

## Manuskript

### Beitrag: Online-Milliardäre als Miethaie – Die miesen Methoden der Samwer-Brüder

**Sendung vom 17. Dezember 2019**

von Christian Esser und Birte Meier

#### **Anmoderation:**

Sie waren und sind die Stars der deutschen Start-up-Szene. Die Gebrüder Samwer, bekannt durch Zalando, Gründer von Rocket Internet, groß geworden mit dem Versprechen, Profite per Mausklick zu machen. Jetzt sind die Milliarden schweren Jungs der Schrecken vieler Mieter. Denn sie haben in den vergangenen Jahren ein neues Geschäftsmodell entwickelt, das eigentlich ganz alt ist: Immobilien. Christian Esser und Birte Meier mit gemeinsamen Recherchen von Frontal 21 und dem „Spiegel“.

#### **Text:**

Oliver Samwer. Er und seine Brüder Marc und Alexander machten Zalando groß.

***O-Ton Oliver Samwer, Vorstandsvorsitzender Rocket Internet SE, am 26.8.2014:***

***Ich sag immer, der liebe Gott ist relativ fair. Er lässt im Internet schneller größere Unternehmen bauen, er lässt sie schneller Giganten bauen.***

Die Brüder haben Milliarden im Netz verdient, jetzt shoppen sie Häuser.

***O-Ton Ton Claudius Bartmuß, Mieter:***

***Die schmeißen mit so viel Geld auf uns und die haben Milliarden, die sie investieren wollen, dagegen können wir gar nichts machen.***

***O-Ton Norbert Jackschenties, Betreiber Privatclub Berlin:***

***Mich ärgert am meisten: die Gier.***

Mieter und Mittelständler fürchten Verdrängung. Dabei sieht sich Oliver Samwer als ehrbarer Kaufmann.

***O-Ton Oliver Samwer, Vorstandsvorsitzender Rocket Internet***

**SE, am 26.8.2014:**

***Wir sagen immer, wir sind so ein bisschen wie der Schrauben-Wirth vom Internet. Ja, das heißt, so ein deutscher Mittelstand.***

***O-Ton Dr. Sabine Müller, Frauenärztin, Haus der Gesundheit: Das ist der helle Verrat am Mittelstand. Wie kann man Existenzen ruinieren? Patienten über die Klinge springen lassen?***

Berlin-Mitte, Haus der Gesundheit. Hier praktiziert Frauenärztin Sabine Müller seit vielen Jahren. Doch damit ist es bald vorbei: Im Mai muss sie raus. Doktor Müller behandelt um die 5.000 Patienten.

***O-Ton Dr. Sabine Müller, Frauenärztin, Haus der Gesundheit: Wir betreuen sehr viele alte und sozial schwache Menschen. Wir sind die einzige Frauenarztpraxis in Berlin, die mit blinden, gehörlosen und gehörlos-blinden Patienten arbeiten kann. Wie sollen die uns finden? Wo sollen die hinkommen? Was wird aus all den Menschen hier in diesem Kiez?***

Die neuen Eigentümer wollen den Mietvertrag nicht verlängern, verweisen auf Baumaßnahmen.

***O-Ton Dr. Sabine Müller, Frauenärztin, Haus der Gesundheit: Für mich ganz konkret bedeutet das, dass es unglaublich schwierig sein wird, woanders von vorne anzufangen. Hier, in diesen Räumen stecken 250.000 Euro Investitionskosten, und ich hab das Rentenalter noch lange nicht erreicht.***

Gekauft hat die Immobilie eine GmbH, hinter der einer der Brüder steckt: Alexander Samwer. Seine Verwaltung erklärt, man habe Sabine Müller eine finanzielle Unterstützung angeboten.

In der Apotheke im Erdgeschoss ist der Wegzug der Ärzte ein großes Thema:

***O-Ton Kundin, Apotheke Haus der Gesundheit: Jetzt höre ich wieder, dass eine Ärztin gekündigt wurde und dass es hier weg soll. Ich kann es gar nicht fassen.***

Die Apotheke wird wohl bald schließen müssen – keine Ärzte, keine Patienten, keine Kunden. Uwe Dittrich ist sauer auf die Samwer-Brüder.

***O-Ton Uwe Dittrich, Apotheke Haus der Gesundheit: Ich glaube, dass die Existenz dieser Menschen hier, auch dieser kleinen Mittelständler wie uns für sie keine Rolle spielt.***

Vor fünf Jahren haben wir das erste Mal zu den Samwers

recherchiert, durften bei Rocket Internet drehen. Der Konzern machte die drei Brüder reich, mit Firmen wie dem Möbelversand „Home 24“ und Essenslieferanten „Delivery Hero“. Ihr Prinzip: Geschäftsideen aus dem Ausland kopieren, groß machen und dann teuer verkaufen.

Nun haben sie offenbar ein neues Geschäftsmodell entdeckt: Immobilien. Nach gemeinsamen Recherchen von Frontal 21 und dem „Spiegel“ haben die Samwers fast unbemerkt ein Immobilien-Imperium aufgebaut.

Allein im Berliner Zentrum haben sie mit Geschäftspartnern für mindestens 150 Millionen Euro Häuser erworben. Aber auch in anderen Großstädten sind sie am Immobilienmarkt aktiv - beispielsweise in Düsseldorf, Regensburg und Hamburg. Im Fokus: Gewerbeimmobilien in guten Lagen. Wie wertvoll ihr Immobilien-Portfolio in Deutschland ist - das wollen die Samwer-Brüder uns nicht verraten.

**O-Ton Prof. em. Rudolf Hickel, Wirtschaftswissenschaftler, Universität Bremen:**

***Die Samwer-Brüder sind sehr clever und sehr geschickt im Finden von Geschäftsmodellen. Und wenn ein Geschäftsmodell in gewisser Weise einen Erschöpfungsgrad erreicht, dann wird in das nächste gewechselt - und da sind wir mittendrin jetzt mit dem Immobilienengagement. Das ist die neue Quelle, mit der man jetzt den Reichtum bei den Familien Samwer mehrten will.***

Die investieren nun in begehrte Gründerzeit-Altbauten – manchmal beteiligen sie sich auch gleich an einem ganzen Wohnblock.

Vor einigen Monaten. Malina Peekhaus erfährt, dass Rocket Internet ihr Zuhause kaufen will. Sie lebt in Kreuzberg in einer alten Fabrik und hat nun Angst, dass sie aus ihrer Wohnung raus muss – und danach keine mehr findet in Kreuzberg, weil die Mieten gestiegen sind.

**O-Ton Malina Peekhaus, Studentin:**

***Wut und Enttäuschung, ehrlich gesagt, weil klar, ich leb´ seit 23 Jahren hier, in der Zeit war der Eigentümer auch immer derselbe. Und ich bin in dieser Wohnung - dort hinten in dem Zimmer - geboren, bin mit meinen beiden Schwestern hier aufgewachsen, und meiner Familie. Meine Freunde sind hier, meine Grundschule war hier. Also, mein Leben lang spielt sich in diesem Kiez einfach ab.***

Deshalb hat sie sich ein Rederecht bei der Hauptversammlung von Rocket Internet organisiert, will Fragen stellen - und zwar dem Vorstandsvorsitzenden Oliver Samwer. Der erklärt, warum sein Konzern in Immobilien investiert: Rocket Internet sitzt auf 2,6

Milliarden Euro Cash, Stand heute. Wir dürfen hier keine Fragen stellen.

Malina Peekhaus wollte wissen, was sie als Mieterin zu erwarten hat:

**O-Ton Malina Peekhaus, Studentin:**

**Oliver Samwer hat unsere Fragen beantwortet, hat gesagt, dass er vorhat, sich an die gesetzlichen Rahmenbedingungen zu halten. Es gab ein müdes Lächeln, als wir das Gruppenfoto von unserem Haus übergeben haben. Ja, ich glaube, er weiß sich gut auch zu verkaufen.**

Das Schiller's in Berlin-Neukölln - die Kneipe von Waldemar Schwienbacher. Auch dieses Haus kauften die Digital-Unternehmer. Die Miete sollte massiv erhöht werden, sagt er. Das wäre das Ende gewesen - für ihn, seine Kneipe und das günstige Bier der Kiezbewohner.

**O-Ton Waldemar Schwienbacher, Gaststättenbetreiber, Schiller's:**

**Das sind ja Leute, die haben diese Kneipe, wo sollen die hin. Sie haben keinen Anlaufpunkt mehr. Sie können nicht einfach ein Bier trinken da für 2,50 bis drei Euro, da sind ja die Preise dann für fünf Euro. Das können sich die Hartz-IV-Leute mit den 420 Euro gar nicht leisten.**

Fast hätte Waldemar Schwienbacher resigniert. Dann kam Jana Treffler. Ihre Mieterinitiative organisierte den Protest – erfolgreich. Auch die Nachbarn freuen sich. Der Kneipier nimmt nun weiterhin ihre Päckchen an.

**O-Ton Jana Treffler, Sprecherin SchillerInitiative:**

**Das ist auch so eine Ironie des Schicksals irgendwie. Waldemar nimmt immer die ganzen Pakete von den Leuten hier aus der Umgebung an und da sind natürlich auch viele Zalando-Pakete bei Waldemar sagt dann natürlich nichts und gibt die weiter.**

Er darf noch zwei Jahre bleiben – allerdings für 800 Euro Miete mehr im Monat.

**O-Ton Prof. em. Rudolf Hickel, Wirtschaftswissenschaftler, Universität Bremen:**

**Samwer hat sich mit Zalando ja schon mal versündigt am Einzelhandel, hat schwerste Krisen ausgelöst, hat wirklich auch guten Geschäften im Grunde genommen das Wasser abgegraben und diese sozusagen Rücksichtslosigkeit gegenüber dem Mittelstand, die wird jetzt voll transportiert ins Immobiliengeschäft.**

Bevorzugt investieren die Samwer-Brüder in Berlins

prestigeträchtige Gewerbehäuser: das Ullstein-Haus, der Admiralspalast. Gewerbemieter sind weniger geschützt, haben in der Regel befristete Verträge, können sich kaum gegen Mieterhöhungen wehren.

Der Privatclub, so heißt ein legendärer Musikclub in Berlin. Betreiber ist Norbert Jackschenties. Nachdem die Samwers das Haus gekauft hatten, sollte er plötzlich die doppelte Miete zahlen – trotz eines bestehenden Vertrags. Er wehrte sich:

***O-Ton Norbert Jackschenties, Betreiber Privatclub Berlin:  
Ja, und dann ging es los. Dann flatterten halt  
Anwaltsschreiben rein, ich solle mal dann lieber zahlen, weil,  
der Marktwert steigt jeden Monat, es kann jeden Monat teurer  
werden. Das ist natürlich auch Taktik - denke ich - des  
Mürbemachens.***

Für Investoren ist genau das interessant, was den Privatclub ausmacht: junges Publikum, angesagte Gegend, hohe Wertsteigerung in Sicht.

Norbert Jackschenties verdient am Aufbau von Bands nur wenig. Er sagt, Investoren wie die Samwers bedrohen die Musikszene:

***O-Ton Norbert Jackschenties, Betreiber Privatclub Berlin:  
Wenn die Miete verdoppelt wird, sage ich mal, ich verdoppele  
die Getränkepreise, dann kommt keiner mehr. Ich verdoppele  
die Ticketpreise, dann kommt keiner mehr. Und dann muss  
halt auch ein Eigentümer sagen, hier ist ein Kulturbetrieb,  
der ist wichtig für die Stadt, finde ich. Ich erwarte nicht, dass  
der sagt, ich fördere dich, indem ich draufzahle oder indem  
ich Verlust mache, das erwarte ich nicht, aber ich erwarte  
eine finanzierbare Miete.***

Wir fragen die Hausverwaltung nach der angekündigten Mieterhöhung. Doch die antwortet nicht.

Wer sich einen Überblick über das Portfolio der Samwers verschaffen will, kann wochenlang in deutschen Grundbuch-Ämtern – wie hier in Berlin Mitte - recherchieren. Denn die Samwers haben ihren Immobilienbesitz in einer Vielzahl von Unterfirmen organisiert, die in sich verschachtelt sind: Mal heißen sie Verus, mal Pergamos Due, GRC Germany 1, Skalimmo, Atonis, Augustus oder Aramis - ein kaum zu durchschauendes komplexes Geflecht an Beteiligungen, mit denen die Samwer-Brüder ihr Immobilienreich mehr und mehr ausbauen - für Mieter kaum durchschaubar:

***O-Ton Prof. em. Rudolf Hickel, Wirtschaftswissenschaftler  
Universität Bremen:  
In diesem Samwer-Immobilienimperium weiß keiner  
eigentlich, dass es denen gehört. Und der erste Schritt ist***

**Transparenz, dass die, die betroffen sind von der Veränderung, beispielsweise indem sie gnadenlose Mieterhöhung bekommen beziehungsweise viele andere Instrumente eingesetzt werden, damit sie das Haus verlassen, damit es gentrifiziert werden kann, das ist jetzt überhaupt erst bekannt geworden.**

Während unserer Recherchen entdecken wir auch die Oliver Samwer Familien Stiftung. Sie diene „**der langfristigen Absicherung der Familie von Oliver Samwer**“. Darüber hinaus unterstütze sie auch „**Projekte, in denen Kinder aus benachteiligten Familien gefördert werden**“.

Wer sich fördern lassen will, kann sich hier melden, heißt es. Doch unsere E-Mail wird nicht beantwortet. Also schicken wir einen Brief an die Stiftungs-Adresse in München. Doch dieser kommt zurück - der Empfänger nicht ermittelbar.

Wir fahren selbst hin, nach München, an die Adresse aus dem Internet. Wir wollen wissen, wie genau die Stiftung benachteiligte Kinder fördert. Inzwischen gibt es ein Namensschild auf dem Briefkasten, doch über die Stiftung will niemand mit uns sprechen. Also fahren wir nach Liechtenstein. Hier hat die Familienstiftung einen zweiten Standort. Auch hier fragen wir nach:

**O-Ton Frontal 21:**

**Hallo, kennen Sie die Oliver Samwer Familienstiftung, die soll hier gemeldet sein?**

**O-Ton Mitarbeiterin, Gedächtnisprotokoll nachgesprachen: Nein, also, wir geben dazu keine Auskunft. Ich möchte Sie auf die Homepage verweisen.**

Nach Wochen schließlich meldet sich die Stiftung dann doch. Per E-Mail teilt sie uns mit, dass sie die Familie Oliver Samwers langfristig absichere. Fragen zum Engagement für benachteiligte Kinder werden nicht beantwortet.

Berlin. Vor der Rocket-Internet-Zentrale vor einigen Wochen - Proteste. Malina Peekhaus ist auch dabei:

**O-Ton Malina Peekhaus:**

**Wir sind hier, um Rocket Internet als neuen Akteur auf dem Berliner Wohnungsmarkt klar zu machen, dass Investition in Wohnraum kein Start-up-Spielplatz ist.**

Sie und ihre Nachbarn kämpfen weiter. Die Mieter wollen ihr Zuhause behalten – und auch bezahlen können.

**Zur Beachtung:** Dieses Manuskript ist urheberrechtlich geschützt. Der vorliegende Abdruck ist nur zum privaten Gebrauch des Empfängers hergestellt. Jede andere Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Urheberberechtigten unzulässig und strafbar. Insbesondere darf er weder vervielfältigt, verarbeitet oder zu öffentlichen



Wiedergaben benutzt werden. Die in den Beiträgen dargestellten Sachverhalte entsprechen dem Stand des jeweiligen Sendetermins.