

KNUT UNGER

DER KONFLIKT MIT DER VONOVIA SPITZT SICH ZU

IST DAS GESCHÄFTSMODELL DES IMMOBILIENKONZERNS MIT DER SOZIALPFLICHTIGKEIT DES EIGENTUMS VEREINBAR?

Die im DAX notierte Vonovia S.E., der größte deutsche Wohnungsvermieter, hat im Dezember 2018 begonnen, auf die Proteste von Mieter*innen zu reagieren und seine Mieterhöhungsstrategie an neue gesetzliche Rahmenbedingungen anzupassen. Doch damit ist der Konflikt zwischen den Renditemechanismen dieses finanzdominierten Wohnungskonzerns und den Mieter*innen noch lange nicht ausgestanden. Mittlerweile machen Täuschungsvorwürfe gegen die Firma Schlagzeilen. Ist das Geschäftsmodell der Vonovia noch mit der Sozialpflichtigkeit des Eigentums vereinbar? Und was, wenn nicht?

EINE ÜBERRASCHEWENDE WENDUNG

Am 6. Dezember 2018 verkündete die Vonovia eine aufsehenerregende Korrektur ihrer bisherigen Mieterhöhungsstrategie mittels «Modernisierungen»: Man habe festgestellt, «dass die Akzeptanz für aufwendige energetische Modernisierung fehlt und viele Mieter auch finanziell nicht in der Lage sind, die damit verbundenen Mieterhöhungen zu tragen», hieß es in einer Presserklärung.¹ Deshalb habe sich die Vonovia entschieden, «die für das Programm 2019/2020 geplanten aufwendigen Modernisierungsprojekte, die zu einer Mieterhöhung von mehr als 2 Euro pro Quadratmeter führen würden, nicht zu realisieren. Wir reduzieren damit unsere Investitionen in die energetische Sanierung um 40 %.» In einer Telefonkonferenz für Analysten sagte Vonovia-CEO Rolf Buch: «We cannot do the energetic modernization against the will of our tenants. Legally we could, but morally we don't.»²

«Mieterproteste wirken», jubelte der Deutsche Mieterbund Nordrhein-Westfalen.³ Hatten die Mieter*innen das Vonovia-Management überzeugt, dass es unmoralisch ist, Bewohner*innen mittels «Teuermodernisierung» zu verdrängen oder arm zu machen?⁴ Hatten sie das Unmögliche vollbracht und den Dax-Konzern zu einem substanziellen Verzicht auf Mieterhöhungen gebracht? Man sollte sich nicht zu früh freuen. Und man muss sich fragen, welche taktischen Ziele das Vonovia-Management mit diesen Verlautbarungen verfolgt hat.

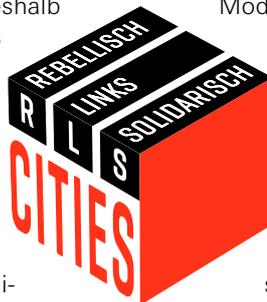
Nicht nur störrische Mieter*innen, auch der Mangel an qualifizierten Arbeitskräften und die offensichtliche Überfor-

derung der Planungskapazitäten des Konzerns trugen dazu bei, die wirtschaftliche Bedeutung der komplexen Fassadenmodernisierung im Verhältnis zu anderen Geschäftsfeldern zurückzustufen. Eine Woche vor der Verkündung der Kurskorrektur hatte der Bundestag eine Verschärfung des Modernisierungsrechts beschlossen,⁵ die die Planungen der Vonovia durchkreuzte. Die flächendeckende Absenkung der

Modernisierungs-«Umlage» von bislang 11 auf 8 Prozent der Bau-«Kosten» pro Jahr gefährdete die von der Vonovia angestrebte durchschnittliche Investitionsrendite von 7 Prozent.⁶ Die neu eingeführte gesetzliche Beschränkung der Mieterhöhung nach Modernisierung auf 2 bis 3 Euro/m² innerhalb von sechs Jahren (2 Euro bei Ausgangsmieten unter 7 Euro/m²) zwang die Vonovia, ihre «Zielmieten» zu begrenzen. Im Gespräch mit Analysten behauptete der Vonovia-Chef,

man habe das Modernisierungsprogramm aufgrund einer internen Datenauswertung umstrukturiert.⁷ Da man ständig im Gespräch mit Politiker*innen gewesen sei, sei es zu einer «Korrelation» der politischen Entscheidung für die Begrenzung auf 2 bis 3 Euro gekommen. Folgt man dieser Version, haben die Wohnungspolitik*innen also nur nachvollzogen, was die Vonovia vorexerziert hat, und sind dabei noch hinter dem Wohnungskonzern zurückgeblieben.

Die Vonovia hatte weitere gute Gründe dafür, den Strategiewechsel genauso zu verkaufen, wie sie es tat. Die verkündete Reduktion der «energetischen Sanierung» beim größten deutschen Wohnungseigentümer wirkt als Vorwurf an die bisherigen Klimaschutzpolitik im Gebäudebestand. Andreas Mattner, Präsident des ZIA (Zentraler Immobilien Aus-



schuss), griff die Vonovia-Vorgabe auf: «Einerseits will der Gesetzgeber die Ökobilanz des Gebäudebestands verbessern, andererseits erlässt er konstant neue Einschränkungen für Wohnungsunternehmen und liefert überhaupt keine Anreize.»⁸ Im Analystengespräch sagte Vonovia-Chef Buch, man erwarte eine Umstrukturierung der Programme der staatlichen Kreditanstalt für Wiederaufbau zur Modernisierungsförderung. Im Klartext: Wenn die Regierung Klimaschutz im Gebäudebestand will, ohne die Mieter*innen extrem zu belasten, muss sie die Konzerne dafür bezahlen.

Es wurde in den Medien immer wieder kolportiert, dass die Vonovia die energetische Modernisierung und hohe Mietsteigerungen drastisch reduziere. In Wirklichkeit geht es aber nur um die teuersten 40 Prozent der energetischen Gebäudemodernisierung (u. a. Fassadendämmungen), was immer schon nur ein Teil der mieterhöhenden Investitionen war, und noch nicht einmal der renditeträchtigste. Die durch die Reduktion frei werdenden Mittel werden nun in lukrativere Bereiche investiert. Dies sind erklärtermaßen⁹ die wesentlich flexibleren Bad- und Küchenmodernisierungen («Modernisierung auf Mieterwunsch»), der mietentreibende Neubau durch Nachverdichtung und die Projektentwicklung mithilfe der aufgekauften österreichischen BUWOG sowie die Verstärkung der Modernisierungen an den neu aufgekauften Standorten in Schweden. Trotz der Kurskorrektur ist die Vonovia überzeugt, die Mieten stärker als je steigern zu können.¹⁰ Für das Jahr 2019 strebt die Vonovia eine Rekordmarke von 4,4 Prozent an.¹¹

Derart starke Mieterhöhungen sind erforderlich, um die hohen Dividenden ausschütten zu können, die die Vonovia ihren Aktionären verspricht. 2018 stieg die Dividende gegenüber dem Vorjahr um 17 Prozent auf 1,32 Euro pro Aktie. 2019 soll die Dividende auf 1,44 Euro pro Aktie erhöht werden, ein Plus von 9 Prozent. Die Dividendenausschüttung beträgt dann etwa 39 Prozent der europaweiten jährlichen Mieteinnahmen des Konzerns. Anders gesagt: Von jedem Euro Miete fließen 39 Cent in die Taschen der Aktionäre.

Der wesentliche Treiber dieser Renditen sind die Modernisierungen. Obwohl sie nur an einer begrenzten Zahl von Standorten durchgeführt wurden, trugen sie in den ersten neun Monaten des Jahres 2018 mit 2,5 Prozent zur Erhöhung der Durchschnittsmieten der deutschen Vonovia bei.¹² Weit mehr als die Hälfte der Mietsteigerung, die die Vonovia erzielen konnte, geht also auf das Konto dieser «Wertverbesserungen». Einen wirklichen Verzicht auf Modernisierungsmieterhöhungen kann sich die Vonovia also gar nicht leisten. Das aber heißt: Der Konflikt um die Modernisierungen mag sich mehr in die Fläche verlagern und andere Formen annehmen. Überwunden ist er noch lange nicht.

DER KONFLIKT MIT DEN MIETER*INNEN SPITZT SICH ZU

Auch wenn es in der Substanz keine Änderung der Mieterhöhungspolitik gibt, bleibt doch bemerkenswert, dass der größte deutsche Vermieter bekundet, mit einer wichtigen Strategieänderung auf Proteste der Mieterschaft zu reagieren. Die (potenzielle) Artikulation von Mieterinteressen ist zu einem Faktor im Kalkül eines DAX-Konzerns geworden. Das ist ein relatives Novum und der vorläufige Höhepunkt eines Konflikts, der sich in den letzten Jahren immer mehr zugespitzt hat. Bei der Durchführung großer Modernisierungsprojekte zeigt sich immer häufiger, dass die Vonovia die soziale Lage und die Stimmung der Mieter*innen völlig

falsch eingeschätzt hatte. Es wird auch deutlich, dass ihre kostenoptimierten Strukturen und automatisierten Verfahren nicht in der Lage sind, die komplexen Anforderungen einer größeren Baustelle zu bewältigen.

Schon die Planung und Ankündigung von Baumaßnahmen erfolgen meist ohne spezifische Prüfung des konkreten baulichen Zustands der Wohnungen und Bauteile.¹³ Im dem einen Fall werden überflüssigerweise intakte Bauteile kostensteigernd ausgetauscht, in dem anderen Fall wird ignoriert, dass seit Langem Schäden und Mängel vorliegen, es sich also um keine mietenwirksame Modernisierung handelt. Die Mieter*innen werden über für ihre Wohnung wesentliche Planungsdetails im Unklaren gelassen. Die Ankündigungen sind bereits aufgrund formeller Mängel rechtlich angreifbar.¹⁴

Ob rechtlich wirksam oder nicht: Die Mieter*innen werden erst durch die angekündigten extremen Mieterhöhungen in Existenzängste getrieben und dann über viele Monate dem Chaos schlecht organisierter Baustellen ausgesetzt. Fenster werden mit kurzer Ankündigungsfrist bei Minustemperaturen ausgetauscht. Lärm- und Staubbelastungen machen das Wohnen zur Qual. Es kommt zu unglaublichen Puschereien, zum Beispiel bei den Elektro- oder Heizungsinstallationen. Immer wieder stehen Baustellen wegen Planungsfehlern, Sicherheitsmängeln oder Einsätzen der Gewerbeaufsicht still. Balkone können oft über ein Jahr nicht benutzt werden. Trotz alledem aber gewährt die Vonovia freiwillig nur minimale Mietminderungen und Entschädigungen. Und am Ende kommt es oft auch noch zu dauerhaften Verschlechterungen der Mietsache (etwa über dem Putz verlegte Leitungen, durch Dämmung verkleinerte Balkone oder gefährlich steile Treppenaufgänge). All dies führt in den Wohnanlagen zu täglichen Provokationen. Unter den Betroffenen der Gebäudemodernisierungen kommt es zu Solidarisierungen.

Während die Vonovia in früheren Jahren Mieterproteste und rechtliche Widersprüche mittels kleinerer, individueller Zugeständnisse und der üblichen Beschwichtigungsrhetorik der Pressesprecher*innen lokal beschränken konnte, gelang dies im Jahr 2018 nicht mehr. Mietergruppen organisierten harte Verhandlungen und einen «Kleinkrieg» auf den schlecht organisierten Baustellen. Spätestens als das *Handelsblatt* im Mai 2018 von «Klassenkampfstimmung»¹⁵ sprach, wurde auch einer breiten Öffentlichkeit klar, dass ein handfester antagonistischer Interessenkonflikt vorlag. In mehreren Städten, darunter Konstanz, Stuttgart und Witten, stellten sich Bürgermeister hinter die Proteste der Mieter*innen. Die im Bund mitregierende SPD geriet angesichts der grassierenden Wohnungskrise und ihrer miserablen Wahlergebnisse zunehmend unter Druck, reale Erfolge bei der Eindämmung der Mieterhöhungsflut zu präsentieren. Schließlich begannen verschiedene Mietergruppen auch noch, verdächtige Vorgänge bei der Abrechnung der Umlagen aufzudecken, und erhielten dafür viel Beachtung in den Leitmedien.¹⁶ Die Erosion der Unternehmensreputation schien kaum noch aufzuhalten zu sein.

Mit ihrem Verzicht auf neue Großmodernisierungen ab 2019 versucht die Vonovia, vor allem die Situationen kollektiver Betroffenheit zu reduzieren. Individuelle Wohnungsmodernisierungen lassen sich nicht nur leichter koordinieren, sie führen, wenn es zu Problemen kommt, auch nicht so schnell zu Solidarisierungen. Die Reduktion der Großbaustellen ist aber nicht die einzige Reaktion der Vonovia auf den Widerstand. Um möglichst gar nicht erst eine eigen-

ständige Artikulation der Mieterinteressen aufkommen zu lassen, stellt sie inzwischen zusätzliches Personal ein, das sich um das Härtefallmanagement oder die Durchführung von Mieterversammlungen kümmert.¹⁷ Damit versucht sie, die Kontrolle über die Sorgen und Kommunikationswege der Mieter*innen zurückzugewinnen.

Bereits seit Anfang 2018 versucht Vonovia, die lokalen Konflikte mit zusätzlichen Zugeständnissen bei individuellen Härtefällen zu entschärfen. Mit persönlichen Zusagen zur Begrenzung der Mietanhebung auf 30 Prozent des Nettoeinkommens können einzelnen Mieter*innen existenzielle Sorgen genommen werden, ohne dass die Vonovia bei den grundsätzlichen Renditezielen Abstriche machen muss. Zu einer von der Vonovia zeitweise angestrebten überörtlichen Einigung über Härtefallkriterien ist es aber nicht gekommen.

DAS «SYSTEM VONOVIA»

Die gesetzlich durch § 559 BGB ermöglichten starken Mieterhöhungen nach Modernisierung sind eine wichtige, aber bei Weitem nicht die einzige Methode der Wohnungskonzerne, ihre Renditen auf Kosten der Mieter*innen zu steigern. Mit undurchsichtigen Umlageabrechnungen der Vonovia-Tochterunternehmen werden zusätzliche Extraprofite gemacht. So werden massenhaft günstig eingekaufte Leistungen mit hohen Gewinnaufschlägen versehen und in den Mieterhöhungskalkulationen an die Mieter*innen weitergegeben. Verbreitet ist die Beauftragung umfangreicher und teurer Maßnahmen, die zur Zweckerfüllung der Energieeinsparung nicht unbedingt erforderlich sind. Eine andere Methode ist die Festsetzung von Preisen, die weit über den eigenen Einkaufs- und Marktpreisen liegen.¹⁸ Durchgängig werden Kosten für Architekten- und Ingenieurshonorare berechnet, die real gar nicht anfallen, weil diese Aufgaben eigenen Angestellten obliegen oder weil sie nicht vollständig durchgeführt werden.¹⁹ In manchen Fällen ist auch nachweisbar, dass beauftragte und «automatisch» als mieterhöhungswirksam abgerechnete Maßnahmen gar nicht durchgeführt wurden.²⁰ Der MieterInnenverein Witten hat in diesen Fällen Strafanzeige erstattet.

Äußerst verdächtig sind auch die jährlichen Nebenkostenabrechnungen der Vonovia. So wurden zum Beispiel über viele Jahre Winterdienstkosten abgerechnet, die die Mieter*innen nicht beobachtet hatten.²¹ Die Hausmeister sind überwiegend damit beschäftigt, in ihren Notebooks umfangreiche Aufgaben abzuzeichnen, die zum Teil gar nicht anfallen.²² Die Vonovia nennt dieses Geschäftsfeld «Value Add». In den ersten neun Monaten des Jahres 2017 wurde in diesem Segment bei einem Umsatz von einer Milliarde Euro ein operativer Gewinn in Höhe von 91 Millionen Euro erzielt, im Vorjahreszeitraum waren es noch 76 Millionen Euro.²³

Wer als Mieter bei der Prüfung dieser Abrechnungen seine Rechte wahrnehmen will, wird nicht nur vor große Geduldsproben gestellt, er wird auch schnell mit Zahlungserinnerungen überzogen. Nur ein kleinerer Teil hält kleine Beträge zurück. Was macht das für die Vonovia schon, wenn die meisten zahlen?

EINE RÄUBERISCHE FORMATION

Finanzdominierte Firmen wie Vonovia schaffen keine Werte, vielmehr extrahieren sie Renditen aus den Lebensverhältnissen der Menschen.²⁴ Sie sind das, was man im angelsächsischen Raum seit den Erfahrungen mit den desaströsen Subprime-Krediten, deren Verbriefung die letzte Finanzkrise

auslöste, eine *predatory formation* nennt, eine räuberische Formation.²⁵ Ihr Auftauchen ist Ausdruck dafür, dass die Kapitalrenditen in wachsendem Ausmaß weniger auf der Realisierung des Mehrwerts aus der Güterproduktion beruhen als auf der Abschöpfung der Renten von Finanzanlagen (einschließlich Immobilien). Falsche Abrechnungen und ständige Betrugsversuche, unerträgliche Modernisierungsmieterhöhungen und entpersonalisierte Verwaltungen sind das Ergebnis einer Entwicklung, die man auch als finanzialisierte Industrialisierung des Wohnungswesens²⁶ bezeichnen kann, ein Begriff, der die Tendenzen Finanzialisierung der Immobilienwirtschaft und digitale Industrialisierung der Wohnungsbewirtschaftung zusammenzuführen versucht.

Das Kerngeschäft der heutigen, in einem mehrstufigen Prozess entstandenen finanzindustriellen Wohnungsvermietungskonzerne ist nicht die möglichst teure Vermietung selbst, es ist die Nutzung der vermieteten Immobilien für die Konstruktion global konkurrenzfähiger Finanzanlageprodukte, was Mieterhöhungen geradezu erzwingt. Unter Anwendung standardisierter und automatisierter Verfahren werden mietrechtliche Spielräume, Differenzen zwischen Bestands- und Neuvermietungsflächen, territoriale Unterschiede in den Mietengefügen sowie die soziale Zusammensetzung, die ökonomische Lage, die Mentalitäten der Mieterschaften ebenso systematisch ausgenutzt wie «Optimierungspotenziale» bei 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. Es entstehen vertikal integrierte und horizontal expandierende Wohnungskonzerne, die über Standorte an vielen Orten Deutschlands und teilweise schon darüber hinaus verfügen. Über die Vermietung der bloßen Wohnung hinaus versuchen sie, weitere Leistungen zu verkaufen, deren Bezug für die Mieter*innen verpflichtend ist. Auf diese Weise monopolisieren sie einen ganzen Strauß an Dienstleistungen, ohne dass den Mieter*innen ausreichende Möglichkeiten der Kontrolle über die tatsächliche Leistungserbringung und -abrechnung zur Verfügung stehen würden.

Die Wohnungskonzerne haben aus Kostengründen jede Menge Personal reduziert, sich aus der Fläche zurückgezogen und die Bewirtschaftung und Verwaltung ihrer Immobilien auf zentralisierte Großbüros umgestellt. In diesen wird mithilfe IT-gestützter Systeme eine Verwaltung der Wohnungen eher simuliert als tatsächlich durchgeführt. Die vereinfachten Simulationsmodelle der realen Wohnungsstandorte bilden in vielen Fällen nicht die tatsächliche Komplexität der Fakten ab. Die Schnittstellen, die das IT-System mit den erforderlichen Korrekturinformationen versorgen könnte, sind aus Gründen der Kostenreduktion sehr schwach ausgebildet. Belohnt wird, was bei den geringsten Kosten den höchsten Umsatz bringt. Und das sind, soweit die Kosten auf die Mieter*innen abgewälzt werden können, massenhaft überhöhte Umlageabrechnungen. Eine Umstellung von den autistischen Zentralverwaltungsautomaten auf dezentralere oder lernfähigere Systeme würde einen viel höherer Personen- und Materialeinsatz erforderlich machen, was zulasten der Rendite die Kosten erhöhen würde.

Ein Ausweg aus diesem Dilemma ist innerhalb des Rahmens der finanzindustriellen Wohnungswirtschaft schwer vorstellbar. Denn während diese ganz wesentlich auf der Ab-

straktion zu Daten- und Geldströmen beruht, bestehen die realen Wohnverhältnisse aus komplexen handwerklichen Leistungen, Materialien und vielfältigen räumlichen Sozialbezügen. Die in einer Reihe von Städten existierende relative Monopolstellung der Vermietungskonzerne bei den Angeboten preisgünstigen Wohnraums ermöglicht die missbräuchliche Abwälzung und Belastung der Mieter*innen mit Kosten, die diese und das gesamte Sozialsystem überlasten.

GEGENPERSPEKTIVEN

Die finanzialisierte Wohnungswirtschaft kann dem in der Extraktionslogik angelegten räuberischen Charakter und damit ihrem Antagonismus zu den gesellschaftlichen Interessen nicht entkommen. Wie die Sonderberichterstatlerin der Vereinten Nationen für das Recht auf Wohnen nicht müde wird zu betonen: Wohnen ist ein Menschenrecht und kann nicht als Finanzanlage organisiert werden.²⁷ Aus den gleichen Gründen steht die finanzialisierte Wohnungswirtschaft mit der Gemeinwohlverpflichtung des Eigentums nach Art. 14 des deutschen Grundgesetzes in Konflikt. Der Staat ist deshalb verpflichtet, die Geschäfte dieser Branche wirksam zu regulieren.²⁸ Wichtige Maßnahmen neben einer allgemeinen Mietpreisbindung für den Wohnungsbestand und der Abschaffung der Modernisierungsmieterhöhung nach § 559 BGB wären das Verbot der Gewinnerzielung aus Umlageabrechnungen, die wirksame Kontrolle dieser Abrechnungen und Mindestanforderungen an die ordentliche Wohnungsbewirtschaftung. Verankert in einem Wohnungswirtschaftsgesetz und ergänzt um einen niedrigen Schwellenwert bei der Besteuerung der Anteilsverkäufe («Share Deals») würden diese Maßnahmen das Geschäftsmodell der finanzdominierten Vermieter zusammenbrechen lassen. Mit einer Verpflichtung der Wohnungsgesellschaften zur Bildung von liquiden Bauerneuerungsrücklagen muss deshalb frühzeitig verhindert werden, dass die Finanzinvestoren von der Mieterplünderung in die Gebäudeplünderung ausweichen. Durch ein rechtzeitiges Enteignungsgesetz kann dafür gesorgt werden, dass es nicht zu den zu befürchtenden langen spekulativen Abwicklungsprozessen kommt. In diesem Sinne ist eine Sozialisierung der finanzdominierten Wohnungswirtschaft in jeder ernsthaften politischen Gegenstrategie notwendig enthalten.

In Berlin wird mit der Kampagne «Deutsche Wohnen & Co. enteignen» diese Konsequenz ausgedrückt und vorweggenommen. Auch in anderen Bundes- und EU-Ländern können Mieter*innen aber nicht länger auf bessere Zeiten warten. Solange der Staat an der Kontrolle und Sozialisierung der immer größeren, mächtigeren und flexibleren Wohnungskon-

zerne scheitert, bleibt ihnen nur der Versuch, sich über die einzelnen Standorte hinaus wirksam als Mietersyndikate zu organisieren.

Knut Unger ist Sprecher des MieterInnenvereins Witten u. Umg. e. V. im Deutschen Mieterbund Nordrhein-Westfalen. Er ist seit vielen Jahren mit der Beratung und der Vertretung der Interessen von Mieter*innen großer Wohnungsunternehmen befasst. Zudem ist er Mitglied der Plattform Kritischer ImmobilienaktionärInnen.

Diese Publikation ist im Arbeitszusammenhang «RLS-Cities – Rebellisch, Links, Solidarisch» der Rosa-Luxemburg-Stiftung entstanden.

1 Vonovia S.E.: Ergebnis zum 30. September 2018, unter: www.vonovia.de/ueber-vonovia/presse/neun-monats-ergebnisse-2018. 2 Vonovia S.E.: Transcription 9M 2018 Earnings Call December 6, 2018, unter: https://investoren.vonovia.de/download/companies/deutscheaningtonimm/Presentations/Transkript_9M_2018.pdf. 3 Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen: Mieterproteste wirken, Pressemitteilung vom 6.12.2018, unter: www.mieterbund-nrw.de/startseite/news-details/mieterproteste-wirken-vonovia-aendert-seine-modernisierungsstrategie/. 4 Unger, Knut: Kohle machen über Tage – Vermietungskonzerne nutzen Modernisierung, um im Ruhrgebiet die Mieten auf ein ganz neues Niveau zu heben, Online-Publikation der Rosa-Luxemburg-Stiftung, Berlin 2017, unter: www.rosalux.de/publikation/id/37832/kohle-machen-ueber-tage. 5 Mietrechtsanpassungsgesetz (MietAnpG), vom Bundestag beschlossen am 29.11.2018. 6 Die Vonovia strebt bei allen baulichen Investitionen eine statische Nettoanfangsrendite auf die externen Kosten in Höhe von durchschnittlich mindestens 7 Prozent an. Erreicht wurden in den Jahren 2014 bis 2017 zwischen 7,3 und 7,8 Prozent (vgl. Vonovia Geschäftsberichte 2014 bis 2017). 7 Vonovia S.E. 2018: Transcription. 8 Mieterproteste und nachteiliges Mietrecht: Wohnungsunternehmen in der Defensive, Haufe 12.12.2018, unter: www.haufe.de/immobilien/wohnungswirtschaft/verschaeftes-mietrecht-big-player-reduzieren-modernisierung_260_479942.html. 9 «We will see a shift in our investments, where we expect to do more optimize apartment and fewer upgrade building modernizations» (Vonovia S.E.: Transcription). 10 «We remain confident to be able to grow rents at a run rate of about 4.5% going forward» (Vonovia S.E.: Transcription). 11 Vonovia S.E.: Transcription. 12 Vonovia S.E.: Ergebnis; Vonovia S.E.: Transcription. 13 Die folgenden Ausführungen basieren auf vom MieterInnenverein Witten und seinen Partnern innerhalb und außerhalb des Deutschen Mieterbundes erfassten Fällen. 14 Siehe z.B. den Beschluss LG Bremen vom 31.8.2018 (2 S 107/18), Urteil des AG Bremen vom 11.4.2018 (19 C 449/17) 15 Beim Wohnungskonzern Vonovia eskaliert der Streit mit den Mietern, in: Handelsblatt, 19.5.2018. 16 Siehe z.B. Team Wallraff: Heizungs-Experte entdeckt Mietkosten-Pfusch, RTL 4.10.2018, unter: www.rtl.de/cms/team-wallraff-heizungs-experte-entdeckt-mietkosten-pfusch-vonovia-raeumt-abrechnungs-fehler-ein-4228755.html. 17 Vonovia S.E.: Ergebnis. 18 Zum Beispiel beschuldigte die Heizungsinnung in Osnabrück die Vonovia, über eine Tochterfirma drei- bis viermal zu hohe Kosten für eine neue Heizungsanlage abgerechnet und auf Mieter umgelegt zu haben. Siehe Warum die Heizungsinnung Osnabrück Vermieter Vonovia kritisiert, in: Neue Osnabrücker Zeitung, 19.1.2019. 19 In den dokumentierten Fällen in Witten gibt es noch nicht einmal nachgewiesene ordnungsgemäße Bauabnahmen. 20 Siehe Team Wallraff (RTL 4.10.2018). 21 Siehe z.B. Vonovias Profit mit Nebenkosten: Die Miet-Gewinnmaschine, in: Spiegel Online, 19.11.2018, unter: www.spiegel.de/wirtschaft/unternehmen/vonovia-wie-der-wohnungskonzern-seine-mieter-schroepft-a-1238110.html. 22 Vgl. Mieter klagt gegen das System Vonovia, in: Süddeutsche Zeitung, 20.2.2019. 23 Vonovia S.E.: Zwischenmitteilung zum 3. Quartal 2018. 24 Vgl. Sassen, Saskia: Expulsions, Cambridge/London 2014. 25 Sassen, Saskia: Predatory Formations Dressed in Wall Street Suits and Algorithmic Math, in: Science, Technology & Society 1/2017, S. 1–15; Fields, Desiree: Rent, Datafication and the Automated Landlord, in: Shaw, Joe/Graham, Mark (Hrsg.): Our Digital Rights to the City, London 2017. 26 Unger, Knut: Mieterhöhungsmaschinen Zur Finanzialisierung und Industrialisierung der unternehmerischen Wohnungswirtschaft, in: Prokla 2/2018, S. 205–225. 27 Farha, Leilani: OHCHR Report of the Special Rapporteur on adequate housing as a component of the right to an adequate standard of living, and on the right to non-discrimination in this context. United Nations General Assembly, 18.1.2017, A/HRC/34/51. 28 Unger, Knut: So bändigen wir die Wohnungsriesen, hrsg. von der Rosa-Luxemburg-Stiftung, Reihe Standpunkte 11/2017, Berlin 2017, unter: www.rosalux.de/fileadmin/rls_uploads/pdfs/Standpunkte/Standpunkte_11-2017_web.pdf.

IMPRESSUM

STANDPUNKTE 3/2019 erscheint online
und wird herausgegeben von der Rosa-Luxemburg-Stiftung
V. i. S. d. P.: Henning Heine
Franz-Mehring-Platz 1 · 10243 Berlin · www.rosalux.de
ISSN 1867-3171
Redaktionsschluss: Februar 2019
Satz/Herstellung: MediaService GmbH Druck und Kommunikation