



### **Vorbemerkungen**

Jeder Mensch braucht eine Wohnung, für uns LINKE ist bezahlbares Wohnungen ein Grundrecht! Karl Marx wusste: Für das Wohnungsbaukapital ist jede Wohnung eine Ware, die nur dann einen Gebrauchswert hat, sofern er Träger von Tauschwert ist. Die Erzielung von Wert und Profit ist das treibende Motiv der kapitalistischen Produktion, das gilt auch für die Wohnungswirtschaft. Dieser Widerspruch durchzieht das ganze Thema, mit dem wir es hier zu tun haben.

Diese Ausarbeitung soll einen Hintergrundbericht darüber abgeben, welche Gefahren drohen, wenn der Hamburger Senat bei der Vergabe von ohnehin immer knapperen

Flächen gerade solche Wohnungsbauunternehmen berücksichtigt, die durch ihr finanzmarktgetriebenes Geschäftsmodell eine systembedingt „eingebaute“ Mietpreistreiberei praktizieren und den Mietenmarkt auf längere Sicht zerstören. Ein in Hamburg aktuell bekannter Fall ist die Firma „Akelius“, ein schwedischer „Finanzkonzern mit angeschlossenem Wohnungsbau“. Auch die Firma Vonovia ist ein solches Beispiel. Seit kurzem ist die BUWOG-AG im Mehrheitsbesitz des Vonovia-Konzerns, der damit in der Bundesrepublik im Besitz von fast 400.000 Wohnungen ist. Mit dem Zuschlag des Senats für die BUWOG group im Rahmen des Bauprojekts „Neue Mitte Stellingen“ durch eine „Konzeptausschreibung“ sehen wir die Gefahr, dass sich die Senatspolitik indirekt an einer Politik der Mietpreistreiberei beteiligt, mit deren Ergebnissen er schließlich später konfrontiert wird, weil die Situation für die angestammten Mieterinnen und Mieter unerträglich wird und nur noch diejenigen in den Innenstadtbereichen belässt, die über hohes Einkommen verfügen („Gentrifizierung“). Da hilft dann auch keine "Mietpreisbremse" die völlig unzulänglich ist und den Vermietern eine Fülle von Umgehungsmöglichkeiten bieten. Auch Soziale Erhaltungsverordnungen, „Systembau“-Konzepte und „Expresswohnungen“, die die Modernisierungen bremsen und die Baukosten reduzieren sollen, sind nur sehr begrenzt wirksam und helfen überhaupt nicht bei den steigenden baugrundbezogenen Baukosten. Wer gegen die "Megatrends" des finanzmarktgetriebenen Wohnungsbaukapitalismus politisch nichts unternimmt und glaubt, durch Bündnisse mit der Wohnungswirtschaft sein Heil zu finden, der wird das Ringen um bezahlbare Mieten letztlich verlieren und hilflos zusehen, wie diese großkapitalistischen „Mieterhöhungsmaschinen“ das bezahlbare Leben und Wohnen in unserer Stadt kaputtmachen. Wir sind deshalb der Meinung, dass die sogenannten „Konzeptausschreibungen“ zwar im Grundsatz ein richtiger Weg sind, sich aber als noch unzureichend erweisen. Sie müssen auch solche Anforderungen und Kriterien einschließen, die den Mieterinnen und Mietern langfristige Mietsicherheit ermöglichen und bei Miethöhe, Modernisierung von Wohnraum, Mietnebenkosten und anderen Mietforderungen der Wohnungsverwaltungen sich an sozialen und ökonomisch vertretbaren Kriterien orientieren. Ergebnisse dazu liefert u.a. eine Erhebung des Deutschen Mieterbundes, bei denen die Vonovia (und ihre Vorgänger Deutsche Annington und die Gagfah) in den meisten Punkten aus Mietersicht schlecht abschneiden. Wegen der Rolle von Vonovia in der deutschen Wohnungswirtschaft ist Prof. Heinz Bontrup (Rheinisch-westfälische Hochschule Aachen) von der Bundestagsfraktion und der Fraktion der LINKEN im Berliner Abgeordnetenhaus mit einer Studie beauftragt worden, auf die in dieser Ausarbeitung Bezug genommen wird (Gutachterliche Stellungnahme zur Vonovia SE, Prof. Dr. rer. pol. Heinz-J. Bontrup, Witten, August 2018)

Ähnlich wie bei der Finanzkrise ist die Erkenntnis wichtig, dass es nicht einzelne Wohnungsbaumanager sind, deren „gieriges Verhalten“ zu den Verwerfungen auf den Wohnungsmärkten führt. Es ist der **systemstrukturell bedingte Charakter der Wohnungsbau-Finanzkonzerne**, der den Charakter dieser Unternehmen als **"Mietsteigerungsmaschinen"** prägt.

## Die BUWOG AG als Vorhabenträger von „Neue Mitte Stellungen“

Die BUWOG als Gewinner der Konzeptausschreibung des Hamburger Senats für die Bebauung der „Neuen Mitte Stellungen“ ist Vorhabenträger bei den **Baufeldern E1, E2 und F**.

Auf diesen Baufeldern sollen insgesamt **152 frei finanzierte Wohnungen** mit rund 14.704 m<sup>2</sup> Geschossfläche, Flächen für Einzelhandel mit rd. 6.415 m<sup>2</sup> Geschossfläche, Flächen für Dienstleistungen mit rd. 4.977 m<sup>2</sup> und ein Stadtteilhaus mit einer Fläche von rd. 2.130 m<sup>2</sup> entstehen. Also: **Nicht eine einzige Sozialwohnung; auch hier erweist sich der sogenannte "Drittmix" als eine Farce!** Da es sich bei Verkauf von städtischen Flächen um ein nichtöffentliches Verfahren handelt, das durch die Kommission für Bodenordnung (KfB) betrieben wird, sind weder die Einzelheiten der Konzeptausschreibung noch die eingereichten Bieter(-angebote) und auch nicht die Gründe für die Auswahlentscheidung öffentlich bekannt. Rechtsgrundlage ist der von der Bezirksversammlung Eimsbüttel beschlossene Bebauungsplan, der durch eine umfangreiche Bürgerbeteiligung ergänzt wurde. Zur städtebaulichen und zur hochbaulichen Architektur wurden zu den eingereichten Modellen der Architektenbüros Preisgerichtsveranstaltungen durchgeführt, bei denen auch die Vertreter von zwei Fraktionen (in der Regel SPD und Grüne) Stimmrecht haben. Die LINKE war als stellvertretende Preisrichter ohne Stimmrecht beteiligt. Die Preisgerichtsentscheidungen waren einmütig, im Fall des städtebaulichen Wettbewerbs auch mit Zustimmung des beteiligten Anwohnerversprechers. Sieger des städtebaulichen Wettbewerbs war das Architektenbüro coido aus Hamburg und beim hochbaulichen Wettbewerb das Büro zanderrotharchitekten gmbh.



Siegerentwurf  
Baufeld E1, E2 und F  
von zanderroth-  
architekten gmbh,  
Berlin

## Wer ist die BUWOG AG?

Die BUWOG wirbt auf ihrer Homepage mit dem Slogan "Glücklich wohnen". Sie zählt zu den fünf größten börsennotierten Unternehmen Österreichs mit ca. 35.000 Wohnungen. Bei der

Privatisierung der ehemals staatlichen Wohnungsbaugesellschaft im Jahr 2007 traten Unregelmäßigkeiten auf, so dass schließlich 2016 ein Verfahren wegen Korruptionsverdachts in einem Volumen von 10 Mio Euro eröffnet wurde. Hauptangeklagter ist K.-H. Grasser, der ehemalige österreichische Finanzminister (FPÖ). Die BUWOG beschäftigt in Österreich und Deutschland insgesamt 753 Mitarbeiter.

2018 übernahm die Vonovia die BUWOG zu einem **Kaufpreis von 5,2 Milliarden Euro**, womit die Vonovia jetzt über einen Gesamtbestand von fast **400.000 Wohnungen** verfügt. Erklärtes Ziel dieser Übernahme soll die „Hebung von Synergiepotenzialen“ sein:

**Gemeinsame Verwaltung und Bewirtschaftung aller Wohnungen, weitere Modernisierung des Bestands, die „Ausweitung der Wertschöpfungskette“ und die „Optimierung der Kostenstrukturen“.**

Die ehemaligen BUWOG-Verantwortlichen wurden abgelöst und durch Vonovia-Manager ersetzt. Die Geschäftspolitik der BUWOG wird nunmehr eindeutig und ausnahmslos durch die Vonovia-Linie geprägt und lässt befürchten, dass mit gleichen Strategien, Praktiken und Vorgehensweisen der Fußabdruck dieses Konzerns ausgeweitet wird, auch in Hamburg.

### **Vonovia als „Mietsteigerungsmaschine“**

Die Vonovia SE ist ein Ergebnis der Finanzialisierung des Wohnungswesens, deren Renditen vor allem aus steigenden Vermietungsergebnissen erwirtschaftet wird. Hervorgegangen ist sie aus der „Deutschen Annington“, als Folge der krisenbedingten Neuorganisation der Wohnungsbauwirtschaft der BRD. Die Vonovia ist das größte dieser finanzmarktgetriebenen Wohnungsbaukonzerne, neben der deutschen Annington, Deutsche Wohnen u.a (siehe weiter unten die an der Erhebung des Deutschen Mieterbundes ausgewählten Unternehmen). Etwa 1,2 Mio Wohnungen werden von 20 Konzernen kontrolliert, 748.000 Wohnungen gehören zum Bestand der börsennotierten Wohnungsbaukonzerne. Die Vonovia ist im DAX 30 notiert. Zu den Aktionären gehören auch 6,8 % der Aktien dem berüchtigten **BlackRock Finanzkonzern** ("Heuschrecke"). Das Besondere der finanzmarktbasieren Wohnungsbaukonzerne ist ihre am shareholder value orientierte betriebswirtschaftliche Strategie. Das bedeutet: Mit Hilfe von Verkehrswertberechnungen kann die Vonovia einen erst noch zu erwartenden Handelsgewinn bilanziell antizipieren, was eine der Hauptquellen für die Bildung „fiktiven Kapitals“ ist. Dadurch kommt es über die Jahre zu einer gigantischen Aufblähung des „Eigenkapitals“. Vonovia gilt als mit Abstand größter und innovativster Wohnungsbaukonzern, der mit Anwendung automatisierter Verfahren mietrechtliche Spielräume optimiert, Mietdifferenzen sowie die mentale, soziale und regionale Disposition der Mieterschaften ausnutzt. Mit der Abschaffung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes und den Privatisierungen in der ehemaligen DDR kann eine Buchgewinnstrategie mit dem Ziel hoher Dividenden-Ausschüttungen gefahren werden. Das geht am ehesten über Kreditaufnahmen und Aufkäufe. Kaufen und verkaufen, das ist die Devise, wenn die Renditen nicht mehr stimmen, um den maximalen (kurzfristigen) Gewinn zu erzielen. Wie eine Erhebung des Deutschen Mieterbundes zeigt, wird das durch folgende Praktiken betrieben:

- **Extensive Ausnutzung der Miethöhen**
- **Beeinflussung des Mietenspiegels**
- **überhöhte Mietsteigerungen bei Modernisierungen und**
- **Manipulationen bei der Mietenspiegel-Vergleichsrechnung.**

Was folglich zum "Systemzwang Mietenwachstum" führt, ist die finanzmarktgetriebene Aussicht auf eine wachsende Rendite aus Mieteinnahmen. „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. ... 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“ (Unger, Mieterhöhungsmaschinen. Zur Finanzialisierung und Industrialisierung der unternehmerischen Wohnungswirtschaft, PROKLA 191, S. 213). Die Begünstigung dieser Strategie durch die herrschende neoliberale Wohnungsbaupolitik ist am Beispiel des Modernisierungsgesetzes gut erkennbar. So verwundert es nicht, dass das Geschäftsmodell der Vonovia für Aktionäre lukrativ ist. Seit 2012 schüttet Vonovia mehr 1,9 Mrd. Dividende aus, folglich verdienen die Aktionäre kräftig mit an Mietensteigerungen und teuren Modernisierungen. Und: marktbedingte Wertsteigerungen der Immobilien können als Gewinne in die Bilanz eingerechnet werden. Eine Spirale der Profitmaximierung! Das Ganze hat aber auch eine brandgefährliche Kehrseite, die bei der US-Immobilienkrise auftrat und dann zum Absturz in die internationale Finanzkrise von 2008 geführt hat. Denn bei sinkenden Immobilienpreisen und steigenden Zinsen gerät der „Steigerungsautomatismus“ ins Stocken. Laut der Studie von Prof. Bontrup läßt sich das Vonovia-Geschäftsmodell nur solange aufrechterhalten, **so lange das Unternehmen weiter wächst, die Zinsen niedrig bleiben, die Immobilienpreise steigen und möglichst viel Geld aus dem Wohnungsbestand herausgeholt wird.** Letzteres geschieht entweder, indem marode Wohnungen nicht instand gesetzt oder wenn die Mieten in begehrten Lagen in die Höhe getrieben werden. In Berlin sei Vonovia als Vermieterin immer wieder negativ aufgefallen: „Der Gesetzgeber muss hier endlich eingreifen und weitere Milliardenprofite mit der Miete unterbinden“ (K. Gennburg, LINKE-Sprecherin für Stadtentwicklung im Berliner Abgeordnetenhaus). Daraus ergäben sich zwingend Forderungen, die nur durch staatliche Sanktionen und Regulierungen durchgesetzt werden können:

- ▶ **Marktmacht börsennotierter Unternehmen muss begrenzt werden**
- ▶ **Abschaffung der Modernisierungsumlage und wirklicher Mietendeckel**
- ▶ **Klare Festlegung der Mietnebenkosten**
- ▶ **Schaffung eines Fonds für kommunalen Wohnungsbau**
- ▶ **Kein Handel von Wohnungen an der Börse**

► **Verbot von Sharedeals**

## **Methoden der Mietpreistreiberei – Eine Untersuchung des deutschen Mieterbundes NRW**

Die Ergebnisse einer bundesweiten Erhebung bestätigen die hier dargelegten analytischen Ausführungen: „Unter den Wohnungsbauunternehmen, mit denen die Mietervereine am häufigsten in ihrer täglichen Arbeit zu tun haben, führt die Vonovia die Liste mit großem Abstand an“.

[https://www.mieterbund-nrw.de/fileadmin/user\\_upload/redaktion/aktuell/Erfahrungsbericht\\_GrWU.pdf](https://www.mieterbund-nrw.de/fileadmin/user_upload/redaktion/aktuell/Erfahrungsbericht_GrWU.pdf)

Die jährlichen Miet- und Heizkostenabrechnungen erzeugen den höchsten Beratungsbedarf, eine mittlere Häufigkeit: Mieterhöhungen nach § 558 BGB (Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete).

### **Themen der Rechtsberatung:**

- Mieterhöhungen nach Modernisierung: 1,91
- Mieterhöhungen: 2,61
- Sonstige Aspekte der Modernisierung: 1,96
- Betriebs- und Heizkostenabrechnung: 3,81
- Wohnungsmängel: 3,29

Bei Mieterhöhungen infolge Modernisierungen nach § 559 BGB, die bis zu 11 % der umlegbaren Modernisierungskosten betragen kann, hat die **Vonovia den höchsten Wert**.

### **Mieterhöhungsfälle:**

- Deutsche Wohnen: 2,28
- Grand City: 2,57
- LEG: 3,45
- Patrizia: 2,33
- TAG: 2,35
- **Vonovia: 3,0**
- **Deutsche Annington: 2,5**
- **Gagfah: 2,875**
- Sonst.: 2,61

### **Mieterhöhungen nach Modernisierungen:**

- Deutsche Wohnen: 1,75
- Grand City: 1,5
- LEG: 2,36
- Patrizia: 1,67
- TAG: 1,5

- **Vonovia: 2,86**
- **Deutsche Annington: 2,39**
- **Gagfah: 1,73**
- Sonst.: 1,91

#### **Betriebs- und Heizkostenabrechnungen:**

- Deutsche Wohnen: 3,42
- Grand City: 4,18
- LEG: 3,45
- Patrizia: 3,54
- TAG: 3,92
- **Vonovia: 3,94**
- **Deutsche Annington: 4,05**
- **Gagfah: 3,94**
- Sonst.: 3,81

#### **Wohnungsmängel:**

- Deutsche Wohnen: 3,0
- Grand City: 3,5
- LEG: 3,09
- Patrizia: 2,65
- TAG: 3,33
- **Vonovia: 3,33**
- **Deutsche Annington: 3,35**
- **Gagfah: 3,72**
- Sonst.: 3,29

#### **Bei der Kommunikation mit den Wohnungsbaunternehmen:**

Ergebnis: Bis auf LEG gibt es bei allen Fälle, in denen keinerlei Kontakt besteht. Positiv ist hierbei die **Vonovia bei den Altbeständen.**

#### **Mitwirkung in der Quartiers- und Stadtteilentwicklung:**

- Deutsche Wohnen: 1,27
- Grand City: 1,4
- LEG: 1,5
- Patrizia: 1,38
- TAG: 1,2
- **Vonovia: 1,32**
- **Deutsche Annington: 1,17**
- **Gagfah: 1,08**
- Sonst.: 1,27

Der Deutsche Mieterbund stellt zum Thema "Profitorientierung und Mieterhöhungen" fest: „Große private Wohnungsunternehmen fallen in einigen Fällen durch systematische und regelmäßige Mieterhöhungen auf. Sie nutzen dabei den gesetzlichen Rahmen oftmals vollumfänglich aus oder überschreiten diesen partiell sogar. Diese Mietsteigerungspraxis belastet viele Mieterinnen und Mieter sehr und kann letztlich zu Verdrängungseffekten

führen, nicht zuletzt auch aufgrund der Regelungen und Systematik zu den Kosten der Unterkunft von Sozialleistungen. Die Renditeerwartungen der Wohnungsunternehmen drücken sich in dem Drang, die Mieteinnahmen zu erhöhen, ebenso aus, wie in dem Bereich der „wohnungsnahen Dienstleistungen“, die zum weiteren Geschäftsfeld einiger Unternehmen geworden sind. Auch hier findet sich Kritik an überhöhten Preisen für teils unzulänglichen Service.“ (S. 9)

Fazit: „Die Erfassung der Erfahrungen der Mietervereine des Deutschen Mieterbundes hat viele Eindrücke und bereits bestehende Kritiken bestätigt und dabei aufgezeigt, dass von systematischen Prozessen auszugehen ist, die bestimmten Geschäftsstrategien folgen. Damit wird aber auch klar, dass Lösungen hinsichtlich der skizzierten Problemkomplexe nicht in Einzelfallbetrachtungen erschöpfend gefunden werden können. Dies umso weniger, als dass diese Akteursgruppe auf den Mietwohnungsmärkten eine prägende und einflussreiche Rolle erlangt hat und eine zunehmend stärkere politische Interessenvertretung betreibt.“ (S. 10) Abschließend wird aufgezeigt, welche Rolle die modernisierungsbedingten Mieterhöhungen spielen, bei denen die Vonovia einen "Spitzenplatz" einnimmt:

#### **Mieterhöhungen nach Modernisierungen:**

- Deutsche Wohnen: 1,75
- Grand City: 1,5
- LEG: 2,36
- Patrizia: 1,67
- TAG: 1,5
- **Vonovia: 2,86**
- **Deutsche Annington: 2,39**
- **Gagfah: 1,73**
- Sonst.: 1,91

Die Schlussfolgerungen für Eimsbüttel sind klar: Die Entscheidung des Senats für BUWOG/Vonovia verdeutlicht, worauf sich die späteren Mieter der Wohnungen der "Neuen Stelling Mitte" einzustellen haben. Hier sollte vorgebaut werden und in Verhandlungen mit der BUWOG/VONOVIA alle "Spielregeln" festgelegt werden, nach welchen Kriterien vertretbare Anpassungen für Mieterhöhungen, Modernisierungsumlagen, Betriebskostenberechnungen und Vergleichsmieten festzulegen sind. Durchführung von Modernisierungen dürfen nicht willkürlich festgelegt, sondern müssen gutachterlich ausgewiesen werden.

Im Hinblick auf „Konzeptausschreibungen“ müssen auch soziale, mietrechtliche, mietpreispolitische und abrechnungsbezogene Gesichtspunkte berücksichtigt werden.

Weitere Forderungen sind:

- ▶ **Offenlegung der Entscheidungsgründe durch die KfB**
- ▶ **Steuereinnahmen der HH Wohnungsbau-Konzerne sollten in einen Fond für kommunalen Wohnungsbau fließen**



► **Vereinbarung über Kooperation mit Bürgerbeteiligung/Mieterbeirat und deren finanzielle Unterstützung**

- **Auch in Hamburg sollte sich der Grundsatz durchsetzen, dass angesichts der heiklen Situation bei den öffentlichen Flächen keine Verkäufe an Private mehr stattfinden dürfen! Konsequente Nutzung des städtischen Vorkaufsrechts und bevorzugte Vergabe von Bauträgerschaften an die SAGA oder gemeinnützige Genossenschaften!**

Hartmut Obens, im September 2018

Für Rückfragen:

Hartmut Obens, Tel.: 040 / 44 29 49, E-Mail: [hartmut.obens@linksfraktion-eimsbuettel.de](mailto:hartmut.obens@linksfraktion-eimsbuettel.de)

Weitere Informationen über die Anliegen der Fraktion DIE LINKE in der Bezirksversammlung Eimsbüttel finden Sie unter: <https://linksfraktion-eimsbuettel.de>