

[22.08.2022] PM: Der umstrittene Immobilienkonzern Akelius plant umfangreiche Immobilieneinkäufe in Nordamerika, mit gefüllter Geldbörse aus zweifelhafter Steuervermeidung in Europa. Die Vernetzung der ehemaligen Berliner Akelius-Mieter*innen warnt vor Akelius und veröffentlicht die englische Übersetzung ihrer Recherche zu dem dubiosen Steuervermeidungs-Konstrukt des Konzerns.

Der Immobilienkonzern Akelius hat sich zum 1.12.2021 aus Europa weitgehend zurückgezogen. In einem Mega-Deal verkaufte der Konzern seinen kompletten Immobilien-Bestand in Deutschland, Schweden und Dänemark für 9,1 Milliarden Euro an den Immobilienkonzern Heimstaden.¹ Bereits drei Wochen später kaufte Akelius erstmals in Austin/Texas Immobilien. Vier Monate nach dem Mega-Deal beschloss Akelius die Ausschüttung einer Rekorddivende in Höhe von 6 Milliarden Euro.² Akelius hat angekündigt sich zukünftig auf den Markt in Nordamerika und Großbritannien zu konzentrieren und darüber seine alte Bestandsgröße an Wohnimmobilien wieder zu erlangen. Das heißt, Akelius plant dort umfangreiche Einkäufe von rund 25.000-30.000 Wohnungen. Laut Firmengründer Roger Akelius erwartet der Konzern dort höhere Profite, denn die EU-Staaten führten immer mehr Regulierungen ein, während die USA, Kanada und Großbritannien Dinge für Unternehmen vereinfachten.³

In Berlin stand Akelius zunehmend massiv unter Kritik wegen aggressiver Mietpreistreiberei, gezielter Verdrängung langjähriger Mieter*innen, Verschiebung von bisher bezahlbarem Mietwohnraum ins Hochpreissegment und vielfacher Vernachlässigung bei der Instandhaltung seiner Immobilien. Immer wieder wurde dem Konzern auch umfassende Steuervermeidung vorgeworfen.⁴ Es gibt Hinweise, dass Akelius dabei mehrfach und systematisch den Rahmen der Legalität überschritten hat. Auch international wurde Akelius schon umfassend von der damaligen UN-Sonderberichterstatte für das Menschenrecht auf Wohnen Leilani Farha kritisiert.⁵

Vor allem beim Erwerb von Berliner Immobilien hat Akelius mithilfe seines weitverzweigten und undurchsichtigen Firmengeflechts vermutlich systematisch und unberechtigterweise die Grunderwerbssteuer vermieden und die Bezirke um ihr Vorkaufsrecht geprellt. Die Vernetzung der Akelius-Mieter*innen hat bereits im Sommer 2019 in einem Dossier zu Akelius auf diese dubiose Praktik hingewiesen. Der Berliner Bezirk Neukölln hat den Verdacht aufgegriffen und von Akelius im Dezember 2019 gerichtlich die Herausgabe der Vertragsunterlagen zu einem zweifelhaften Share Deal erstritten.⁶ Die SPD Bundestagsabgeordnete Cansel Kiziltepe hat daraufhin mit zwei Anzeigen (09/20, 04/21) bei der Berliner Steuerbehörde eine Prüfung von insgesamt vier Share Deals von Akelius gefordert und das Thema für ihren Wahlkampf in der Bundestagswahl vom September 2021 genutzt.⁷

Bevor ein gerichtliches Urteil über diese Praktiken von Akelius gefällt werden konnte, hat sich der Konzern durch einen überstürzten und umfangreichen Verkauf aus Europa zurückgezogen. Wir ehemaligen Akelius-Mieter*innen aus Berlin vermuten, dass Akelius dem allgemein wachsenden Druck auf den Konzern durch verschiedene Regulierungsbemühungen ausgewichen ist,⁸ aber vor allem auch dem zunehmenden Druck durch öffentliche Forderungen nach Transparenz und gegebenenfalls Strafverfolgung wegen dieser vermutlich illegalen Praktiken beim Erwerb zahlreicher Berliner Mietshäuser - inklusive der Vermeidung der Grunderwerbssteuer (siehe Chronologie im Anhang). Uns irritiert, dass der damalige SPD-geführte Finanzsenat keine Transparenz über den Verlauf der Ermittlungen bezüglich Kiziltepes Anzeige hergestellt hat - trotz mehrfacher Hinweise und Aufforderungen. Stattdessen hat sich der Senat auf das Steuergeheimnis berufen. Dabei sieht das deutsche Steuerrecht Ausnahmen vom Steuergeheimnis vor, wenn z. B. Wirtschaftsstraftaten verfolgt werden, die das Potential haben die wirtschaftliche Ordnung erheblich zu stören oder das allgemeine Vertrauen in die Arbeit der Behörden erheblich zu erschüttern.⁹ Beides sehen wir im Fall von Akelius als gegeben an, denn das stadtplanerische Instrument des Vorkaufsrechts wurde vereitelt und möglicherweise ein zweistelliger Millionenbetrag an Steuern

nicht gezahlt. Nach deutschem Recht wird Steuerhinterziehung von über einer Million Euro in der Regel mit einer Gefängnisstrafe von mehr als zwei Jahren bestraft, die nicht zur Bewährung ausgesetzt werden kann.¹⁰ Nach wie vor fordern wir von der Berliner Politik Transparenz über den Stand bzw. Ausgang der Ermittlungen.¹¹

Wir ehemaligen Akelius-Mieter*innen aus Berlin solidarisieren uns mit den Mieter*innen in Nordamerika und Großbritannien und stellen ihnen unser Wissen über die zweifelhaften Praktiken des Akelius-Konzern zur Verfügung. Dafür haben wir unsere Recherche zum Netzwerk der Akelius-Stiftungen, die eine entscheidende Rolle bei der Steuervermeidung des Konzerns spielen, ins Englische übersetzt.¹² Wir wollen damit den Kampf gegen die schädliche und die Demokratie gefährdende¹³ Finanzialisierung des Wohnens unterstützen und zur weltweiten Durchsetzung des Menschenrechts auf Wohnen beitragen.¹⁴

Anhang: Chronologie des Abgangs von Akelius aus Berlin vor dem Hintergrund wachsender Mieter*innen-Organisierung, vielfältigen Protestes, staatlicher Bemühungen um mehr Regulation und des breiten Widerstandes vor allem gegen die Share-Deal-Praktiken des Akelius-Konzerns

21.12.2021	Akelius kauft sich erstmals in Austin/USA ein ¹⁵
01.12.2021	Akelius hat den Verkauf an Heimstaden abgeschlossen und Berlin verlassen. 75 % der Akelius-Immobilien befinden sich nun in Nordamerika und der Konzern plant seinen Wohnungsbestand wieder auf die alte Größe zu verdoppeln. ¹⁶
09.11.2021	Bundesverwaltungsgericht untersagt die Ausübung des bezirklichen Vorkaufrechts bei Immobilienverkäufen in Erhaltungsgebieten
26.09.2021	Super-Wahl der deutschen Parlamente auf Ebene des Bundes, des Landes und der Kommunen + Volksabstimmung über „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ ¹⁷ Akelius gibt Verkauf von rund 50% seines Immobilienbestandes an Heimstaden bekannt (kompletter Bestand in Berlin, Hamburg, Stockholm, Malmö, Kopenhagen) ¹⁸ erfolgreicher Volksentscheid „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ mit 59,1% aller abgegeben gültigen Stimmen ¹⁹
30.08.2021	SPD-Wahlkampf von Cansel Kiziltepe (MdB) mit Rekonstruktion der Akelius-Share-Deals ²⁰
17.07.2021	Veröffentlichung eines weiteren vermutlich fingierten Akelius-Share-Deals ²¹
15.07.2021	Veröffentlichung eines weiteren vermutlich fingierten Akelius-Share-Deals ²²
07.07.2021	Veröffentlichung weiterer vermutlich fingierter Akelius-Share-Deals im Bezirk Neukölln ²³
01.07.2021	(ungenügende) Share-Deal-Reform tritt in Kraft
10.06.2021	Start der Twitterkampagne mit täglicher Aufforderung an den Finanzsenat nach Transparenz bzgl. der Anzeige wegen Verdachts auf Steuerhinterziehung durch Akelius bei zahlreichen Share Deals ²⁴
19.05.2021	SPD-geführter Senat für Finanzen verweigert Auskunft über den Stand der Ermittlungen zu den angezeigten Akelius-Share-Deals und beruft sich aufs Steuergeheimnis ²⁵
19.05.2021	Ausübung Vorkaufrechts des Bezirks Neukölln im umstrittenen Share Deal ²⁶
April 2021	2. Anzeige gegen Akelius durch Cansel Kiziltepe (MdB, SPD) bei Steuerbehörde wegen weiterer Verdachtsfälle auf fingierte Share Deals ²⁷
15.04.2021	Bundesverfassungsgericht annulliert Berliner Mietendeckel ²⁸

10.03.2021	Veröffentlichung eines weiteren vermutlich fingierten Akelius-Share-Deals ²⁹
26.02.2021	2. Sammelphase von „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ startet ³⁰
Februar 2021	Berliner Oberverwaltungsgericht lehnt Beschwerde seitens Akelius gegen Bezirk Neukölln ab, der ein Umgehungsgeschäft vermutet und prüfen will ³¹
27.01.2021	Veröffentlichung eines weiteren vermutlich fingierten Share Deals ³²
23.11.2020	2. Stufe des Berliner Mietendeckels tritt in Kraft ³³
07./12.10.2020	Umstrukturierung bei Akelius mit der Gründung von 93 A.B.R. & Co KG's (neuen Akelius-Unterfirmen), in die zahlreiche Immobilien aus Berlin und Hamburg verschoben werden ³⁴
04.09.2020	1. Anzeige gegen Akelius durch Cansel Kiziltepe (MdB, SPD) bei Steuerbehörde wegen Verdachts auf fingierten Share Deal durch Akelius in Neukölln ³⁵
Juni 2020	UN-Communications frei zugänglich veröffentlicht ³⁶
Mai/Juni 2020	Akelius CEO Pål Ahlsen tritt überraschend von allen Posten zurück und Ralf Spann wird neuer CEO ³⁷
29.04.2020	UN-Communication PM ³⁸
27.04.2020	UN-Communication exklusiv adressiert an Akelius und die Regierungen von Deutschland, Kanada und UK ³⁹
23.02.2020	1. Stufe des Berliner Mietendeckels tritt in Kraft ⁴⁰
30.01.2020	Berliner Senat verabschiedet Mietendeckel-Gesetz ⁴¹
Anfang 2020	Akelius lässt Fristen verstreichen; der Bezirk Neukölln kann dadurch nach jahrelangem Streit erstmals den Vorkauf von vier Wohnhäusern durchführen, die Akelius in umstrittenen Share Deals kaufen wollte ⁴²
19.12.2019	Berliner Verwaltungsgericht bestätigt das Recht des Bezirks Neukölln gegenüber Akelius auf Auskunftspflicht bei umstrittenem Share Deal ⁴³
12.08.2019	Vernetzung der Akelius-Mieter*innen veröffentlicht das Dossier „Akelius in Berlin 2018/2019“ mit Hinweisen auf fingierte Share Deals von Akelius ⁴⁴
Juni 2019	Berliner Stadtentwicklungssenatorin kündigt Mietendeckel an ⁴⁵
14.06.2019	1. Sammelphase von „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ wird erfolgreich abgeschlossen ⁴⁶
06.04.2019	1. Sammelphase von „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ startet ⁴⁷
Anfang 2018	Gründung der Vernetzung der Akelius-Mieter*innen in Berlin

1 <https://mb.cision.com/Main/3302/3421476/1473252.pdf>

2 <https://mb.cision.com/Main/3302/3542975/1561952.pdf>

3 <https://www.hemhyra.se/nyheter/akelius-vill-salja-28-500-hyresratter-vi-ska-lamna-sverige/>

4 <https://www.akelius-vernetzung.de/material/dossier/>

5 <https://spcommreports.ohchr.org/TmSearch/SearchCode?code=DEU%201/2020;%20CAN%201/2020;%20GBR%201/2020>

6 <https://www.tagesspiegel.de/berlin/juristisches-neuland-gegen-investoren-berlin-neukoelln-uebt-erstmal-vorkaufsrecht-bei-share-deal-aus/27206288.html>

7 <https://cansel-kiziltepe.de/akelius-share-deals-rekonstruktion/>

8 <https://de.wikipedia.org/wiki/Mietendeckel>

<https://www.dwenteignen.de/>

9 Abgabenordnung (AO) §30 Steuergeheimnis, Absatz 4, Nummer 5a:

„die Offenbarung erforderlich ist zur Abwehr erheblicher Nachteile für das Gemeinwohl oder einer Gefahr für die öffentliche Sicherheit, die Verteidigung oder die nationale Sicherheit oder zur Verhütung oder Verfolgung von Verbrechen und vorsätzlichen schweren Vergehen gegen Leib und Leben oder gegen den Staat und seine Einrichtungen,“

und 5b: „Wirtschaftsstrafataten verfolgt werden oder verfolgt werden sollen, die nach ihrer Begehungsweise oder wegen des Umfangs des durch sie verursachten Schadens geeignet sind, die wirtschaftliche Ordnung erheblich zu stören oder das Vertrauen der Allgemeinheit auf die Redlichkeit des geschäftlichen Verkehrs oder auf die

-
- ordnungsgemäße Arbeit der Behörden und der öffentlichen Einrichtungen erheblich zu erschüttern“
https://www.gesetze-im-internet.de/ao_1977/_30.html
- 10 Bundesgerichtshof, Urteil vom 7. Februar 2012, Aktenzeichen 1 StR 25/11 (<https://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&nr=59606&pos=0&anz=1>), nach Ronen Steinke: Vor dem Gesetz sind nicht alle gleich. Die neue Klassenjustiz, Berlin Verlag 2022, S. 145; Bundesgerichtshof, Mitteilung der Pressestelle Nr. 20/2012: Strafzumessung bei Steuerhinterziehung in Millionenhöhe
<https://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&Datum=Aktuell&anz=1&pos=0&nr=59128&linked=pm&Blank=1>
 - 11 Offener Brief an den Berliner Finanzsenator Daniel Wesener: <https://www.akelius-vernetzung.de/?p=1534>
 - 12 Bluewashing and Tax Avoidance: Bahamian Private Foundations in the Akelius Group
<https://www.akelius-vernetzung.de/?p=1512>
 - 13 Oliver Bullough: Land des Geldes. Über grenzenlose Betrügereien, Sonderausgabe der Bundeszentrale für politische Bildung, Bonn 2018; Martin Schürz: Überreichtum, Sonderausgabe der Bundeszentrale für politische Bildung, Bonn 2020.
 - 14 <https://make-the-shift.org/>
 - 15 <https://mb.cision.com/Main/3302/3476976/1513497.pdf>
 - 16 <https://mb.cision.com/Main/3302/3464126/1504274.pdf>
 - 17 https://de.wikipedia.org/wiki/Bundestagswahl_2021
https://de.wikipedia.org/wiki/Wahl_zum_Abgeordnetenhaus_von_Berlin_2021
<https://de.wikipedia.org/wiki/Bezirksverordnetenversammlung>
 - 18 <https://mb.cision.com/Main/3302/3421476/1473252.pdf>
<https://mb.cision.com/Main/3302/3440673/1486536.pdf>
 - 19 https://de.wikipedia.org/wiki/Deutsche_Wohnen_%26_Co._enteignen
<https://www.dwenteignen.de/>
 - 20 <https://cansel-kiziltepe.de/akelius-share-deals-rekonstruktion/>
 - 21 <https://twitter.com/StoppAkeliusB/status/1416474227331452929>
 - 22 <https://twitter.com/StoppAkeliusB/status/1415632255003906048>
 - 23 <https://twitter.com/StoppAkeliusB/status/1412690132805865474>
 - 24 <https://twitter.com/StoppAkeliusB/status/1402985317263503369>
 - 25 <https://twitter.com/senfin/status/1395021448004128775>
 - 26 <https://www.tagesspiegel.de/berlin/juristisches-neuland-gegen-investoren-berlin-neukoelln-uebt-erstmal-vorkaufsrecht-bei-share-deal-aus/27206288.html>
 - 27 <https://taz.de/Cansel-Kiziltepe-ueber-Share-Deals!/5761046/>
 - 28 <https://de.wikipedia.org/wiki/Mietendeckel>
<https://www.berliner-mieterverein.de/mietendeckel/die-regeln-des-mietendeckel-gesetzes-und-tipps-zur-anwendung.htm>
 - 29 <https://twitter.com/StoppAkeliusB/status/1369585707614937090>
 - 30 https://de.wikipedia.org/wiki/Deutsche_Wohnen_%26_Co._enteignen
<https://www.dwenteignen.de/>
 - 31 <https://taz.de/Vorkaufsrecht-bei-Share-Deal!/5773587/>
 - 32 <https://twitter.com/StoppAkeliusB/status/1354403995004112899>
 - 33 <https://de.wikipedia.org/wiki/Mietendeckel>
<https://www.berliner-mieterverein.de/mietendeckel/die-regeln-des-mietendeckel-gesetzes-und-tipps-zur-anwendung.htm>
 - 34 <https://www.akelius-vernetzung.de/2021/02/16/mega-deal-verhindern/>
<https://www.spiegel.de/wirtschaft/unternehmen/akelius-verschiebt-wohnungen-in-berlin-und-hamburg-zum-verkauf-a-3e64625c-2be1-48ab-b45f-5b8ffb9daf9a>
<https://taz.de/Akelius-auf-dem-Immobilienmarkt-Berlin!/5747051/>
 - 35 <https://cansel-kiziltepe.de/anzeige-gegen-akelius-dreister-share-deal-in-berlin/>
<https://www.spiegel.de/wirtschaft/unternehmen/cansel-kiziltepe-spd-abgeordnete-zeigt-berliner-immobilieninvestor-an-a-b32e9fd4-cce3-4f29-b63a-69fb94f9592a>
 - 36 <https://www.akelius-vernetzung.de/2020/06/28/akelius-missachtet-die-menschenrechte-schreiben-der-uns-sonderberichterstatteerin-an-akelius-und-an-die-bundesregierung/>
<https://www.akelius-vernetzung.de/2020/06/29/internationale-gemeinsame-erklaerung-von-akelius-mieterinnen/>
https://www.akelius-vernetzung.de/wp-content/uploads/2020/12/Press_Release_Joint_Statement.pdf
 - 37 <https://news.cision.com/akelius-residential-property-ab/r/akelius-ceo-pal-ahlsen-is-resigning.c3114412>
<https://news.cision.com/akelius-residential-property-ab/r/notice-of-extraordinary-general-meeting.c3126589>
 - 38 <https://www.ohchr.org/en/press-releases/2020/04/corporate-landlord-abusing-tenants-human-rights-says-un-housing-expert>
 - 39 <https://spcommreports.ohchr.org/TmSearch/SearchCode?code=DEU%201/2020;%20CAN%201/2020;%20GBR%201/2020>

-
- 40 <https://de.wikipedia.org/wiki/Mietendeckel>
<https://www.berliner-mieterverein.de/mietendeckel/die-regeln-des-mietendeckel-gesetzes-und-tipps-zur-anwendung.htm>
- 41 <https://de.wikipedia.org/wiki/Mietendeckel>
<https://www.berliner-mieterverein.de/mietendeckel/die-regeln-des-mietendeckel-gesetzes-und-tipps-zur-anwendung.htm>
- 42 <https://www.akelius-vernetzung.de/2020/06/02/vier-haeuser-per-ausuebung-des-vorkaufsrecht-vor-akelius-gerettet/>
- 43 <https://www.berlin.de/gerichte/verwaltungsgericht/presse/pressemitteilungen/2019/pressemitteilung.878030.php>
- 44 <https://www.akelius-vernetzung.de/material/dossier/>
<https://www.akelius-vernetzung.de/2019/08/11/pressemitteilung-vom-12-08-2019/>
- 45 <https://de.wikipedia.org/wiki/Mietendeckel>
- 46 [https://de.wikipedia.org/wiki/Deutsche Wohnen %26 Co. enteignen](https://de.wikipedia.org/wiki/Deutsche_Wohnen_%26_Co._enteignen)
<https://www.dwenteignen.de/>
- 47 [https://de.wikipedia.org/wiki/Deutsche Wohnen %26 Co. enteignen](https://de.wikipedia.org/wiki/Deutsche_Wohnen_%26_Co._enteignen)
<https://www.dwenteignen.de/>