

Knut Unger

Mieterhöhungsmaschinen Zur Finanzialisierung und Industrialisierung der unternehmerischen Wohnungswirtschaft

Der vorliegende Beitrag untersucht die Entwicklung großer kapitalmarktorientierter Wohnungskonzerne wie *Vonovia SE*, *Deutsche Wohnen AG* oder *LEG Immobilien AG* als eine spezifische Ausprägung der *Finanzialisierung des Wohnungswesens* (vgl. Aalbers 2016), für die ich den Begriff *finanzialisierte Industrialisierung der unternehmerischen Wohnungswirtschaft* vorschlage. Denn die in die globalen Kapitalmärkte integrierten Immobilienunternehmen unterwerfen Handel, Bewirtschaftung, Vermietung und Produktion ihrer Wohnungen standardisierten Finanzkalkülen und automatisierten Verfahren.

Seit Ende der 1990er Jahre wurde in Deutschland die während des Fordismus und des Staatssozialismus geschaffene Wohnungsinfrastruktur in großem Umfang an Private-Equity-Fonds verkauft. Es war eine „Akkumulation durch Enteignung“ (Harvey 2005) mit weitreichenden Folgen. Die Wohnungen und alle ihre Bestandteile befinden sich seitdem in einem Prozess fortschreitender Subsumtion unter die Kalküle, Verfahren und Strukturen der globalen *Finanzindustrie* (Busch 2012). Nach einer Verzögerung durch die Finanzkrise wurden diese Private-Equity-Plattformen ab etwa 2012 umgeschuldet und weiterveräußert, zumeist in Form von Börsengängen. Das Management der jeweiligen Konzerne wurde unabhängiger und damit in die Lage versetzt, den Anlagedruck der internationalen Kapitalmärkte und die erhöhte Wohnungsnachfrage in den deutschen Städten systematisch für die Steigerung der Immobilienwerte und der Rentabilität der Wohnungsbewirtschaftung zu nutzen. Zugleich kam es zu einem starken Konzentrationsprozess, der die heute im DAX notierte Vonovia SE als Markt- und Innovationsführerin hervorbrachte. Das Kerngeschäft der so entstandenen *finanzindustriellen Wohnungskonzerne* ist die Nutzung der vermieteten Immobilien für die Konstruktion global konkurrenzfähiger Finanzanlageprodukte, deren Renditen vor allem aus steigenden Vermietungsergebnissen erwirtschaftet werden. Unter Anwendung automatisierter Verfahren werden mietrechtliche Spielräume, Mietdifferenzen sowie die soziale und mentale Disposition der *Mieterschaften* ebenso ausgenutzt wie Optimierungspotenziale

in der Finanzierung, der Steuerbelastung, der Wohnungsverwaltung oder der Unternehmenskommunikation. Durch territoriale Expansion, Insourcing und die Entwicklung neuer Geschäftsfelder versuchen die Konzerne, ihre Kontrolle über für sie attraktive Wohnungsmärkte, Lieferketten und Dienstleistungen auszubauen und digital zu vernetzen.

Im Folgenden skizziere ich zunächst einen kategorialen Rahmen für die Analyse der verschiedenen Stufen der Finanzialisierung der Wohnungswirtschaft und ihrer Industrialisierung. Nach einer kurzen Übersicht über das Segment der finanzindustriellen Wohnungskonzerne in Deutschland benenne ich einige ihrer Transformationsfelder und Trends. Zum Schluss werfe ich Schlaglichter auf die Grenzen und Widersprüche sowie die Perspektiven sozialer Wiederaneignung des finanzindustrialisierten Wohnungswesens.

Was sind „finanzindustrielle Wohnungskonzerne“?

In Deutschland und anderen industriekapitalistischen Ländern ist das Eigentum an Wohnimmobilien seit der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts idealtypisch in vier Hauptsegmente gegliedert: selbstgenutztes Wohnungseigentum; individuelle, private Kleinvermietung; staatliche, genossenschaftliche und gemeinnützige Wohnungsversorger; professionelle, private Wohnungsunternehmen.¹ Das seit Anfang des 21. Jahrhunderts neu entstandene Segment *finanzialisierter Wohnungsvermieter* ist eine Sonderform privater Wohnungsunternehmen, bei der die Kalküle der Konstruktion und Vermarktung von Finanzanlageprodukten die wohnungswirtschaftlichen Aktivitäten dominieren. In Deutschland umfasst dieses Segment derzeit mindestens 1,2 Millionen Wohnungen². Es hat sich direkt aus Deregulierungen und Privatisierungen ehemals öffentlicher und gemeinnütziger Wohnungsunternehmen entwickelt.³ Die „Corporate Landlords“ (Fields

1 Genossenschaften, öffentlich verbundene Wohnungsunternehmen und Akteure ohne Erwerbzweck kontrollieren etwa 22,7 Prozent des Mietwohnungsbestandes, wobei die Übergänge zu privatwirtschaftlichen Unternehmen (ca. 13%), darunter finanzindustriellen Vermietern (mind. 5,2 %), fließend sind. (Einschätzung auf Basis Zensus 2011).

2 Diese Einschätzung beruht auf einer eigenen Aufstellung auf der Basis von Unternehmensveröffentlichungen und mietrechtlichen Korrespondenzen (Stand März 2018). Die Summe der erfassten Wohnungen in Deutschland umfasst gut 1,1 Millionen Wohneinheiten, davon gehören gut eine Million Wohneinheiten direkt oder über eine Zwischenholding zum Eigentum börsennotierter Wohnungsunternehmen. Die Annahme einer Dunkelziffer von knapp 100.000 Wohnungen im Eigentum nicht börsennotierter finanzmarktorientierter Akteure (Fonds etc.) ist vorsichtig.

3 In US-Städten und in Spanien sind finanzialisierte Vermietungen eher das Ergebnis der Akquisition zwangsverwalteter Wohnungen und Abwicklungsportfolien.

2014) waren in Deutschland kein Resultat, sondern der Ausgangspunkt der Entwicklung des finanzierten Immobilienkapitals.

Die Wohnungen des finanzierten Sektors wurden in der Regel unter öffentlich regulierten Bedingungen und unter Einsatz öffentlicher Mittel von ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen oder von staatlichen Organisationen geschaffen, um breite Schichten der Bevölkerung zu versorgen. Mit der Abschaffung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (Unger 2013) und der Auflösung der DDR-Institutionen wurden 1990 die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass diese Wohnungen privatisiert und auf den Immobilienmärkten gehandelt werden konnten.⁴ Aber erst, nachdem zehn Jahre später die Bedingungen zur Finanzierung geschaffen worden waren, kam es zu umfangreichen Privatisierungen und anderen Verkäufen (vgl. Kofner 2013).

Entfesselung der Warenform der Mietwohnung

Anders als bei selbstgenutzten Immobilien und den meisten Konsumgütern ist die Finanzierung der Mietwohnungen unabhängig von der Form ihrer Finanzierung bereits in ihrem spezifischen Charakter als verliehenem Warenkapital⁵ (Brede/Kohaupt 1975) und als fiktivem Kapital⁶ angelegt. Die volle Entfaltung dieser Potenziale setzt freilich einen entwickelten, freien Kapitalverkehr und ein günstiges regulatives Umfeld voraus. Die ungebremste private Verfügungsgewalt über die Mietwohnungen hat historisch die Reproduktionskosten der Arbeitskraft in einem für das Industriekapital dysfunktionalen Umfang verteuert. Das aus ihr resultierende Wohnungselend hat die Staatsmacht delegitimiert. Aus diesen Gründen wurde die private Verfügungsgewalt über Mietwohnimmobilien staatlich eingeschränkt und um Rahmenbedingungen und Fördermittel für

4 Bis zu einem gewissen Grad ist es ein „deutscher Sonderweg“, dass im Zuge der Neoliberalisierung die Massenwohnungen nicht wie in England („right to buy“) oder in vielen osteuropäischen Ländern überwiegend einzelprivatisiert, sondern direkt an Großanleger veräußert wurden.

5 Die Mietwohnung ist Warenkapital, das verliehen wird, ohne dass bei dessen Nutzung Mehrwert produziert wird. Der von Brede/Kohaupt (1975) parallel verwendete Begriff „Leihkapital“ ist streng genommen dem Produktionsprozess vorbehalten.

6 Der Begriff „fiktives Kapital“ hat in unserem Zusammenhang mindestens drei Bedeutungen: Erstens ist ein Teil des in Mietwohnungen verkörperten Kapitals deshalb fiktiv, weil die Mieten weit über die Refinanzierung der Erstellungs- und Erhaltungsaufwendungen hinaus Monopolrenten darstellen. Zweitens fließen in die Zeitwertbestimmung der Immobilien Diskontierungen zukünftiger Mietzahlungsströme ein. Drittens sind die Renditeansprüche von Aktionären und Anleihehaltern nicht mit Verfügungsgewalt über das eingesetzte Kapital verbunden.

regulierte Sektoren eines renditebeschränkten Mietwohnungsneubaus ergänzt, in Deutschland durch die sogenannte Wohnungsgemeinnützigkeit.

Nach dem Zweiten Weltkrieg wurden Mietpreisregulation bzw. Mieterschutz, öffentliche Wohnungsbauförderung und Begünstigung renditebeschränkter, gemeinnütziger Wohnungsbaumaßnahmen zu den Säulen der politischen Regulation. Die Orientierung auf die Wohnungsversorgung „breiter Schichten des Volkes“ (II. Wohnungsbaugesetz) beruhte auf einer spezifischen Klassenkonstellation. Da das in Banken organisierte Finanzkapital die Güterindustrie weitgehend steuerte, bestand ein starkes gesamtkapitalistisches Interesse an der Reproduktion disziplinierter Arbeitskraft mithilfe normalisierter Kernfamilien, die eine Steigerung des Konsums der Massengüter und die sozialpartnerschaftliche Einbindung der ArbeiterInnen ermöglichte. Die nach einheitlichen Standards massenhaft produzierten, autogerecht angesiedelten Sozialwohnungen waren ein wichtiger Teil der Reproduktionsbedingungen, was voraussetzte, dass ihr Finanzialisierungspotenzial „eingefroren“ wurde.

Als die Massenproduktion ab Ende der 1960er Jahre in die Krise geriet, wurde auch die fordistisch regulierte Massenwohnungsversorgung zunehmend obsolet. Mit dem Ende der Vollbeschäftigung fiel eines der zentralen Motive dafür weg, Wohnungen für die Arbeitskraft vorzuhalten. Die Hochzinsphase der 1970er Jahre verteuerte den sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbau, der aufgrund seiner Großsiedlungsformen auch immer unpopulärer wurde. Aus dieser multiplen Krise entwickelte sich im Kontext der Neoliberalisierung ein Prozess der Zurückdrängung des „sozialen“ Massenwohnungsbaus und seiner Institutionen. Mit der Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit 1990 wurde die Verwandlung der Wohnungsinfrastruktur der Fabrikgesellschaft in vermarktbare „Betongold“ besiegelt. Die Mobilisierung des aus seiner fordistischen Einfriedung „befreiten“ Immobilienkapitals wurde zu einer der Triebfedern und Schauplätze des Shareholder-Value-Kapitalismus, der in den 1990er Jahren die Verflechtungen von Banken und Industrieunternehmen in der „Deutschland AG“ zersetzte. Alle Bestandteile der Unternehmen, so auch die Werkswohnungen, wurden auf ihren monetären Beitrag für das Gesamtergebnis überprüft. Die Wohnungsbestände erschienen nun als „stille Reserven“ mit einem potenziell hohen Marktwert. Die innerhalb der fordistischen Akkumulation geschaffene industriell-gesellschaftliche Infrastruktur verselbständigte sich zu einem eigenen Geschäftsfeld der Immobilienverwertung auf den Finanzmärkten.

Finanzindustrielle Wohnungskonzerne in Deutschland

Heute befinden sich in Deutschland etwa 1,2 Millionen Wohnungen im direkten Eigentum von 20 Konzernen oder Firmen, die wir eindeutig der Kategorie finanzmarktorientierter oder finanzakteurgesteuerter Wohnungsvermieter zuordnen können. Etwa 748.000 Wohnungen gehören zum Besitz von vier großen, börsennotierten Konzernen: der Vonovia SE (375.000 Wohnungen ohne Bestände in Österreich), der Deutsche Wohnen SE (161.000 Wohnungen), der LEG Immobilien AG (129.000 Wohnungen) und der TAG Immobilien AG (83.000 Wohnungen). Diese vier Unternehmen ordne ich der Gruppe der finanzindustriellen Wohnungskonzerne im engeren Sinne zu, unter anderem deshalb, weil sie markante Überschneidungen bei ihren größten Aktionären aufweisen.⁷ Ein weiteres gemeinsames Alleinstellungsmerkmal der vier Konzerne ist ihre strategische Ausrichtung auf Wachstum in der unteren und mittleren Preisklasse, die Bestandsinvestitionen („Modernisierungen“) einschließt. Und schließlich ist der Sektor intern verflochten.⁸

Der mit Abstand größte und innovativste finanzindustrielle Vermietungskonzern ist die im DAX 30 notierte Vonovia SE. Sie ist nach der Übernahme der GAGFAH im Jahre 2015 aus der Deutschen Annington hervorgegangen. Das aggressive Wachstum und das systematisch verfolgte Modell finanzwirtschaftlicher Wertsteigerung mittels wohnungswirtschaftlicher Industrialisierung macht die Vonovia SE zu einem „Prototyp eines industrialisierten Wohnungsunternehmens“ (Kofner 2018a) und zu einem Trendsetter für die unternehmerische Wohnungswirtschaft insgesamt.

7 Am 10. Mai 2018 war die MFS Investment Management mit Anteilen von 3 (Vonovia) bis 11,4 (TAG) Prozent an allen vier Unternehmen beteiligt. Fonds des weltgrößten Vermögensverwalters BlackRock Inc. (über 6,3 Billionen US-Dollar verwaltetes Vermögen) waren an diesem Tag mit Anteilen zwischen 5 und 10,7 Prozent wichtige Aktionäre der vier Konzerne. Der Pensionsfonds des norwegischen Staates war mit Anteilen von 3,5 bis 7,3 Prozent bei Vonovia, Deutsche Wohnen und TAG vertreten (Quellen: Internetseiten der Unternehmen am 10.5.2018). Das heißt: die wesentlichen „Ankeraktionäre“ sind allesamt selbst Kapitalsammelstellen, institutionelle Finanzmarktakteure.

8 Die Vonovia war am 10.5.2018 mit 5 Prozent an der Deutsche Wohnen AG beteiligt, der Rest eines feindlichen Übernahmeversuchs im Jahr 2015. Es gibt auch Anzeichen einer brancheninternen Arbeitsteilung, etwa die Übernahme von Wohnungsbeständen der Vonovia im nördlichen Ruhrgebiet durch die LEG.

Wohnungswirtschaft als Transaktionsindustrie

Ein wesentlicher Unterschied der finanzindustriellen Wohnungskonzerne zu den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen ist ihre Handelsorientierung. Als die öffentliche Hand und Industrieunternehmen zwischen den Jahren 2001 und 2008 sowie um 2012 zahlreiche Wohnungsbestände an Private-Equity-Fonds verkauften, wurden damit bis heute anhaltende Transaktionsketten eingeleitet. Bereits ab 2014/2005 wurden die kurz zuvor erworbenen Immobilienfirmen von den Private-Equity-Fonds mit Aufschlag weiter veräußert. Da seit einigen Jahren keine „frischen“ Wohnungen der öffentlichen Hand oder Industrie mehr auf den Markt kommen, haben wir es inzwischen nur noch mit Wiederverkäufen zu tun, die Immobilien zirkulieren nunmehr innerhalb der Finanzsphäre. Gehandelt werden dabei aus steuerlichen Gründen in den meisten Fällen nicht die Immobilien selbst, sondern die Geschäftsanteile an den Immobilien haltenden Objektgesellschaften, inzwischen überwiegend als Aktien.

Mithilfe von Verkehrswertberechnungen kann die Finanzindustrie auch einen erst noch zu erwarteten Handelsgewinn bilanziell antizipieren, was eine der Hauptquellen für die Bildung „fiktiven Kapitals“ darstellt. Die bilanziellen Verkehrswerte der Immobilien werden jährlich nach den internationalen Rechnungslegungsstandards der IFRS (vgl. Serfati 2012: 536) aktualisiert, und zwar auf der Basis eines diskontierten Cashflows aus Mieten und anderen Zahlungen der nächsten zehn Jahre. Bei der Vonovia betrug die nicht zahlungswirksamen Gewinne aus der Neubewertung der Immobilien in den drei Jahren 2015 bis 2017 insgesamt 8 Milliarden Euro, das heißt 83 Prozent der Konzernergebnisse vor Steuern. Da diese Ergebnisse überwiegend in die Gewinnrücklage eingestellt werden, kommt es über die Jahre zu einer gigantischen Aufblähung des „Eigenkapitals“. Das bilanzielle Eigenkapital der Vonovia wird für 2017 mit 16,7 Mrd. Euro angegeben. Bereinigt man dieses um die Wertzuschreibungen seit 2011, so reduziert sich das Eigenkapital des Konzerns auf 7,6 Mrd. Euro (vgl. Kofner 2018). Bei der Deutsche Wohnen AG sind die Bewertungsgewinne im Verhältnis ihrer viel geringeren Bilanzsumme noch ausschlaggebender. Um 1,7 Milliarden Euro stieg der fiktive Immobilienwert im Jahr 2015, 2,7 Milliarden Euro waren es 2016. Das Verhältnis der seit 2013 angehäuften Bewertungsgewinne zum Eigenkapital beträgt hier 66 Prozent. Aus der „Flußgröße“ antizipierter Mietzahlungen wird so „fiktives“ Immobilienkapital. Dies darf jedoch nicht zu dem Fehlschluss verleiten, dieses fiktive Kapital entspringe bloßen Bilanztricks individueller Unternehmen oder es handle sich um „spekulative Übertreibungen“. Die mittels des „Discounted Cashflow“-Modells standardisierte Kapitalisierung der Zahlungserwartungen entspricht global vereinbarten Bilanzierungskonventionen der Finanzindustrie.

Wohnungsunternehmen als Finanzmarktakteure

Zwischen dem Mietwohnungs- und dem Finanzsektor bestehen aufgrund des großen Finanzbedarfs des Mietwohnungsbaus, seiner Eignung als Wertspeicher und der großen reproduktiven und infrastrukturellen Bedeutung traditionell enge Beziehungen. Während des Fordismus bestand diese Beziehung im Wesentlichen darin, dass die Banken und Bausparkassen aus ihren Einlagen Baukredite zur Verfügung stellten, die nach strengen Kriterien mit dem Ziel einer vollständigen und dauerhaften Tilgung zurückgezahlt wurden. In den finanzindustriellen Wohnungskonzernen hat sich die Beziehung zur Finanzwirtschaft umgekehrt. Kredite werden nicht mehr aufgenommen und gewährt, um Finanzierungslücken bei der Produktion oder Erneuerung von Wohnungen zu schließen. Vielmehr werden Wohnungen erworben, um diese mit Zinsen und Dividenden „belasten“ zu können. Ziel ist nicht mehr die Tilgung der auf den Wohnungen lastenden Kredite, sondern die Besicherung einer im Grunde endlosen Reihe von Schulden durch das Immobilienvermögen. Diese Schulden bestehen nur noch zum Teil bei externen Banken, sondern überwiegend aus Anleihen und Verbriefungen, die von dem Immobilienkonzern selbst als Wertpapiere ausgegeben werden.

In einer ersten Phase um die Mitte der Nullerjahre wurden von Banken gewährte Akquisitionskredite durch die Emission von CMBS-Verbriefungen im großen Stil abgelöst. Initiatoren dieser Verbriefungen waren bei den Großvermietern in der Regel nicht Banken, sondern das Management der jeweiligen Private-Equity-Fonds oder der Wohnungskonzerne selbst.⁹ Wie die Verbriefungen der US-Subprimekredite, die wesentlich für die Immobilienkrise in den USA ab 2006 verantwortlich waren, waren auch die CMBS-Papiere der deutschen Wohnungsfinanzindustrie mithilfe komplexer grenzüberschreitender Vertragswerke „konkursfest“ konstruiert und direkt mit den beschuldeten Immobilienportfolien und verpfändeten Mietzahlungen besichert. Im Falle eines „Kredit-Defaults“, also der Verletzung der vertraglich vereinbarten, tief in die Handlungsspielräume der Unternehmen eingreifenden Verschuldungsregeln (*covenants*), hätte eine anonyme Treuhändergesellschaft die Aufgabe gehabt, die Immobilien nach vertraglich festgelegten Regeln für die Bondsinhaber abzuwickeln.

Eine derartige Situation drohte im Zuge der Finanzkrise tatsächlich: Vor dem Hintergrund der weltweiten Liquiditätsengpässe stufen die Ratingagenturen mehrere große deutsche Immobilienverbriefungen herab, weil befürchtet

9 Für die Verbriefungen wurden von den Immobilienunternehmen Einzweckgesellschaften gegründet, die zeitlich begrenzte Kredite zur Verfügung stellten und zur Refinanzierung Anleihen unterschiedlicher, von Ratingagenturen bewerteter, Risikoklassen herausgaben, die an den Börsen (meistens der Dubliner Börse) gehandelt wurden.

werden musste, dass es Schwierigkeiten bei Ablösung der überwiegend 2013 fällig werdenden Rückzahlung von etwa 13 Milliarden Euro geben könnte. Mit großem Aufwand gelang es den Finanzmanagern der Private-Equity-kontrollierten Wohnungsplattformen gerade noch rechtzeitig, die Verbriefungen durch günstigere und zeitlich stärker gestreute Kredite zu ersetzen, wobei ihnen bereits die internationalen Konkurrenzvorteile deutscher Immobilienanlagen zu Gute kamen. Die damalige Ablösung der Großverbriefungen war Voraussetzung für die Börsengänge der Immobilienkonzerne ab 2013, mit dem die Private-Equity-Fonds ihren – krisenbedingt etwas aufgeschobenen – *return* realisierten. Damit war zugleich die zweite und noch andauernde Phase der Refinanzierung eingeleitet. Sie wird stark von Zwischenstufen zwischen Eigenkapital- und Fremdkapitalinstrumenten wie Hybridanleihen (Vonovia), Wandelanleihen und unbesicherten Unternehmensanleihen¹⁰ geprägt. Das Vertrauen in die relative Sicherheit dieser indirekten Immobilienanlagen ist inzwischen so groß, der Anlagedruck so stark, dass auch Unternehmensanleihen mit relativ niedrigen Zinsen angenommen werden. Mit strengen Kreditaufgaben wie bei den Großverbriefungen der Private-Equity-Phase sind die neuen Papiere nicht versehen. Die Konzerne werden in ihrer unternehmerischen Handlungsfreiheit kaum noch eingeschränkt. Sie können neben Ankäufen auch Bestandinvestitionen finanzieren und damit operatives Wachstum generieren, das heißt: wieder „Wohnungswirtschaft“ betreiben.

Finanzindustrielle Unterwerfung

Die Unterwerfung der aufgekauften Wohnungsbestände und Unternehmensbestandteile unter die Standards transnationaler Kapitalanleger wäre ohne die Durchsetzungsmacht der Private-Equity-Fonds nicht möglich gewesen. Bereits im Zuge der Erstkäufe wurden die gesellschaftsrechtlichen Strukturen angepasst. Im Wesentlichen besteht ein Immobilienfinanzkonzern heute aus drei Kategorien ineinander verschachtelter Firmen: Zahlreiche Objekt-GmbHs halten die Eigentumsrechte an den Immobilien. Rechtlich sind sie der Vertragspartner der MieterInnen. Die Anteile an den Objektgesellschaften werden über eine oft mehrstufige Hierarchie von der zentralen Holding gehalten, in der die Entscheidungsfunktionen gebündelt sind. Die dritte Kategorie bilden die Firmen für die Funktionen der eigentlichen Wohnungsbewirtschaftung. In diesen ist

10 Die langfristigen Verbindlichkeiten der Vonovia SE betragen Ende 2017 insgesamt 14,1 Milliarden Euro. Davon entfielen mit 10,6 Milliarden Euro drei Viertel auf Unternehmensanleihen, 1,2 Milliarden Euro auf Bankkredite und 2,2 Milliarden Euro auf Hypothekendarlehen (Vonovia 2018).

bis auf wenige Ausnahmen das Personal der Konzerne beschäftigt. Von der zunehmend automatisierten Wohnungsverwaltung konzernintern ausgelagert sind personalintensive operative Aufgaben wie Hausmeisterdienste, Garten- und Wohnumfeldpflege, Kleinreparaturen. Diese Bereiche werden durch Insourcing von produktiven Leistungen wie Modernisierung und Projektentwicklung oder durch die Übernahme von wohnungsnahen Serviceleistungen wie Kabel- und Energieversorgung ergänzt.

Die Steuerung der unterschiedlichen Betriebsbestandteile erfolgt über ein Kennziffersystem, das durch die internationalen Standards IAS/IFRS geprägt ist. Alle Bestandteile des Unternehmens müssen sich an Renditezielen orientieren. Mithilfe des Portfoliomanagementsystems werden Wertpotenziale und *rent gaps* (Smith 1984) lokalisiert. Jede Wohnung ist einem bestimmten Portfoliosegment mit unterschiedlicher Werthaltigkeit bzw. Mietsteigerungspotenzial zugeordnet. Diese Zuordnung, die jedes Jahr angepasst wird, entscheidet darüber, ob ein Wohnobjekt als „Non Core“ oder „Non Strategic“ (Vonovia) bei der nächstpassenden Gelegenheit verkauft wird, oder ob in absehbarer Zeit eine umfassende „Modernisierung“ mit starken Mieterhöhungen ansteht. Für die Zuordnung bemühen sich die Konzerne um standardisierte Kriterien und Datenerhebungen, die in das IT-gestützte Steuerungssystem integriert sind.

Systemzwang Mietenwachstum

Das zentrale Anlagemotiv für Investitionen in finanzindustrielle Wohnungskonzerne ist die Aussicht auf eine wachsende Rendite aus Mieteinnahmen. Die Manager der Konzerne werben bei ihren Anlegern und Analysten deshalb mit Aussichten auf langfristige Mietensteigerungen. Die für die nächsten zehn Jahre erwarteten Mietsteigerungen fließen in die Berechnung erwarteter Zahlungsströme (*discounted cashflow*) ein und bestimmen so die jährlichen Buchgewinne der Konzerne ebenso wie Änderungen des bilanziellen Eigenkapitals. Die Höhe der Mieten hat zudem unmittelbare Auswirkungen auf die konzernspezifisch ausgestalteten Kennziffern zur operativen Deckung der Dividendenausschüttung, die *funds from operation* (FFO). Um eine Abwertung der Immobilien und den Eindruck einer Unterdeckung der Dividenden zu vermeiden, sind die Konzerne gezwungen, die erwarteten Mieterhöhungen zu einem wesentlichen Teil auch durchzusetzen. Bei der Vonovia SE betrug der bereinigte Mietenanstieg im Geschäftsjahr 2017 durchschnittlich 4,2 Prozent (2016: 3,2%) (Vonovia 2017; 2018). Bei der LEG Immobilien AG belief sich der Anstieg der „freifinanzierten Mieten“ 2017 im Durchschnitt auf 4,1 Prozent (LEG 2018). Im Bundesdurchschnitt kam es im Jahr 2017 dagegen lediglich zu einer Erhöhung um 1,7 Prozent (2016: 1,3%).

Die Wohnungskonzerne erzielen diese Mietsteigerungen vor allem mithilfe der folgenden Methoden: Erstens haben die Konzerne eine größere Anzahl von noch öffentlich gebundenen Mietwohnungen erworben, deren Mietpreisbindungen nach Rückzahlung öffentlicher Mittel in den nächsten Jahren auslaufen. Zweitens können die Unternehmen bei Auszug von MieterInnen ihre Wohnungen meist mit einem hohen Aufschlag vermieten.¹¹ Diese „Marktmieten“ dienen dann als Orientierungsmargen für Wertberechnungen und für Mieterhöhungen bei den BestandmieterInnen. Drittens versuchen die Konzerne durch massenhaftes, nicht immer rechtskonformes, Vorgehen Mieterhöhungen über den örtlichen Durchschnitt hinaus durchzusetzen. Die LEG begründet ihre Mieterhöhungen zum Teil mit drei besonders teuren Vergleichswohnungen aus dem eigenen Wohnungsbestand (Unger 2016). Die meisten MieterInnen scheuen gerichtliche Auseinandersetzungen. Im Ergebnis heben die Konzerne dort, wo sie größere Marktsegmente beherrschen, die ortsüblichen Vergleichsmieten insgesamt an und schaffen sich so die rechtlichen Begründungen für die nächste Erhöhungsrunde selbst. Viertens lassen sich Steigerungen der Mieterlöse durch Veränderungen der Zusammensetzung der Wohnungsbestände erreichen. In den letzten Jahren ist es der Vonovia gelungen, erhebliche Teile ihrer ehemaligen Werkwohnungen im verarmten nördlichen Ruhrgebiet mit Gewinn an die LEG zu veräußern, während in teuren „Schwarmstädten“ und insbesondere in Berlin Wohnungen dazu kamen. Das höchste Mietenwachstum wird inzwischen aber an B-Standorten wie Dortmund oder Essen erzielt.¹²

Wohnungsmodernisierung als „räuberische Formation“

Bei einer Mieterhöhung wegen Modernisierung (BGB § 559) muss sich das Wohnungsunternehmen nicht an die ortsübliche Vergleichsmiete halten, sondern kann die Jahresmiete unabhängig von der Höhe der bisherigen Mieten und der Marktsituation um 11 Prozent der Investitionskosten anheben. Schon für KleinvermieterInnen ist diese Methode angesichts der niedrigen Zinsen höchst attraktiv: Geld für nicht einmal 2 Prozent Zinsen, verzinst sich, investiert in eine

11 Gerade in städtischen Quartieren, die lange von mietpreisgebundenen Sozialwohnungen geprägt waren, liegt der Abstand zwischen den Bestandsmieten langjähriger MieterInnen und erzielbaren Neuvertragsmieten hoch.

12 Laut Vonovia-Finanzchef Kirsten soll das Mietenwachstum dort im Jahr 2017 von zwei bis drei Prozent auf 10 Prozent gestiegen sein. Dagegen sind die Steigerungsquoten in Berlin, Hamburg, München, Stuttgart, Köln und Düsseldorf zum Teil stark gesunken (Vonovia 2017b).

„Modernisierung“ auf bis zu 11 Prozent¹³. Für die finanzindustrielle Wohnungswirtschaft, die noch günstiger an Kapital kommt, ohnehin nicht auf Tilgung der Kredite ausgerichtet ist und die Baumaßnahmen im großen Stil mit vergünstigten Einkaufspreisen und standardisierten Verfahren durchführen kann, den Mietern aber „Marktpreise“ berechnet, ist die Rechnung noch attraktiver. Nach Vonovia-Finanzchef Kirsten sind Modernisierungen neben Nachverdichtungen das wichtigste „Treibmittel des Mietenwachstums“ (Vonovia 2017b).

Die Vermietungskonzerne verdienen an den sogenannten Modernisierungen gleich mehrfach. Erstens lassen sie sich die Erneuerung ihrer lange vernachlässigten Bausubstanz von den MieterInnen bezahlen. Denn die überwiegende Rechtsprechung erzwingt bislang nicht, dass das Alter und der Verschleiß alter Bauteile in voller Höhe von den umlagefähigen Investitionskosten abgezogen werden. MieterInnen sollen sogar dafür beweispflichtig sein, dass eine „Modernisierung“ der Reparatur von Schäden diene und deshalb nicht mieterhöhungswirksam ist. Zweitens werden die Investitionen bilanziell aktiviert, und die erhöhten Mieten führen zu erhöhten Verkehrswerten. Drittens verdienen die Konzerne auch direkt an der Ausbeutung der bei ihnen beschäftigten Arbeitskräfte. Insbesondere die Vonovia lässt längst einen wachsenden Teil der Arbeiten von eigenen Tochterunternehmen erledigen, die ihre Beschäftigten nicht zu den Tarifbedingungen der Immobilienwirtschaft bezahlen.

In der Organisierung der „Modernisierung“ zeigt sich die finanzialisierte Vermietungsindustrie als eine „räuberische Formation“ (Sassen 2017) des Immobilienkapitals. Das Immobilienkapital treibt MieterInnen mit begrenzten Einkommen in die Verarmung, plündert Renten und Sozialhaushalte, führt zu Verdrängungen und Neuzusammensetzungen der Mieterschaft. MieterInnen, die weder Widerstands- noch Ausweichmöglichkeiten finden, sparen sich die Mieterhöhungen buchstäblich vom Munde ab.

Das Tempo dieser Renditesteigerung auf Kosten der MieterInnen ist hoch, aber auch das Potenzial ist groß. Jährlich werden 5 Prozent des Gebäudebestandes energetisch modernisiert.¹⁴ Inzwischen wird neben der Modernisierung auch die Ergänzung der Wohnungsbestände durch Neubau betrieben. Gebäude werden aufgestockt oder es werden vorgefertigte Wohnmodule in das Abstandsgrün gesetzt. Die neu geschaffenen Wohnungen sind deutlich teurer als die alten, obwohl keine Grundstücks- und Erschließungskosten anfallen und obwohl mit der seriellen Vorfertigung ebenfalls Kosten gespart werden. Für die Investoren stellen die „Nachverdichtungen“ nicht nur lukrative Neubauprojekte dar. Vor allem in

13 Kofner (2018b) errechnet dynamische Gesamtkapitalrenditen zwischen 7 und 8 Prozent.

14 So Vonovia-CEO Buch bei der Hauptversammlung der Vomovia SE am 9.5.2018.

Stadtgebieten mit hoher Nachfrage dienen sie auch der gezielten Gentrifizierung der Nachbarschaften, was weitere Mietsteigerungen ermöglicht.

Kostensenkung und Standardisierung

Neben Mieterhöhungen ist die systematische Kostenoptimierung der Wohnungsbewirtschaftung und -finanzierung ein wesentliches Merkmal der finanzmarktorientierten Wohnungswirtschaft. Dabei nutzt das Management Verfahrensweisen aus der Industrieproduktion. In der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft hatte es Bauerneuerungsrücklagen gegeben, die aber im Zuge der Finanzialisierung nicht reinvestiert wurden, sodass die Private-Equity-Fonds Wohnungsbestände übernahmen, deren Substanz bereits stark erneuerungsbedürftig war. Da die Fonds die Wohnungen mit den Schulden der Aufkauffinanzierung belasteten, waren keine Reserven mehr vorhanden, um den Instandhaltungstau abzubauen. Zugleich war es in vielen übernommenen Unternehmen zu einem starken Personalabbau gekommen. Ab Mitte der Nullerjahre wurden in vielen Wohnungsbeständen Erscheinungen der Desinvestition sichtbar, die sich im Zuge der Finanzkrise noch verschärften. Zahlreiche Heizungsausfälle, Schimmelschäden, Mieterbeschwerden und negative Medienberichte über die „Heuschrecken“ waren die Folge.¹⁵ Während einige Wohnungsplattformen in Konkurs und langwierige Abwicklungen fielen, zogen die strategisch am besten aufgestellten Konzerne, vor allem die Deutsche Annington (heute Vonovia), die Reißleine und modifizierten ihr Modell zugunsten einer noch stärker kostenreduzierten Bestandsverwaltung. Die Finanzialisierung der Wohnungsportfolien ging über in die finanzialisierte Industrialisierung der Wohnungsbewirtschaftung.

Auch bei diesem Transformationsschritt hatte der Vorgänger der Vonovia, die Deutsche Annington, eine Pionierrolle inne. Im Jahr 2008 setzte nach einem personellen Führungswechsel eine radikale Umstrukturierung der Wohnungsbewirtschaftung des Unternehmens ein. Die zuvor regionalisierten Wohnungsverwaltungen wurden an einem zentralen Standort in Bochum zusammengefasst. Die zentrale Schnittstelle zu den MieterInnen bestand in einem personell extrem unterbesetzten Callcenter, in dem Arbeitsgruppen ohne persönlichen Bezug zu MieterInnen und Standorten die im IT-System (SAP) abgelegten standardisierten

15 Zu den Erfahrungen mit den finanzmarktorientierten siehe die bis in das Jahr 2003 zurückreichende Rubrik „Vermieter“ des Mieterforums Ruhr: www.mieterforum-ruhr.de. Weitere Berichte und Stellungnahmen finden sich auf der Webseite des MieterInnenvereins Witten www.mvwit.de. „Reputationsschäden“ gelten in den Geschäftsberichten der Konzerne bis heute als wichtigste Risikokategorie. (u.a. Vonovia 2018)

Aufträge (*tickets*) abarbeiteten und bei Bedarf auf die voll digitalisierten Mieterakten zugriffen. Die lokale Betreuung wurde durch einen mobilen Außendienst ersetzt, der über das gleiche IT-System gesteuert wurde und ebenfalls keinen Bezug zu den lokalen Problemen und Menschen hatte. Die Folgen dieser „digital-industriellen Revolution“ für die BewohnerInnen und den Konzern waren immens. Von der Schadensmeldung bis zum Mietvertragsabschluss funktionierte zeitweise nichts mehr. Die Lokalzeitungen waren voller peinlicher Berichte, die Leerstandzahlen der Deutschen Annington schnellten nach oben. Bereits 2009 wurde bei der Deutschen Annington ein weiterer Führungswechsel vollzogen. Das Prinzip der automatisierten Steuerungscenter und der mobilen Außendienste wurde ergänzt durch stationäre Hilfsagenten des IT-Systems. Zur scheinbaren Substitution der zuvor abgeschafften lokalen Niederlassungen und Hausmeister wurden nun „Objektbetreuer“ eingesetzt, die bei einer neuen Tochterfirma zu Bedingungen außerhalb des Tarifs der Immobilienwirtschaft eingestellt wurden. Durch das extrem zergliederte Aufgaben- und Berichtssystem werden sie dazu gezwungen, den Großteil ihrer Arbeitszeit mit der Freizeichnung von Verkehrssicherungspflichten an ihren Tablet-Computern zuzubringen¹⁶.

Die Allogokratie automatisierter Vermieter

Bürokratische Standardabläufe sind nicht nur billig, sie erzeugen auch den notwendigen Subordinationsdruck, damit die MieterInnen freiwillig zahlen. Ein weitverbreitetes Beispiel dafür sind die durch die Konzerne in großer Anzahl verschickten Zahlungserinnerungen an die MieterInnen. In speziellen Abteilungen werden die Mietzahlungen verbucht und mit den im System erfassten Mietforderungen abgeglichen. Zahlungserinnerungen werden bei Differenzen automatisch generiert und nach einem starren Schema (z.B. drei Zahlungserinnerungen, Inkassoanwalt, gerichtlicher Mahnbescheid) abgearbeitet. Wird nun die Berechtigung einer Forderung bestritten, zum Beispiel bei Prüfung der Nebenkostenabrechnung, Geltendmachung einer Mietminderung oder Einspruch gegen eine Modernisierungsmieterhöhung, besteht technisch keine Möglichkeit, die strittigen Beträge im Buchungssystem zu identifizieren. Die Wohnungsverwaltung kann nur mit einer sogenannten Mahnsperre das System vorübergehend blockieren. Hält sie ihr Thema für abgearbeitet, wird der Algorithmus wieder in Gang gesetzt. Damit hat sich das Vermietungssystem gegen die weitere Auseinandersetzung um die Berechtigung der Mieterhöhung immunisiert. Nach genau dem gleichen Schema laufen viele Mieterhöhungen und

16 U.a. Beobachtungen von Mietern und Mieterinnen in Witten.

Modernisierungsverfahren ab. Einfache Nichtreaktion auf Mietereingaben ist in der Masse der Fälle der kostengünstigste und gewinnbringendste Algorithmus. Die Behandlung der damit verbundenen Reputationsschäden überlässt man der Öffentlichkeitsabteilung.

Die in den Mietverhältnissen in Deutschland auftretende primitive Form der „Algokratie“ (Staab 2016) der „automatisierten Vermieter“ (Fields 2018) basiert auf prädigitalen Grundlagen: Viele MieterInnen besitzen gegenüber dem Vermieter eine tief sitzende Autoritätsangst. Dass die Wohnung, der Kern der Privatheit, als finanzialisierte Ware Gegenstand von undurchsichtigen Strukturen, überforderten Verwaltungen, ungeklärten rechtlichen Konflikten oder gar politischen Kämpfen mit offenem Ausgang ist, halten die wenigsten ohne Stress aus. Obwohl es sich bei dem Vermieter um eine völlig anonymisierte Maschinerie handelt, glauben vor allem ältere MieterInnen, dass jede Zahlungserinnerung und jede Nichtreaktion auf sie persönlich gemünzt ist. Sie befürchten, dass schon Nachfragen zu falschen Nebenkostenabrechnungen oder die Nichtzustimmung zur Mieterhöhung zu Sanktionen führen können. Zu der Angst gesellt sich Scham. Viele haben schlaflose Nächte, wenn ihnen Vermieter – völlig unbegründet – „Mietschulden“ ankreiden. Diese Angst hat eine reale Basis in konkreten Erfahrungen und Strukturen. Denn rechtlich kann unter bestimmten Voraussetzungen tatsächlich fristlos gekündigt werden, wenn man mit den Mietzahlungen in Rückstand gerät. Auch bei einem Mietprozess muss man die Kosten des Rechtsstreits tragen, wenn man unterliegt. Man kann zur Duldung einer Modernisierungsmaßnahme verurteilt werden, die nur zur Begründung höherer Mieten dient. Das vermeintlich „soziale“ Mietrecht macht Widerspruch zu einem Risiko.

Skaleneffekte und Wertschöpfungsketten

Durch ihre Größe können die Immobilienkonzerne enormen Druck auf ihre Zulieferer ausüben, und damit die Kosten für Instandhaltungen, Modernisierungen und Baumaßnahmen deutlich senken. Die Vonovia verfügt über Vertragspartner, die neue Fenster kostengünstig und *just in time* liefert. Auch beim Einkauf von Energie und Kommunikationsdienstleistungen können die Wohnungskonzerne große Skaleneffekte realisieren. Mit Sicherheit der lukrativste Posten sind die billigen Arbeitskräfte dank der tariffüchtigen Tochterunternehmen. Sowohl Vonovia als auch die LEG haben eigene Firmen für die Durchführung von Reparaturen gegründet. Diese gehören nicht dem Arbeitgeberverband an und halten sich nicht an die Tarifverträge der Immobilienwirtschaft. Lohn- und Sozialleistungen sind wesentlich schlechter. Für viele HandwerkerInnen und Angelernte ist die Anstellung trotzdem attraktiv, weil die Bezahlung immerhin

regelmäßig ist. Das Personal der Vonovia-Handwerker-Tochter TGS ist in den letzten Jahren auf knapp 5.000 Beschäftigte gewachsen (Vonovia 2018). Längst übernimmt die TGS auch Modernisierungsarbeiten, die zu Marktpreisen in die Mieterhöhungskalkulationen eingestellt werden.

Im Jahre 2016 machten die Eigenleistungen der Vonovia-Töchter 57 Prozent der Modernisierungsleistungen aus (Ebd.). Die Vonovia hat zusätzlich eine „Modernisierungs GmbH“ gegründet, die zum Beispiel auf die Mieterhöhung umgelegte Planungsleistungen berechnet. Sie stellt bei Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierung konzerninterne Angebote für die Berechnung des Abzugs der Instandsetzungsanteile von den mieterhöhungswirksamen Modernisierungskosten aus. Diese Angebote fallen natürlich niedrig aus. Der potenzielle Missbrauch interner Auftragsvergaben und Abrechnungen ist für die MieterInnen praktisch nicht zu kontrollieren. Die Vonovia weigert sich seit Jahren, die Personalkosten der Hausmeisterleistungen offen zu legen, für die sie undurchsichtige Pauschalen auf die Miete umlegt. Inzwischen werden auch sämtliche Kosten der Außenlagen über eine eigene Tochter abgewickelt. Wollen MieterInnen die Kosten von Gartenpflege oder Winterdienst überprüfen, erhalten sie Rechnungen, die die Vonovia sich selbst ausstellt. In manchen Fällen sind die laut den Unterlagen erbrachten Arbeiten überhaupt nicht erfolgt. Die meisten MieterInnen zahlen für Leistungen, die nicht vollständig belegt sind. In den Bereichen Einbauküchen, Transport und Mobilität, dezentrale Energieerzeugung, Versicherungen, Pflege, Projektentwicklung und natürlich „Smart Living“ (s.u.) sind weitere „Extensionen“ des Kerngeschäftes der Vermietungskonzerne zu beobachten oder zu erwarten. Im Jahr 2017 hat die Vonovia einen operativen Gewinn von über 100 Millionen Euro in diesem mittlerweile „Value Add“ genannten Segment erwirtschaftet (Vonovia 2018).

Transnationale Expansion

Die kleinteiligen Schritte einer Ausweitung der Geschäftsfelder können allerdings nie das Wachstum erreichen, das den großen Konzernen durch die Übernahme von Mehrheitsanteilen anderer Wohnungsunternehmen möglich wäre. Seitdem aber kaum noch „frische“ Angebote aus der Privatisierung kommunaler Wohnungsunternehmen erfolgen, die Preise stark gestiegen sind und die Kapazitäten einer „Konsolidierung“ innerhalb des börsennotierten Wohnungssegments in Deutschland weitgehend erschöpft erscheinen, kann die weitere Expansion nur noch im Ausland erfolgen.

Auch wenn die österreichischen Börsenunternehmen Conwert und Buwog vor allem in Deutschland über Immobilienbesitz verfügen, hat die Vonovia mit

deren Übernahme den Schritt in Richtung transnationale Operationen vollzogen. Im Jahr 2017 wurde eine Partnerschaft mit dem größten öffentlich verbundenen Wohnungsunternehmen in Frankreich, der SNI (inzwischen in CDC Habitat umbenannt), vereinbart. Die Partnerschaft dient offiziell nur dem Austausch von Kenntnissen. Vonovia-Chef Buch macht aber kein Hehl daraus, dass er für eine von Macron zu erwartende Liberalisierung des gemeinnützigen Wohnungsbaus in Frankreich gewappnet sein will (Vonovia 2017b). Im April 2018 gab die Vonovia ein Übernahmeangebot in Höhe von 900 Millionen Euro für das börsennotierte schwedische Wohnungsunternehmen Victoria Park mit 14.000 Wohnungen ab. Die Wohnungen sollen sanierungsbedürftig sein und werden insofern gut zur großskaligen Modernisierungsindustrie der Vonovia passen. Auch die großen gemeinnützigen Wohnungsbestände der Niederlande reizen die Fantasie der deutschen Konzernmanager. Der europäischen Vermietungslandschaft droht ein neuer Privatisierungs- und Globalisierungsschub.

Staatsapparate als Partner der Wohnungskonzerne

Sowohl für die Generierung weiteren Wachstums als auch für die Beibehaltung ihrer mieterfernen Bewirtschaftungsformen sind die finanzindustriellen Wohnungskonzerne auf die Duldung und Unterstützung der Staatsapparate angewiesen. Die Wohnungskonzerne verfügen durch ihren Einfluss auf die Interessenverbände der Wohnungswirtschaft und durch Lobbynetzwerke über einen guten Zugang zu politischen Entscheidungsstrukturen, und sie sind zu groß und zu systemrelevant, als dass die Staatsapparate ihre Interessen ignorieren könnten. Angesichts von Mieterunmut und Wohnungsnot haben die Konzerne allen Grund, auf der Hut zu sein. Würde zum Beispiel die bei Mieteraktivisten verbreitete Forderung nach Abschaffung des Paragrafen zur Modernisierungserhöhung (BGB § 559) umgesetzt, würde ihr Hauptwachstumstreiber ausfallen. Die im Koalitionsvertrag 2018 erwähnte Absenkung der „Umlage“ auf 8 Prozent und ihre Deckelung auf drei Euro pro Quadratmeter schadet der Vonovia aber nur wenig. Ihr Renditeziel beträgt schließlich nur 7 Prozent.¹⁷ Großes politisches

17 Vonovia-Chef Buch grenzt sich in seinen öffentlichen Auftritten auch deutlich vom Markt radikalismus ab. Marktregulation sei notwendig, um verlässliche Rahmenbedingungen zu schaffen. Dazu gehören bei der Vonovia natürlich nur Maßnahmen, die mit der eignen Geschäftsstrategie kompatibel sind, etwa flächendeckende Mietspiegel. Solange diese nicht die niedrigen Mieten vergangener Jahre abbilden, sind sie für die Begründung von Mieterhöhungen schließlich von Nutzen. Wenn im Unterscheid dazu die Deutsche Wohnen den Berliner Mietspiegel immer wieder angreift oder die LEG Gutachten zur Begründung einer „Marktmiete“ (Wiedervermietungsmiete) beauftragt, zeigt das nicht nur

Entgegenkommen von der Lokal- bis zur Bundesebene können die finanzindustriellen Wohnungskonzerne vor allem dann erwarten, wenn sie Neubau in Aussicht stellen. Dort, wo der Staat keine anderen Partner für Wohnungsbau hat, wird er auf die Konzerne zukommen müssen und ihnen Wohnbauförderprogramme auf Maß schneidern. Ansätze dazu sind bereits in einigen Modernisierungsgebieten im Ruhrgebiet und in Nachverdichtungsprojekten in Frankfurt am Main zu beobachten.

Perspektiven der Digitalisierung

Auf den Baustellen von Vonovia und LEG herrscht aus Mietersicht oft Planungschaos. Modernisierungsankündigungen enthalten nicht ausreichend konkrete Angaben zu dem Inhalt und der Dauer der einzelnen Maßnahmen. MieterInnen erhalten Mitteilungen über belastende Baumaßnahmen mit Fristen von wenigen Tagen. Fenster werden mitten im Winter ausgetauscht. Schreiben der Mietervereine werden nicht beantwortet. All das macht die Abläufe an zahlreichen Stellen verwundbar. Wenn MieterInnen konsequent diese Schwachpunkte nutzen und ihre Rechte wahrnehmen, können sie die Kosten von Vonovia & Co in die Höhe treiben.

Der Zwang zur „schlanken Wohnungsbewirtschaftung“ führt auch jenseits der Modernisierungen zu zahlreichen Ärgernissen. Große Konzerne wie die LEG sind selbst nach Wochen nicht in der Lage, defekte Heizungen zu reparieren. Die finanzindustrielle Antwort auf all diese Mängel ist aber nicht die Aufstockung der Reparaturdienste, sondern die weitere Automatisierung der Verwaltung des Mangels. Statt von dezentralen Handwerkerdiensten schwärmt LEG-Chef Hegel im Geschäftsbericht 2017 von den Perspektiven einer „Wohnungswirtschaft 4.0“. Es handelt sich dabei um nichts anderes als um einen weiteren Versuch, die Reduktion realer Bewirtschaftungsleistungen durch digital gesteuerte Objektbetreuungen zu kompensieren, diesmal nicht über die Ausbeutung unterbezahlter Angestellter, sondern durch die Mitwirkung der MieterInnen selbst. Die LEG will sich demnach nicht mit „Mieter-Apps“ begnügen. Sie bastelt an elektronischen Mieterverträgen, ja an der Verlagerung der gesamten Wohnungsverwaltung ins Internet. Als nächsten Schritt will sie die Wohnungen mit Displays ausstatten. Wie LEG-Chef Hegel sagt, will der Vermieter damit die „Wünsche der Mieter besser kennenlernen“ (LEG 2018).

ideologische und taktische Unterschiede auf, sondern Differenzen in der Interessenlage. Nicht alle Konzerne können eine nivellierte Mieterhöhungsmarke gleich gut verkraften.

Am Horizont der finanzindustriellen Transformation scheint somit eine weitere Möglichkeit des Wachstums der Immobilienkonzerne auf: die Perspektive eines durchdigitalisierten „smarten Wohnens“, in dem die Wohnung zur Datenschleuder, zur Schnittstelle kognitiver „Koproduktion“ wird. Aber nicht erst dieses Szenario, die gesamte Finanzindustrialisierung der Wohnungswirtschaft wären ohne die digitalisierte globale Vernetzung nicht denkbar. Ohne digitale Datenverarbeitung, d.h. ohne Online-Börsenhandel, digitales Portfolio-Management und -Accounting wäre die Finanzindustrie in ihrer heutigen Gestalt überhaupt nicht vorstellbar. Dabei geht es nicht nur um Beschleunigung und Effizienzsteigerung. Die Innovation im digital gestützten Accounting ist an der Konstruktion der immobilien Anlageobjekte maßgeblich beteiligt (Bläser 2017). Damit ist zugleich die Grundlage für die finanzkennzahlgesteuerte Digitalisierung der internen Geschäftsprozesse gelegt, von der automatisierten Berechnung der Mieterhöhungspotenziale bis zur Erfassung virtueller Hauswartstätigkeiten.

Die Konzernzentralen haben zudem Zugriff auf hunderttausende digitalisierte MieterInnenakten und -konten. Sie können für jede Mietpartei ein Profil ihrer Zahlungsmoral oder Beschwerdehäufigkeit erstellen. Auch wenn wir bislang nur wenig Hinweise dazu haben, ob und wie diese Daten von den Konzernen genutzt werden, stellen sie auf jeden Fall eine enorme Datenmenge dar, die, in das Portfoliomanagement integriert, für zahlreiche Renditezwecke eingesetzt und auch gehandelt werden könnte.

Ein paralleler Schritt ist der Einstieg der Wohnungskonzerne in die digitale Versorgung der MieterInnen, vor allem mit Breitbandkabelnetzen. Sowohl bei der Vonovia als auch bei der LEG ist der Anschluss an einen großen Kabelbetreiber (Telekom, Unity Media) Teil des Mietvertrags. Damit ist nicht nur ein kostenpflichtiger Zusatz-Service für die MieterInnen verbunden. Es ist auch eine infrastrukturelle Voraussetzung für die nächsten Schritte geschaffen: die „smarte Wohnung“ und das „Internet der Dinge“. Das „smarte Wohnen“ beginnt mit der „intelligenteren“, d.h. personalsparenden, Steuerung der Heizung und endet in der Vernetzung der gesamten Haustechnik von der Jalousie bis zum interaktiven Rauchmelder. Im Segment der finanzierten Wohnungswirtschaft ist davon auszugehen, dass nur ein Teil der MieterInnen die Kosten einer umfassend digital aufgerüsteten Wohnung tragen kann oder will. Dieser Personenkreis wird auf ein Segment mit reduzierter Standarddigitalisierung verwiesen. Das „smarte Wohnen“ wirkt als Verstärkung sozialer Spaltung oder gar als Konstruktion von *gated communities* (Morozov/Bria 2017).

Da die Marktführerschaft für die digitalen Technologien außerhalb der Immobilienwirtschaft liegt und diese meist dezentral von den MieterInnen beschafft werden können, liegt die eigentliche Chance der finanzindustrialisierten Wohnungswirtschaft in der Verknüpfung der unterschiedlichen finanz-, gebäude-,

dienstleistungs-, orts- und mieterbezogenen Datenströme und ihrer Speicherung als „Big Data“ für viele Objekte. Diese Verknüpfung kann zum einen Produktivitäts- und Kostenvorteile bringen, wenn beispielsweise die Energiebeschaffung auf die Nutzungsprofile abgestimmt wird. Zugleich dient sie aber auch der Kontrolle und erschließt ganz neue operative Möglichkeiten der Wertschöpfung. Diese bestehen insbesondere darin, die alltäglichen Tätigkeiten der MieterInnen selbst in die Wohnungsbewirtschaftung einzubeziehen. Die MieterInnen, die einen Wohnungsschaden per App oder Vermieterscreen melden, ersetzen nicht nur den Hausmeister. Die Technik hält sie auch davon ab, rechtswirksame schriftliche Einsprüche zu erheben. Allerdings setzt die Realisierung derartiger Fantasien ein entwickeltes Feedbacksystem voraus, über das die Massenwohnungsversorger zurzeit noch nicht verfügen. Die faktische *Koproduktion* der MieterInnen geschieht jeden Tag durch eine von niemandem erfasste Selbsthilfe und Nachbarschaftskooperation der MieterInnen, die keinerlei digitaler Steuerung bedarf und deren digital-industrielle Aneignung mit enormen Kosten verbunden wäre.

Perspektiven der Wiederaneignung

Die Finanzialisierung und Industrialisierung der Wohnungen stellen – wie gezeigt – in mehrfacher Hinsicht eine „Akkumulation durch Enteignung“ (Harvey 2005) dar. Dieser stehen aber Möglichkeiten der Wiederaneignung der Wohnung gegenüber. Die Aufhebung des personalen Grundeigentums in seiner finanzialisierten „Vergesellschaftung“ schafft Handlungsspielräume und ermöglicht radikale Perspektiven.

Die MieterInnen haben es nicht mehr mit einem persönlich bekannten Vermieter zu tun (mit allen möglichen zwischenmenschlichen Komplikationen), auch nicht mit einer personalen, vor Ort real in Erscheinung tretenden Grundeigentümerklasse, sondern mit einer anonymen Maschinerie, die ebenso gut von der öffentlichen Hand, einem gemeinnützigen Eigentümer oder einem Selbstverwaltungsorgan kontrolliert werden könnte. Die finanzialisierte Vermietungsindustrie ist „sozialisierungsreif“, wie man in den 1920er Jahre sagte.

Auch unabhängig von einer „Re-Sozialisierung durch Enteignung“ können sich die BewohnerInnen die Gleichgültigkeit des Kapitals gegen die Einzelheiten des Gebrauchs zunutze machen, um sich den Wohnraum praktisch anzueignen. Der anonyme Vermietungskonzern entfaltet auf Dauer zu wenig Autorität, um die MieterInnen zur Kooperation zu zwingen. Die Standards der Maschinerie können leicht blockiert werden. Der automatische Vermieter ist anfällig für Störungen, Sabotage und simples Nichtbefolgen der Algorithmen. Anstatt mit dem Vermieter kooperieren die Mieter miteinander. Die MieterInnen können lernen,

den automatisierten Vermieter ebenso zu ignorieren, wie er die Besonderheiten des Ortes und die einzelnen, konkreten Mietverhältnisse ignoriert. Die Mieterhöhungen und Modernisierungen verlieren den Schein einer Kostenumlage und werden als reine Mittel der Renditeerhöhung offenbar. Dieser Verlust an Legitimität erleichtert es, den vorausseilenden Gehorsam der MieterInnen und der bedingungslosen Mietzahlung infrage zu stellen.

Damit schafft die finanzialisierte Industrialisierung grundsätzlich die Voraussetzungen für ihre Aufhebung. Ob diese Sozialisierung gelingt, hängt wesentlich von politischen Kräfteverhältnissen ab und nicht zuletzt davon, ob die MieterInnen der Konzerne in der Lage sind, sich als eigene „Mieterschaften“ mit kollektiven Ansprüchen gegen die Konzerne zu konstituieren.

Ausblick

Auch wenn man angesichts der hohen Bilanzbewertung der Immobilien und der starken Verflechtung der Finanzindustrie vor Überraschungen nie sicher sein kann, scheint ein sektoraler Crash der finanzindustrialisierten Wohnungswirtschaft nicht vor der Tür zu stehen. Ohne Zweifel werden für die bisherigen Wachstumsstrategien aber in absehbarer Zeit Grenzen erreicht, sodass die überlebenden Konzerne alternative Entwicklungsperspektiven benötigen. Eine dieser Perspektiven liegt im Ausbau eines vom Staat geförderten neofunktionalen Massenwohnungsbaus, eine andere in der Weiterentwicklung der Industrialisierung der Bewirtschaftung zur Wohnungsindustrie 4.0, eine dritte in der Übernahme großer privatisierter Wohnungsakteure in Schweden, Frankreich und den Niederlanden.

Auch wenn sich an manchen Orten Forderungen nach Enteignung der Konzerne formieren (Berlin), setzt der wünschenswerte organisierte Ausstieg aus dieser destruktiven Wirtschaftsweise politische Verschiebungen der politischen Kräfteverhältnisse voraus, die bundesweit derzeit schwer vorstellbar sind. Eine stärker entfaltete sektorale „Gegenmacht“ organisierter Konzern-MieterInnen allein wird nicht ausreichen, die Dominanz der finanzindustriellen Immobilieninteressen zu brechen, aber sie wäre ein wesentlicher Bestandteil eines Bündnisses zur Wiederaneignung der Wohnungen. Die Stunde eines solchen Bündnisses könnte spätestens bei dem nächsten Großcrash schlagen.

Bis dahin werden in den finanzindustriellen Wohnungskonzernen die Mieterschaften nicht nur an den Reproduktionskosten beteiligt, sondern zunehmend direkt finanziell ausgebeutet. Dieser „Klassencharakter“ der Mietverhältnisse sollte Ausgangspunkt einer Reflexion über die Perspektiven und Methoden der Organisierung in Wohngebieten und bei Wohnungskonzernen sein. Denn nur auf

dieser Basis kann eine wohnungspolitische Transformationsstrategie entstehen, die zugleich sozial und emanzipativ ist.

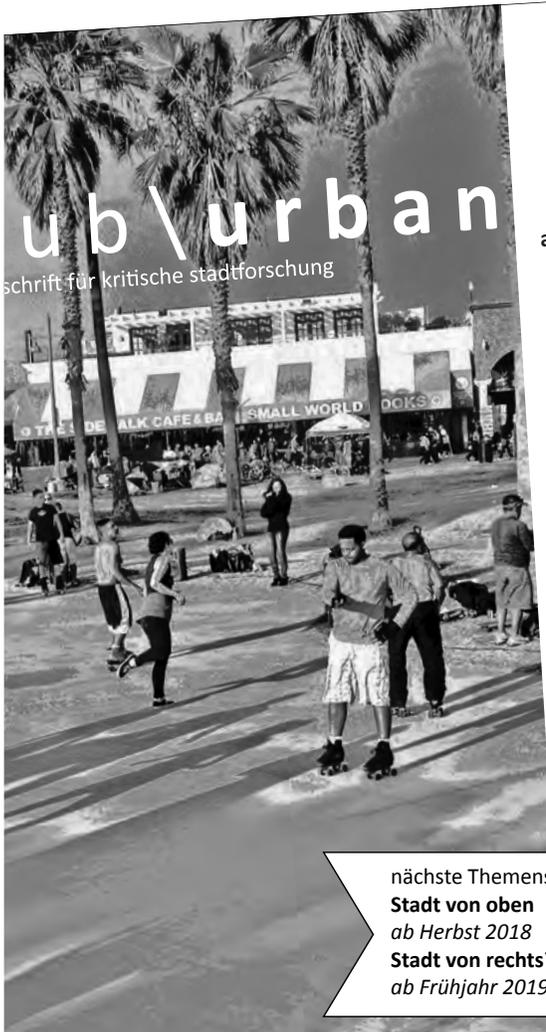
Literatur

- Aalbers, Manuel (2012): *The Financialization of Housing*. New York 2016.
- Bläser, Kerstin (2017): *Ermessensraum. Zur kalkulativen Hervorbringung von Investitionsobjekten im Immobiliengeschäft*. Münster.
- Brede, Helmut/Kohaupt, Bernhard/Kujath, Hans-Joachim (1975): *Ökonomische und politische Determinanten der Wohnungsversorgung*. Frankfurt/M.
- Busch, Ulrich (2012): *Finanzindustrie – Begriff, volkswirtschaftliche Bedeutung, Kritik*, Rosa Luxemburg Stiftung, Standpunkte 03/2012.
- Fields, Desiree (2014): *The Rise of the Corporate Landlord, A Report by the Homes For All Campaign of Right To The City Alliance*. NYC July.
- (2018): Rent, Datafication and the automated Landlord. In: Shaw, Joe/Graham, Mark (Hg.): *Our digital Rights to the City*. URL: meatspacepress.org, Zugriff: 15.4.2018.
- Harvey, David (2005): *Der neue Imperialismus*. Hamburg.
- Kofner, Stefan (2012): *Aktuelle Geschäftsmodelle von Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten in NRW. Gutachten im Auftrag der Enquetekommission Wohnungswirtschaftlicher Wandel und Neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten in NRW*. Düsseldorf.
- (2018 a): *Modernisieren ohne Maß und Ende? Die einseitige Rationalität des Investitionsverhaltens der Vonovia SE*, Berlin 2018. URL: mieterbund.de, Zugriff: 7.5.2018.
- (2018 b): *Klimaschutz kontra Mieterschutz?*, Berlin 2018. URL: mieterbund.de, Zugriff: 7.5.2018.
- LEG Immobilien AG (2018): *Geschäftsbericht 2017*. Düsseldorf.
- Mieterforum Ruhr (2003–2018): „Vermieter“, Rubrik auf www.mieterforum-ruhr.de.
- MieterInnenverein Witten (2017–2018): Rubriken „Vomovia“ und „LEG“ auf www.mvwit.de.
- Morozov, Evgeny/Bria, Francesca (2017): *Die smarte Stadt neu denken*, Rosa-Luxemburg-Stiftung, Berlin.
- Sassen, Saskia (2017): Predatory Formations Dressed in Wall Street Suits and Algorithmic Math. In: *Science, Technology & Society* 22(1): 1-15.
- Serfati, Claude (2012): Die finanz- und rentengetriebene Logik der multinationalen Unternehmen, in: *PROKLA* 42(4): 531-556.
- Smith, Neils (1987): Gentrification and the Rent Gap. In: *Annals of the Assoc. of American Geographers* 77(3): 462-465.
- Staab, Philipp (2016): *Falsche Versprechen. Wachstum im digitalen Kapitalismus*. Hamburg.
- Unger, Knut (2013): Der große Ausverkauf. Die Finanzialisierung der ehemals gemeinnützigen Wohnungswirtschaft in Deutschland. In: *Z. Zeitschrift Marxistische Erneuerung* 95: 24-35.
- (2016): Die LEG-Mieterhöhungswelle 2016 in Witten, MieterInnenverein Witten, August 2016. URL: www.mvwit.de/die-leg-mieterhoehungswelle, Zugriff: 15.4.2018.
- Vonovia S.E. (2017a): *Geschäftsbericht 2016*. Bochum
- (2017b): *Transcription 9M 2017 Earnings Call*, Nov 8 2017 Bochum
- (2018a): *Geschäftsbericht 2018*, Bochum

s u b \ u r b a n . zeitschrift für kritische stadtforschung

online & open access:

<http://www.zeitschrift-suburban.de>



2018
band 6, heft 1
www.zeitschrift-suburban.de

aufsätze

„Neue soziale Stadtpolitik“
in Hamburg als Strategie
der Verbürgerlichung
Moritz Rimm

G20 in Hamburg
Daniel Mullis

Wie lässt sich Verdrängung
verhindern?
Sebastian Schipper, Tabea Latocha

„Demenzfreundliche“
Kommunen zwischen sozial-
staatlichem Sparmodell
und Emanzipationsgewinn
Mike Laujberg

debatte

Die Kritik zerbricht an der
documenta
Tim König

Machtverhältnisse überall
analysieren!
Jenny Kinkel

Elitenkritik, populäre
Bündnisse und inklusive
Solidarität
*Violetta Beck, Thomas Goes,
Lisa Vollmer*

magazin

Feministische Klassen-
politiken in Kämpfen um
soziale Reproduktion
Julia Dück

nächste Themenschwerpunkte:

Stadt von oben

ab Herbst 2018

Stadt von rechts?

ab Frühjahr 2019

Morningstar
Rights Battleground