

WIRTSCHAFT

Foto: Markus Weidmann für DIE ZEIT (O. unten: Ina J.)



Der Unternehmer Alexander Samwer plant die Berliner Uferhallen (links) umzubauen. Die Künstlerin Antje Blumenstein (unten) kämpft dagegen



Die neuen Hausherren

Marc, Oliver und Alexander Samwer sind mit Start-ups reich geworden. Nun investieren sie in Immobilien. Deren Bewohner begegnen ihnen mit Misstrauen und Wut. VON ANN-KATHRIN NEZIK

Die Künstler haben sich auf diesen Abend vorbereitet. Sie haben ihre Performance einstudiert. Sie haben in einem Studio der Berliner Uferhallen eine Bühne und ein Pult mit Technik aufgebaut. Ihr virtueller Auftritt vor dem Bezirksparlament Berlin-Mitte soll bei den Abgeordneten Eindruck hinterlassen, auch wenn diese bloß zu Hause vor ihren Bildschirmen sitzen.

Die Künstler leisten heute Widerstand gegen den neuen Eigentümer, den einige von ihnen den »Oligarchen« nennen: den Internetunternehmer Alexander Samwer. Sie wollen nicht zulassen, dass man sie aus den Uferhallen verdrängt, einer Ansammlung von Backsteinbauten im Malocherstadteil Wedding. Früher Straßenbahn- und Busdepot, heute Arbeitsplatz von 150 Künstlern samt Proberäumen, Werkstätten und einem alternativen Café.

Ingendwann ist der Abend fortgeschritten, die zweite Flasche Weißwein geöffnet. Ihr Auftritt vor dem Bezirksparlament ist zu ihrer Zufriedenheit verlaufen. Sie haben ihr Anliegen vorgebracht: Sie wollen ihre Ateliers mehrere Jahrzehnte behalten, zu bezahlbaren Mieten.

Jetzt steht ein knappes Dutzend von ihnen noch beisammen: der Konzeptkünstler Peter Dobroschke, der vor der Präsentation so nervös war, dass er im Kreis umherlief. Seine Kollegin Antje Blumenstein, eine Frau mit schweren Stiefeln und kajalumarhnten Augen, die seit 13 Jahren für 6.20 Euro warm pro Quadratmeter ein Atelier mietet.

Blumenstein und ihre Mitspieler haben das Gefühl, in ein Monopoly-Spiel um die besten Plätze der Stadt hineingekratzt zu sein. Sie sehen in den Ufer-

hallen ein Symbol für den Ausverkauf der Kunst: Soll Berlin so enden wie Paris oder London, wo das Geld die Künstler aus der Innenstadt verdrängt hat?

Blumenstein hat erlebt, dass es einmal einen anderen Plan für die Uferhallen gab. Samwers Vorgänger, ein Fertighausunternehmer und Kunstliebhaber aus dem Westerwald, wollte aus ihnen einen Ort der Kultur zu machen, so wie die Künstlerkolonie Christiania in Kopenhagen. Um Rendite ging es ihm nicht. Er wollte den Künstlern eine Heimat »für immer« bieten. Doch nachdem er sich mit seinem Geschäftspartner zerstritten hatte, gelangten die Uferhallen Ende 2017 über Umwege indirekt in den Besitz von Alexander Samwer. Ein Mann, den die Künstler noch nie getroffen haben, dem sie aber zutiefst misstrauen.

Alexander Samwer und seine Brüder Oliver und Marc, das hatten die Künstler schnell ergeogelt, waren die ersten großen Investoren des Moderevangeliums Zalando. Bekannt dafür, Geschäftsideen anderer zu kopieren. Berühmt für Deals, die vor allem ihnen selbst nützen. Oliver Samwer, der mittlere und bekannteste Bruder, förderte seine Untergebenen einst in einer E-Mail auf, den globalen Online-Handel in einem »Blitzkrieg« zu erobern. Das *manager magazin* schätzt das Vermögen der Brüder auf 1,9 Milliarden Euro.

Als die Künstler begriffen, wer die Uferhallen gekauft hatte, bekamen sie es mit der Angst zu tun: Würde Alexander Samwer ihnen gegenüber ähnlich aggressiv auftreten? Was hatte er vor? Und warum war ausgerechnet dieser Internetunternehmer nun plötzlich ein Betonkolosseus interessiert?

Ihren größten Erfolg feierten die Brüder im Herbst 2014. Damals gingen Zalando und ihr gemeinsames Unternehmen Rocket Internet, das Start-

ups wie am Fließband produzierte, an die Börse. Vor Rocket Internets Börsengang genehmigte sich die Beteiligungsgesellschaft der Samwers eine Auszahlung in Höhe von 287 Millionen Euro.

Kurz darauf begannen sie, in großem Stil Immobilien zu kaufen. In unterschiedlichen Konstellationen – allein, zu zweit, zu dritt oder gemeinsam mit Geschäftspartnern – haben sie in Berlin, aber auch in anderen Städten im In- und Ausland mindestens 50 Wohnhäuser und Gewerbeimmobilien erworben. Das besagen Kaufverträge, Grundbücher und Unternehmensregister. Industriedenkmalen wie das ehemalige Druckhaus des Ullstein Verlags lassen sich ihnen ebenso zuordnen wie Altbauten in Friedrichshain und Neukölln und Ärztehäuser in Charlottenburg und Mitte. 2016 kauften die Samwers für 53 Millionen Euro drei historische Berliner Postämter. Aber auch in London war Alexander Samwer aktiv. Dort besitzt er zusammen mit einem Partner mehrere Geschäftshäuser und ehemalige Fabrikhallen. Kaufpreis: mindestens 140 Millionen Euro. Das kann man in öffentlichen Registern nachlesen.

Vor allem Alexander Samwer kümmerte sich um die Immobilien. Marc und Oliver stellten ihrem jüngeren Bruder Anfang 2013 eine Generalvollmacht aus, die es ihm erlaubte, sie »beim Erwerb von Grundstücken, Wohnungs- und/oder Teileigentum sowie grundstücksgleichen Rechten umfassend zu vertreten«. Heute legt Alexander Samwer Wert auf die Feststellung, dass er kein Gesellschafter mehr von Rocket Internet ist.

Um ihre Immobilien haben die Samwers ein verschachteltes Geflecht aus Firmen und Holdings konstruiert, von denen viele in einem Bürogebäude am neuen Hauptstadtdflughafen BER sitzen.

Wer sich dort niederlässt, profitiert neben der Nähe zum Airport noch von einem weiteren Vorteil: Der Gewerbesteuerersatz in der brandenburgischen Gemeinde Schönefeld liegt deutlich unter dem Bundesdurchschnitt.

Ein anderer Zweig des Immobilienreichs führt nach Luxemburg. Dort ist ein Immobilienfonds angesiedelt, der Bürohäuser in Berlin und Köln besitzt – und an dem Oliver Samwer 57 Prozent der Anteile hält. Dieser Fonds hat über Zwischengesellschaften Millionenrendite an deutsche Tochterfirmen vergeben. Finanzminister Olaf Scholz will solche »grenzüberschreitenden Finanzierungsbeziehungen« einschränken, da mit ihnen »ein erhöhtes Gestaltungspotenzial zur Minimierung von Steuerzahlungen einhergeht«. So steht es in einem Gesetzesentwurf seines Ministeriums. Oliver Samwer äußerte sich dazu auf Anfrage nicht.

Die Samwers haben ihren Immobilienfirmen bedeutungsvolle Namen gegeben: Augustus Verwaltung GmbH oder Commodus Holding – so wie die römischen Kaiser. Und tatsächlich verfolgen die Samwers mit ihren Immobilien große Ambitionen: Nach Recherchen der ZEIT wurden oder werden fast alle Objekte in ihrem Besitz aufwendig umgestaltet. Mal werden Wohnungen modernisiert und alte Dachstühle in Büroflächen verwandelt. Mal sollen in Innenhöfen neue Häuser entstehen, die zusätzliche Einnahmen bringen.

»Value-Add« nennt sich diese Strategie. Weil sanierte und voll vermietete Immobilien sehr teuer geworden sind, konzentrieren sich viele Investoren auf Gebäude in nicht ganz so gutem Zustand. Ziel ist es, den Wert durch eine Renovierung zu steigern

Fortsetzung auf S. 22