Twelve constitutional complaints have already been filed against it.



Volkan Sayman and Ela Kagel during the talk “Expropriate Deutsche Wohnen & Co!”

The keynote on the second day “The Human Rights Solution: Tackling the housing crisis” focused on the work of Leilani Farha, UN former Special Rapporteur on adequate housing, in conversation with Justus von Daniels, Editor-in-Chief of CORRECTIV, non-profit newsroom for investigative journalism. Opening the keynote Von Daniels presented the German crowdsourced project he runs — Who owns the city? — which is based on community-powered investigations collecting data to gain a better understanding of the German housing market.

Farha recalled that international human rights law recognizes everyone’s right to an adequate housing and living conditions. Global real estate today represents nearly 60% of the value of all global assets; with housing comprising nearly 75%. That’s more than twice the world’s total gross domestic product. The aspect to consider is that such a vast amount of wealth seems to have left governments accountable to real estate investors rather than to their international human rights obligations.

Farha criticised Blackstone Group Inc. and its subsidiaries for a practice she also confirms has become common throughout the industry in many countries around the world. These companies are targeting multi-family residences in neighbourhoods deemed to be “undervalued,” so a building or several buildings from an area of poor and low-income tenants. The former UN rapporteur described how Blackstone purchases a building, undertakes repairs or renovation, and then increases the rent driving existing tenants out, and replacing them with higher income ones.

As the speakers pointed out, there has been little attention given to the impact of

financialisation on housing, which has caused displacement and evictions, changing urban areas forever. Until the massive financial deregulation of the 1980s, housing was built and paid for locally. Governments, local savings, and loan institutions were supposed to provide the bulk of financing for housing up. Due to an ideological shift, determined by the impact of the dominance on financial markets of big investment funds, banks and corporations, housing is increasingly intertwined with flows of global capital. Housing markets are now more responsive to these flows than to local conditions becoming a global industry.

With roots in the 2008 financial crisis, the recent massive wave of investments by international corporations, banks, and big investment funds completed the shift from housing as a place to build a home, to housing as an investment, with devastating consequences for millions of people. The current real-estate cycle started in 2009 and led to significant price increases for residential property in many cities all over the world. Among several factors, the proliferation of predatory equity funds sifting through the world searching for undervalued investment opportunities and finding them in housing.

The global goal is to guarantee everybody legal security and protection against unlawful forced evictions, harassment and other threats, to make sure that personal or household financial costs associated with housing do not threaten or compromise the attainment and satisfaction of other basic needs. We see instead that the needs of disadvantaged and marginalized groups are not taken into account at all. In urban areas public spaces and social facilities disappear together with the expression of cultural identities and ways of life of the original residents.



Justus von Daniels and Leilani Farha during the keynote “The Human Rights Solution: Tackling the housing crisis”

Statistics show that many of the less advantaged are renters, not owners. And rents have

increased even faster than housing prices in many metropolitan areas. Some call for more expansion at the urban peripheries with sustainable and modern public housing projects and better infrastructures. Others call for empowering neighbourhoods and local communities to reverse the financialisation process and to improve the conditions of the areas, that are most affected by this process, building more housing for themselves, and distributing those empty ones.

The conclusive panel on the second day was moderated by Iva Čukić, cofounder of the urban development organisation Ministry of Space, set up to occupy abandoned and neglected urban spaces and fill them with projects, workplaces, housing, or alternative art galleries, to enhance everyone's right to the city. The panel brought into dialogue different modalities of fighting property speculation, and sharing tactics of resistance in the political and media landscape, and presented concrete alternatives for the urban territory.

The first panelist to speak, Marco Clausen, is the co-founder of the Prinzessinnengarten in Berlin, an island of collective gardening in Moritzplatz. The garden represents an open space to share and develop new forms of urban life, where to practice ideas of social-ecological positive transformation, in the context of privatisation and financialisation of real estate in the city.

In the 2000s Berlin was still a city with vast empty areas, dismissed military facilities and many old empty buildings. In the last 20 years over 3,000 sites in Berlin owned by public housing societies have been privatised. The garden started as a temporary project in 2009 and has been struggling since 2012 against private investors and speculation. Back then activists mobilised 30,000 people to stop the selling process to an investor, and obtained a new contract until 2018. The area around the garden was first in the hands of a Goldman Sachs fund, and later to Deutsche Wohnen. A small group fought for two years to keep the garden a collective project, managing to prolong the contract for another six years and receiving public funding to rebuild the garden as an open learning and cultural centre.

Always in Berlin, another group of activists has been mobilising to fight the Amazon tower, that is to be completed in 2023 in the area of Berlin-Friedrichshain. Yonatan Miller, tech-worker and activist from the coalition "Berlin vs. Amazon," talked about the movement that opposes the big tech company's project, that will reshape the area and impact many people's lives. On one side, over the last five years Berlin has already seen the fastest increase in housing prices globally, on the other big tech corporations are known for getting into real-estate market and make things worse for local residents, gentrifying the area. Miler discussed the challenges of the activists, presenting their strategy for the struggle ahead to replicate the success story of New York's ousting of Amazon in 2019.

The panel proceeded with the StealThisPoster collective and their online archive "stealthisposter.org" maintained by artists and activists part of a network formed around the right to housing movements of London and Rome. The group presented the

practice of subvertising, the artistic hacking of corporate and political advertisements to make counter-statements by disrupting lucrative communication of induced desires and needs and parodying of them. Inside urban areas subvertising (portmanteau of subvert and advertise) is an act of reappropriation of those public spaces that have been turned into a vehicle for intrusive and harmful commercial communications.

StealThisPoster recently supported with various guerrilla actions a community fighting against the eviction of the “Lucha y Siesta,” a space of social housing and the first inhabited by an all-female squat in Rome. Their evocative pictures of Roman monuments lit at night by the words “on sale” became viral and helped the cause. However, the existence of this independent legendary social space is still at risk. Lucha Y Siesta was put on auction by the city council of Rome on April 7 this year. The short film premiere “StealThisPoster: Artivism & the Struggle of Lucha Y Siesta” that StealThisPoster created in occasion of Evicted By Greed, focuses on this experience and introduces the practice of subvertising.

A video contribute by Penny Travlou from the University of Edinburgh concluded the panel. Travlou talked about the housing crisis in Athens and the local activists of the AARG collective, Action Against Regeneration & Gentrification, born to fight against eviction, financial speculation, and to support the rights of the refugees.

Alongside the main conference sessions, a workshop on the third day enriched the programme.

The virtual tour “Visiting the Invisible” by Christoph Trautvetter discovers the anonymous and aggressive real estate investors of Berlin, drawing on the findings of the project “Wem gehört die Stadt” of the Rosa-Luxemburg Stiftung, and including further recent studies from other collectives.



Iva Čukić ,Marco Clausen (top) and Yonatan Miller during the panel “Resisting Speculation: Ecological Commons, Subvertising & Fighting Tech Domination”

The conference “Evicted by Greed” presented experts working on anti-corruption, investigative journalists, artists and activists, who met to share effective strategies and community-based approaches to increase awareness on the issues related to the financialisation of housing and its negative effects. Here bottom-up approaches and methods that include local communities in the development of solutions appear to be fundamental. Projects that capacitate collectives, minorities, and marginalized groups to develop and exploit tools to combat systematic inequalities, injustices, and speculation are to be enhanced.

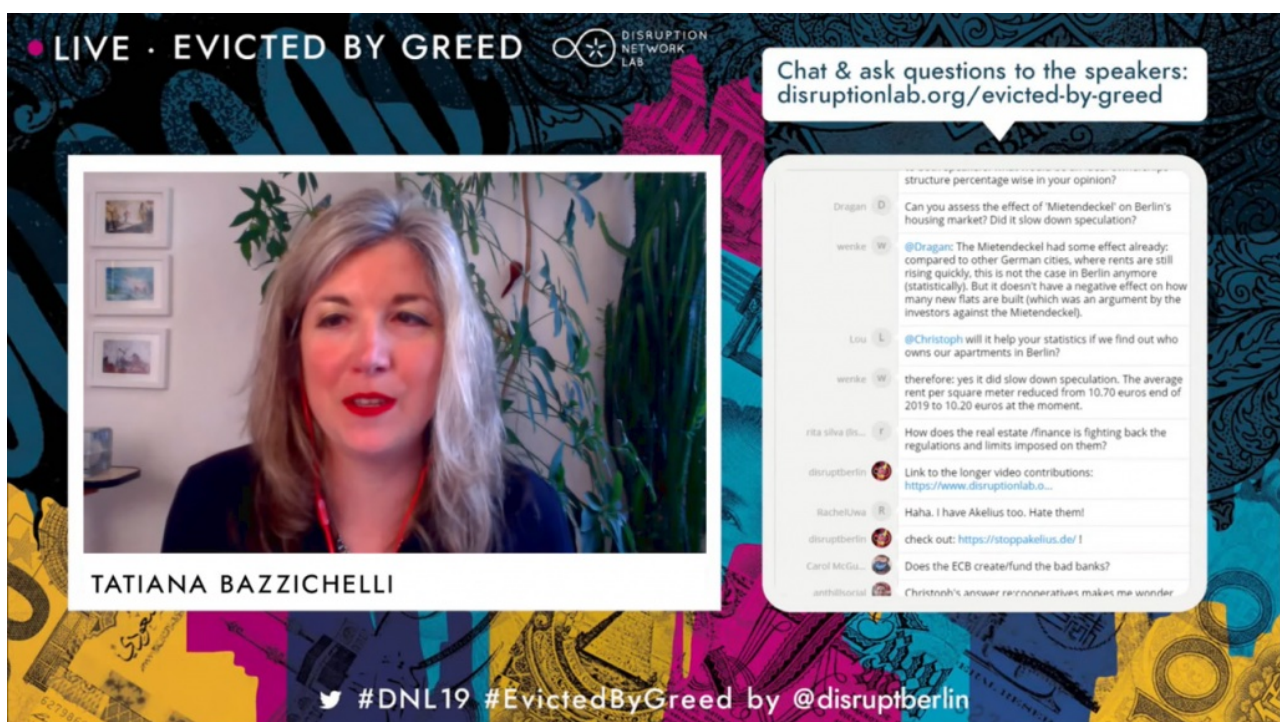
Ghostly shell companies and real estate speculators evict real people from their homes. It is not possible to state that all of these companies are acting illegally, or indeed avoiding paying taxes by being based in tax havens, but it is proven that opaque offshore firms are routinely used by criminals for systemic tax evasion, to buy property as a means to launder or stash dirty money, as well as to dodge taxes.

Open registers and open debate about these issues are very important, and not just for possible judicial outcomes. It is important to find out who the owners of real estates are and give a name to the landlords. Sometimes they might not be speculation oriented individuals and might not be aware of the consequences of their investments, but have delegated ruthless intermediates, lawyers, and investment consultants. There could be hundreds of workers who invested in a pension fund without knowing that their profit is based on aggressive speculation.

Equal and non-discriminatory access to public spaces and adequate housing is not possible without an appropriate and effective regulation. The researches, the projects and the investigations presented in this conference are all worthwhile experiences with proven benefits, but ultimately, they may not be enough to alter the structural forces in

play. The pandemic has shown that speculators all over the world wait for moments of crisis to purchase new real estates for a lower price, taking advantage of the financial difficulties that many people are experiencing. A growing number of property investors are preparing for what they believe could be a once-in-a generation opportunity to buy distressed real-estate assets at bargain prices. The system facilitates the concentration of real states in the hands of big international landlords and governments remain inert.

The solution cannot be found in one simple formula, or by asking people to buy real estate and become direct investors and new owners, in a deregulated system based on speculation, where most of the individuals struggle to make a living. The global economic system is based on banks holding massive amounts of loans to companies based in tax havens, speculative real estate investments and a small economic elite that makes and escapes rules, defending financial deregulations and feeding social injustice.



Tatiana Bazzichelli, Founder and Programme Director of the Disruption Network Lab.

Videos of the conference are also available on [YouTube](#).

In-depth video contributes by the speakers recorded before the conference are available here: <https://www.disruptionlab.org/evicted-videos>

For details of speakers and topics, please visit the event page here: <https://www.disruptionlab.org/evicted-by-greed>

The 20th conference of the Disruption Network Lab curated by Tatiana Bazzichelli & Mauro Mondello is DATA CITIES: SMART TECHNOLOGIES, TRACKING & HUMAN RIGHTS. It will take place on September 25-27 at Studio 1, Kunstquartier Bethanien, Mariannenplatz 2, 10997 Berlin. More info: <https://www.disruptionlab.org/data-cities>