

KNUT UNGER

SO BÄNDIGEN WIR DIE WOHNUNGSRIESEN

ANSÄTZE ZUR GESELLSCHAFTLICHEN KONTROLLE DER FINANZMARKTORIENTIERTEN VERMIETUNGSKONZERNE

Mehr als eine Million Wohnungen in Deutschland befinden sich unter der direkten Kontrolle von finanzmarktorientierten Fondsgesellschaften und Börsenkonzernen. Diese müssen ihren Anlegern Renditen garantieren, die global konkurrenzfähig sind. Um das zu erreichen, optimieren sie ständig ihre Geschäftsvorgänge und industrialisieren die Wohnungsbewirtschaftung. Millionen MieterInnen erleben die Folgen: nicht zu erreichende Verwaltungen, steigende Mieten, willkürliche Modernisierungen, undurchsichtige Abrechnungen. Es ist höchste Zeit, eine neue Debatte zu eröffnen: Wie können die Geschäfte der finanzmarktorientierten Wohnungskonzerne so reguliert werden, dass weiterer Schaden vermieden werden kann? Was muss geschehen, um die Rechte der MieterInnen gegenüber der Macht der Großvermieter zu stärken? Was kann getan werden, damit diese gesellschaftlich dringend benötigten Wohnungen auf Dauer in gemeinnützige Hände kommen?

Die fünf größten der in Deutschland aktiven börsennotierten Wohnungsunternehmen (Vonovia, Deutsche Wohnen, LEG Immobilien, GRAND City und TAG Immobilien AG) besitzen im Sommer 2017 fast 800.000 Wohnungen. Allein die seit 2015 im DAX notierte Vonovia verfügt über 355.000 eigene Wohnungen. Ihre Größe verschafft den Konzernen enorme Vorteile gegenüber anderen Wohnungsunternehmen, ihren MieterInnen, den LieferantInnen, Beschäftigten und AnlegerInnen. Für die Beschaffung von Eigenkapital und für Anleihen steht ihnen der globale Kapitalmarkt offen. Sie nutzen diese Vorteile, um in ihrem Wohnungsbestand eine dreifache Rendite-Strategie umzusetzen.¹

Erstens versuchen sie, möglichst viele Konkurrenten und das Zuliefergeschäft unter ihre Kontrolle zu bringen. Durch Unternehmensübernahmen² und die Gründung neuer Tochtergesellschaften³ ist es zu einer beispiellosen Bündelung und Verflechtung von Finanzkapital, privaten Vermietungsgesellschaften und all den Dienstleistungen gekommen, die mit der Bewirtschaftung und dem Bau von Wohnungen verbunden sind. Diese Marktmacht wird eingesetzt, um beim Einkauf von Dienstleistungen und Materialien günstige Konditionen zu erzielen. Bei der Einstellung von Personal drücken sie über tariffreie Tochtergesellschaften⁴ die Löhne. Zwecks «Portfoliooptimierung» kaufen und verkaufen sie ihre Wohnungsbestände unter sich und zahlen dafür keine Steuern.

Zweitens nutzen sie ihre Vorteile, um mit billigen Krediten ihren veralteten Wohnungsbestand massenhaft zu modernisieren. Weil sie nach dem geltenden Mietrecht elf Prozent des Investitionsaufwands dauerhaft auf die jährliche Miete aufschlagen dürfen, erzielen sie dabei Renditen, die im Vergleich zu anderen Finanzanlagen derzeit traumhaft sind.⁵

Drittens nutzen sie ihre gebündelte Macht, um in der Wohnungswirtschaft einen Industrialisierungsschub durchzusetzen, der auf Digitalisierung und Zentralisierung, einer extremen Standardisierung von Produkten und Dienstleistungen, der Kontrolle der gesamten Wertschöpfungskette sowie der ständigen Optimierung aller Geschäftsvorgänge basiert. Massenhaft verschicken sie automatisierte Mieterhöhungen, Abrechnungen und Zahlungserinnerungen, auf die ihre Mieterschaft im Rahmen der bestehenden Rechte nur individuell reagieren kann.

Diese Situation ist eine Folge der Deregulierungs- und Privatisierungspolitik der letzten Jahrzehnte. Ohne die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit (1990) und die darauf folgenden Veräußerungen der zuvor gemeinnützigen oder öffentlichen Wohnungen an die Finanzinvestoren würde es das Segment der finanzmarktorientierten Vermieter gar nicht geben. Anders als bei der Liberalisierung der Telekommunikation oder der Energiewirtschaft wurde für die Vermarktung der gemeinnützigen oder staatskontrollierten Wohnungsinfrastruktur nicht einmal ein öffentliches Regulierungsrecht

geschaffen. Diese Unterlassungssünde rächt sich jetzt. Es entsteht eine riesige, politisch nicht kontrollierte Vermietungsmaschinerie, die Teil der globalen Finanzindustrie ist.

Im Unterschied zu den Großvermietern vergangener Jahrzehnte agieren die finanzmarktorientierten Unternehmen von heute ausschließlich renditeorientiert. Möglichkeiten, Lücken und Unklarheiten des Mietrechts und anderer Vorschriften werden systematisch genutzt, um Kosten zu senken und Einnahmen zu erhöhen.

Finanzmarktorientierte Vermieter sind aber nicht einfach nur gewinnorientiert. Steigende Mieteinnahmen und Hauspreise sind ihnen weniger Zweck als Mittel ihres eigentlichen Geschäfts: der Konstruktion, Verwaltung und Vermarktung von Anlageprodukten, die für ihre globalen KundInnen⁶ im Vergleich zu anderen Anlageprodukten attraktiv sind. Auf diese von der Wohnungsbewirtschaftung entkoppelte Finanzmarktlogik ist das in den Jahren des »rheinischen Kapitalismus« entstandene wohnungspolitische Rechts- und Fördersystem der Bundesrepublik nicht eingestellt.

WAS KANN GETAN WERDEN?

Die bislang intensivste wissenschaftliche und politische Auseinandersetzung mit den Geschäftsmodellen der neuen Finanzinvestoren und ihren Auswirkungen auf die Wohnungsmärkte fand in den Jahren 2010 bis 2013 in einer parlamentarischen Enquetekommission des Landtags Nordrhein-Westfalen statt. Der Landtag beschloss daraufhin auch Handlungsempfehlungen für die Landes- und Bundesebene, die allerdings relativ vage blieben und nur zu einem geringeren Teil weiterentwickelt oder gar umgesetzt wurden. Der Abschlussbericht der Kommission ist dennoch ein Meilenstein in der Debatte um eine Regulierung der finanzmarktorientierten Wohnungswirtschaft. Viele der dort angesprochenen Vorschläge werden im vorliegenden Text aufgegriffen.⁷

Gelegentlich wird inzwischen die Forderung nach Rückkauf der einst privatisierten Wohnungsbestände durch die Kommunen erhoben. Der Wunsch ist naheliegend, indes: Der Rückkauf der für die Finanz- und Immobilienmärkte »entfesselten« Immobilien würde – wenn er nicht nur punktuell erfolgt – teuer. Momentan beträgt der beizulegende Zeitwert (»Fair Value«) der Wohnungen der fünf größten börsennotierten Wohnungsunternehmen etwa 60 Milliarden Euro.

Eine gängige Antwort auf die wirtschaftlichen Risiken, die Finanzinvestoren verursachen, besteht in der Regulation der transnational agierenden Finanzindustrie auf der Ebene der Kapitalströme. Derartige Versuche gleichen dem Wettlauf zwischen Hase und Igel: Die Industrie erfindet immer neue Arrangements und Produkte, um die notgedrungen allgemein gehaltenen transnationalen Standards zu umgehen.

Da Häuser und Grundstücke noch nicht drahtlos transferiert werden können, ist die Regulation der Immobilienfinanzanlagen glücklicherweise nicht allein auf transnationale Kapitalverkehrskontrollen angewiesen. Der Immobilienwert, auf den sich die Finanzinvestoren bei ihren Geschäften berufen, hat seine Grundlage in den Häusern, die die MieterInnen bewohnen. Und die Zahlungsströme, auf denen ihre Anlageprodukte basieren, stammen aus den Mietzahlungen. Eine wirksame Regulation kann deshalb beim Immobilien- und Mietrecht ansetzen.

Allerdings reicht eine Verbesserung der individuellen Rechtsstellung der MieterInnen allein nicht aus. Denn die MieterInnen der Konzerne müssten die verbesserten Rechte auch tatsächlich wahrnehmen, und zwar jede/r für sich,

und das in Massen. Das ist unwahrscheinlich. Solange es sich um individuelle Rechte handelt, wird die Finanzindustrie immer neue Möglichkeiten finden, ihre Interessen gegen die MieterInnen durchzusetzen. Außerdem stoppen individuelle Mieterrechte weder den Trend zur anonymisierten Massenverwaltung noch die systematische Steuerflucht.

Erforderlich ist deshalb eine grundsätzliche Ergänzung des bestehenden rechtlichen Rahmens der Wohnungswirtschaft. Es muss ein öffentliches Wohnungswirtschaftsrecht geschaffen werden, das professionelle, mit gewerblicher Absicht agierende Wohnungsunternehmen im Interesse der Daseinsvorsorge öffentlich reguliert.

Diese »Wohnungswirtschaftsgesetzgebung« sollte (a) Mindeststandards einer professionellen Vermietung und Verwaltung fest- und durchsetzen, (b) die Mieterschaft der Großvermieter zu Rechtssubjekten mit eigenen, kollektiven Rechten erklären, (c) verbindliche Bewirtschaftungsbudgets und Bauerneuerungsrücklagen vorschreiben und (d) die Mieterhöhungen und Betriebskosten der Konzerne einer besonderen Regulation unterwerfen. Begleitend dazu sollte das Transaktionsgeschehen so besteuert und reguliert werden, dass die Überführung der Wohnungen in gemeinnützige Trägerstrukturen attraktiv wird.

MINDESTSTANDARDS:

SCHLUSS MIT DER WILDEN VERMIETUNG

In Deutschland gibt es keine gesetzlichen Mindestanforderungen an die Vermieter von Wohnraum. Sieht man von den gewerblichen Wohnungsverwaltungen ab, gilt die Vermietung als Vermögensverwaltung und unterliegt deshalb nicht dem Gewerberecht. Manche Firmen, die Wohnungen vermieten, verfügen in Deutschland nicht einmal über eine ladungsfähige Adresse. In anderen Fällen verstecken sich die eigentlichen EigentümerInnen hinter Scheinfirmen, deren VertreterInnen keine Entscheidungsbefugnisse haben.

Firmenkonstrukte ohne erreichbare und verantwortliche Führungen sind als Vermieter völlig ungeeignet. Jeder professionelle Vermieter müsste im Bundesgebiet über eine ladungsfähige Anschrift und eine entscheidungsbefugte Vertretung verfügen. Die mit der Wohnungsverwaltung und -bewirtschaftung beauftragten Betriebe müssten hinreichend qualifiziert sein und über kompetente AnsprechpartnerInnen in angemessener räumlicher Nähe zu den vermieteten Objekten verfügen.

Das geeignete Mittel, um derartige Mindestanforderungen an die Vermieter durchzusetzen, wäre eine Lizenzierung als Vermieter:⁸ Wer Wohnungen vermieten will, müsste sich bei der Stadt registrieren und dabei nachweisen, dass er zur Vermietung auch befähigt ist. Vermieter ohne Lizenz hätten keinen Anspruch auf Mietzahlung. Die Lizenz könnte an Auflagen gebunden werden, zum Beispiel an die Durchführung fälliger Reparaturen oder die Belegung leerstehender Wohnungen. Bei Verstößen gegen die Auflagen sollten Strafzahlungen vorgesehen werden, nötigenfalls müssten die Mieten gepfändet und die Wohnungen unter eine öffentliche Zwangsverwaltung gestellt werden können.

KOLLEKTIVE RECHTE DER MIETERSCHAFT

Große finanzmarktorientierte Wohnungsunternehmen versuchen, ihre standardisierten Maßnahmen en gros gegen die Mieterschaft durchzusetzen. Die MieterInnen aber können sich rechtlich immer nur individuell zur Wehr setzen. Über jeden Fall einer nicht akzeptierten Mieterhöhung, einer

Einwendung gegen eine Betriebskostenabrechnung oder einer Mietminderung wird im Gerichtsverfahren gesondert entschieden. Das kann und das muss nicht so bleiben. Gerade die relativ einheitliche Interessenlage der vielen MieterInnen großer Konzerne bietet die Grundlage für die Schaffung gemeinschaftlich wahrnehmbarer Mieterrechte.

Dem deutschen Zivil- und Mietrecht ist der Begriff der kollektiven Interessen oder Ansprüche bei gleichgelagerten Umständen und gleichen Streitgegnern bislang weitgehend fremd. Ein Verbandsklagerecht der Mieterorganisationen besteht nur bei der Verwendung von unzulässigen Klauseln in Mietvertragsformularen. Schon Ende der 1990er Jahre gab es im Zusammenhang mit einer neuen EU-Richtlinie Überlegungen, das Verbandsklagerecht generell auszudehnen.⁹ Vorschläge zu einer umfassenderen Regelung wurden aber bislang nicht umgesetzt. Nach den Skandalen um die deutsche Autoindustrie sind die politischen Debatten um die Einführung von Gruppen- und Musterklagen wieder in Schwung gekommen. Die Verbraucherverbände fordern die Einführung von Feststellungsmusterklagen bei verbraucherrechtlichen Verstößen.¹⁰

Für Mieterorganisationen wäre ein auf Mietrechtsverstöße erweitertes Verbandsklagerecht sehr nützlich. In Musterverfahren könnte für eine Vielzahl von Fällen verbindlich geklärt werden, ob unzulässige Standards in Betriebskostenabrechnungen, Modernisierungskalkulationen oder Mieterhöhungen verwendet wurden. Allerdings hilft ein solches Verbandsklagerecht dort nicht weiter, wo die Inhalte der Gesetze die MieterInnen unzureichend schützen oder jeder Rechtsverstoß trotz ähnlichen Wortlauts individuell bewertet werden muss. Dies ist zum Beispiel bei Mieterhöhungen der Fall, die sich auf eine spezifische Beschaffenheit der konkreten Wohnung berufen. Ein gemeinschaftliches Klagerecht setzt das Vorliegen gleicher inhaltlicher Rechtsverletzungen voraus. Ein ergänzender Weg könnte darin bestehen, der Mieterschaft professioneller Vermieter ab einer zu bestimmenden Größenordnung spezifische gemeinschaftliche Auskunfts-, Widerspruchs-, Prüf- und Mitbestimmungsrechte zu verleihen. Diese Rechte könnten über zu bestimmende Anhörungs- und Abstimmungsverfahren sowie über legitimierte Vertretungen (Mierräte, anerkannte Mieterverbände) wahrgenommen werden. Die Mieterschaft eines Unternehmens, eines lokalen Wohnungsbestands oder die Betroffenen einer Baumaßnahme würden damit zu einem eigenständigen Rechtssubjekt – so wie die Belegschaften in größeren Betrieben. Durch ein Gesetz könnte bestimmt werden, dass Mieterhöhungen, Modernisierungen und Nebenkosten von dieser «verfassten Mieterschaft» überprüft werden müssen. Widerspricht die Mieterschaft, müsste die gerichtliche Klärung den Vermieter binden.

Zu diskutieren wäre auch die Einführung eines kollektiven «Vertragsrechts». Organisierte MieterInnen sollten unter bestimmten Bedingungen ohne Gefahr von Kündigungen Mietzahlungen zurückbehalten können, um mit dem Vermieter Verhandlungen über Kollektivverträge (z. B. zur Miethöhe oder zu Investitionen) oder eine für alle verbindliche Entscheidung eines Schiedsgerichts zu erzwingen.

INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGEN UND BEWIRTSCHAFTUNGSBUDGETS

Bei finanzmarktorientierten Vermietern kommt es je nach Marktlage notgedrungen zu Phasen von Desinvestitionen. Mängelmeldungen der MieterInnen werden nicht bearbei-

tet, Reparaturen nicht erledigt. Das führt zu baulichen Missständen, die auch die Nachbarschaft in Mitleidenschaft ziehen können und die Kommunen alarmieren. In vielen Bundesländern gibt es Wohnungsaufsichtsgesetze, die den Verfall von Wohnraum verhindern sollen. Wenn es so weit ist, dass diese und andere Ordnungsgesetze greifen, ist es aber häufig schon zu spät. Oft ist unklar, wer die Kosten trägt.

Besser wäre es, dafür zu sorgen, dass die Wohnungsunternehmen ihre Immobilien so behandeln, dass es erst gar nicht zu Missständen kommt.

Finanzmarktorientierte Vermietungskonzerne haben ihre Wohnungsbeteiligungen oft so organisiert, dass im Konkursfall möglichst niemand haftet. Auch deshalb darf man ihnen nicht die Kontrolle über die gesamten Mieteinnahmen überlassen. Sie müssen dazu verpflichtet werden, die erforderlichen Beträge für die Wohnungsbewirtschaftung getrennt von ihrem «Spielgeld» zu verwalten. Die Beträge für die laufende Wohnungsverwaltung, die Bildung von Instandhaltungsrücklagen und die Begleichung der Nebenkosten sollten direkt von den Mietzahlungen abgezweigt und Budgets zugeordnet werden, deren Verwendung von den MieterInnen und zuständigen Behörden kontrolliert werden können.

Im Unterschied zur jetzigen Rechtslage würden Vermieter damit verpflichtet, die Nebenkostenvorauszahlungen der Mieterschaft treuhänderisch zu verwalten und fristgemäß an die rechnungsstellenden Versorger, Dienstleister und Körperschaften zu zahlen. Die MieterInnen sollten bei der Auswahl der Dienstleister mitbestimmen können.

Noch wichtiger wäre es, dass für alle «Objektgesellschaften» (das sind die im Grundbuch eingetragenen Eigentümergesellschaften) gesetzliche Verpflichtungen zur Bildung von ausreichenden Instandhaltungsrücklagen geschaffen werden, die dann im Bedarfsfall auch zweckbestimmt eingesetzt werden. Die Bildung und Verwendung dieser Rücklagen sollte behördlich, aber auch von der Vertretung der Mieterschaft kontrolliert werden können.

MIETERHÖHUNGEN DER GROSSVERMIETER BEGRENZEN

Die Geschäftsmodelle der finanzmarktorientierten Vermieter sind auf dauerhaft steigende Mieten angewiesen. In die Verkehrswertschätzungen und Prognosen für die Anteilseigner werden die Mieterhöhungserwartungen der nächsten zehn Jahre eingerechnet. Entsprechend groß ist das Interesse, die prognostizierten Mieterhöhungen auch zu realisieren. Besitzen Wohnungsunternehmen an einem Ort einen hohen Marktanteil an Mietwohnungen, können sie über Mieterhöhungen, Modernisierungsmieterhöhungen und Neuvermietungen im eigenen Bestand Einfluss auf die Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete nehmen. Sie können damit für ganze Städte zu Mietpreistreibern werden. Dieses Vorgehen wird in Gemeinden ohne qualifizierten Mietspiegel erleichtert. Hier können sich die Vermieter auf drei Vergleichswohnungen aus dem eigenen Wohnungsbestand berufen, um eine Mieterhöhung formell wirksam zu begründen. Einen großen Einfluss auf das Mietgefüge nehmen die Konzerne auch über die Festsetzung der Angebotsmieten. Es gibt also viele Gründe, die Mieterhöhungen bei Großvermietern strenger zu begrenzen als bei kleinen Hobbyvermietern.

Professionelle Vermieter sollten Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete stets mit einem Mietspiegel begründen und sich daran auch bei der Wiedervermietung halten müssen. Voraussetzung dafür ist, dass überall rechts-

verbindliche Mietspiegel erstellt werden. Eine ausreichende Begrenzung der Mieterhöhung ist aber nur dann zu erreichen, wenn die Mietspiegel nicht nur – wie heute vorgeschrieben – die in den letzten Jahren erhöhten Mieten abbilden.

Von großen Vermietungsunternehmen kann man wegen ihrer Kapitalkraft und Professionalität erwarten, dass sie auf Modernisierungsmieterhöhungen, die einen großen Teil ihrer MieterInnen finanziell überlasten, verzichten. Als Eigentümer von großen Wohnanlagen haben sie auch weitaus mehr Möglichkeiten, zum Klimaschutz beizutragen als immer nur die auch ökologisch umstrittenen Wärmeverbundsysteme anzubringen. Es ist deshalb gerechtfertigt, Modernisierungen und anschließende Mieterhöhungen bei Großvermietern an besondere ökologische und soziale Auflagen zu binden. Dazu sollte auch die Verpflichtung gehören, größere Maßnahmen mit den MieterInnen auf einer Versammlung frühzeitig zu erörtern. Das Vermietungsunternehmen müsste die Bedenken und Anregungen der MieterInnen dann mit den wirtschaftlichen Interessen abwägen. Die Abwägung müsste gerichtlich überprüfbar sein.

WOHNRECHTE SICHERN

MieterInnen finanzmarktorientierter Vermieter müssen damit rechnen, dass ihre Häuser jederzeit verkauft werden, eventuell auch an einen Investor, der Eigentumswohnungen daraus machen will. Wenn diese dann an Leute weiterverkauft werden, die Eigenbedarf anmelden könnten, ist das Wohnrecht der MieterInnen auf Dauer bedroht.

Zumindest für alle MieterInnen von Wohnungsunternehmen sollten die Eigenbedarfskündigungen ausgeschlossen werden. Ein Gesetz könnte Großvermietern vorschreiben, entsprechende Verträge abzuschließen.

Darüber hinaus sollten kollektive Vorkaufsrechte geschaffen werden: Wird eine Gesellschaft, die Wohnanlagen oder Mietwohnungen hält, veräußert, so sind die betroffenen MieterInnen darüber rechtzeitig zu unterrichten. Ihr Vorkaufsrecht sollten sie per Mehrheitsentscheidung auf die Kommune oder ein gemeinnütziges Wohnungsunternehmen übertragen können.

IMMOBILIENHANDEL GERECHT BESTEUERN

In der Regel zahlen die finanzmarktorientierten Wohnungskonzerne für ihre häufigen Übernahmen von Immobiliengesellschaften keine Grunderwerbsteuer. Denn sie erwerben zumeist nur knapp unter 95 Prozent der Gesellschafteranteile und sind damit von der Grunderwerbsteuer befreit. Für EigentümerInnen einzelner Häuser oder Wohnungen sowie für kommunale und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen kommen solche «Share Deals» nicht infrage. Faktisch werden so spekulative Transaktionen steuerlich begünstigt, während der Ausbau einer gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft behindert wird.

Die bisherigen Versuche, diese Probleme zu lösen, sind daran gescheitert, dass die Finanzindustrie Auflagen umgehen konnte, da sie nicht mit Immobilien, sondern mit beliebig stückelbaren Anteilen an Immobiliengesellschaften handelt. Bereits die Enquetekommission in Nordrhein-Westfalen schlug deshalb vor, alle gehandelten Geschäftsanteile anteilig zu besteuern. Wenn dies mit einem Erlass der Grunderwerbsteuer bei Verkauf an gemeinnützige Wohnungsunternehmen kombiniert werden würde, wäre dies zugleich ein Anreiz zur Resozialisierung der Wohnungen.

DEN AUSSTIEG AUS DER FINANZMARKTORIENTIERTEN WOHNUNGSWIRTSCHAFT EINLEITEN

Dass sich im Hinblick auf die Regulierung der finanzmarktorientierten Wohnungswirtschaft so wenig getan hat, hat neben dem wachsenden politischen Einfluss der Wohnungskonzerne weitere Gründe: Wirksame Mietpreisschränkungen, die Verpflichtung zur Bildung von Rücklagen oder die Beseitigung der Steuervorteile würde den Geschäftsmodellen der Konzerne ihre Grundlage entziehen. Dadurch würde es zu Abwertungen der Immobilienbestände kommen, die die Aktienkurse einbrechen lassen, die Finanzierungskosten erhöhen und die verschuldeten Unternehmen in Liquiditätsengpässe treiben könnten. Die Leidtragenden wären dann auch die MieterInnen, die einer neuen Welle von Desinvestitionen, von Notverkäufen an andere Finanzanleger oder gar der lang währenden Abwicklung von Konkursgesellschaften ausgesetzt wären.

Deshalb kann es ein Regulierungsszenario nicht ohne ein Ausstiegsszenario geben. Wenn renditeorientierte Finanzinvestitionen in Wohnungen unattraktiver werden, muss es zugleich attraktiver werden, dass gemeinnützige oder öffentliche Träger die Wohnungen erwerben. Dafür fehlen aber bislang die erforderlichen Strukturen und Finanzierungsprogramme. Die Schaffung einer Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit¹¹ als Rahmen einer nicht finanzmarkt- und renditeorientierten, dauerhaft sozial gebundenen und demokratisch verwalteten Wohnungswirtschaft ist auch aus diesem Grund unverzichtbar.

Knut Unger ist Sprecher des MieterInnenvereins Witten u. Umg. e. V. im Deutschen Mieterbund NRW. Er ist seit vielen Jahren mit der Beratung und der Vertretung der Interessen von MieterInnen großer Wohnungsunternehmen befasst. Zudem ist er Mitglied der Plattform kritischer ImmobilienaktionärInnen.

¹ Eine Analyse der Entwicklung der finanzindustrialisierten Wohnungswirtschaft ist in Vorbereitung und wird noch in diesem Jahr bei der Rosa-Luxemburg-Stiftung erscheinen. Eine Übersicht über die börsennotierte Wohnungswirtschaft bietet vor allem: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.): Börsennotierte Wohnungskonzerne als neue Akteure auf dem Wohnungsmarkt, BBSR-Online-Publikation 1/2017. ² Bekannteste Beispiele sind die Übernahme der Gagfah und die versuchte Übernahme der Deutsche Wohnen durch die Deutsche Annington (jetzt Vonovia). ³ Vor allem die Vonovia hat Tochterunternehmen gegründet, in der sie u. a. eigene HandwerkerInnen beschäftigt. ⁴ Zu den Tarifkonflikten und betrieblichen Auseinandersetzungen siehe den Blog von Ver.di unter: <http://wowi-vernetzt.de>. ⁵ Im Jahr 2016 investierte die Vonovia 482 Millionen Euro in die Modernisierung von 28.900 Wohnungen und erzielte dabei eine Nettoanfangsrendite von 7,2 Prozent. Vgl. Vonovia SE: Geschäftsbericht 2016. ⁶ Bei den größeren Aktionären der börsennotierten Wohnungsunternehmen handelt es sich vor allem um große Vermögensverwalter, Staatsfonds, private Stiftungen und Versicherungen. Vgl. BBSR: Börsennotierte Wohnungskonzerne. ⁷ Landtag Nordrhein-Westfalen: Abschlussbericht der Enquetekommission «Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten in NRW», Düsseldorf 2013, unter: www.landtag.nrw.de/portal/WWW/dokumentenarchiv/Dokument/MMD16-2299.pdf. Zur Kritik des Abschlussberichtes siehe Unger, Knut: NRW-Enquetekommission «Neue Finanzinvestoren» legt Abschlussbericht vor, Witten 2013, unter: www.mv.wit.de/de/top/nrw/index.php/art_00002453. Eine wesentliche Wirkung der Enquetekommission bestand in der Verbesserung des nordrhein-westfälischen Wohnungsaufsichtsgesetzes. ⁸ Lizenzierungsverpflichtungen für Vermieter existieren u. a. in Großbritannien und in vielen US-Städten. Vgl. Landtag Nordrhein-Westfalen 2013, Abschlussbericht, S. 242. ⁹ Basedow, Jürgen et al. (Hrsg.): Die Bündelung gleichgerichteter Interessen im Prozess, Tübingen 1999. ¹⁰ Verbraucherzentrale Bundesverband: Verbrauchern zu dem Geld verhelfen, das ihnen zusteht, Berlin 2017. ¹¹ Vgl. Holm, Andrej/Horlitz, Sabine/Jensen, Inga: Neue Wohnungsgemeinnützigkeit. Voraussetzungen, Modelle und erwartete Effekte, hrsg. von der Rosa-Luxemburg-Stiftung, Studien 5/2017, Berlin 2018.

IMPRESSUM

STANDPUNKTE 11/2017 erscheint online und wird herausgegeben von der Rosa-Luxemburg-Stiftung
V. i. S. d. P.: Stefan Thimmel

Franz-Mehring-Platz 1 · 10243 Berlin · www.rosalux.de
ISSN 1867-3171

Redaktionsschluss: August 2017

Lektorat: TEXT-ARBEIT, Berlin

Satz/Herstellung: MediaService GmbH Druck und Kommunikation