

CRASHKURS: FINANZIALISIERUNG

ENTEIGNUNGSKONFERENZ DWE
FREITAG, 27.05.2022, 17:30-18:30H
TU BERLIN, H 0111 (ID: CI)

Tabea Latocha
Stadt für alle Frankfurt am Main



CITIES FOR RENT

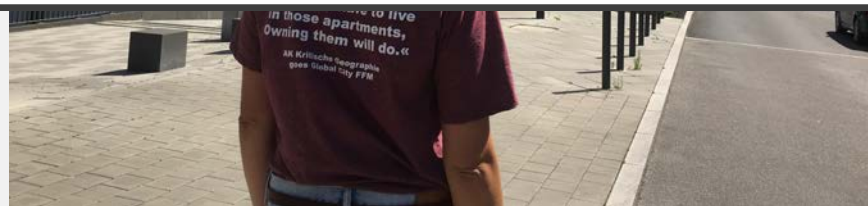


Quelle: <https://www.youtube.com/watch?v=iSGMQiasUMI> (Zugriff 24.06.22)

FINANZIALISIERUNG DES WOHNENS



BEDEUTET: UMWANDLUNG VON
WOHNRAUM IN EINE FINANZANLAGE



Quelle: Tabea Latocha, eigene Aufnahme.

WAS HEISST DAS IN DER PRAXIS?



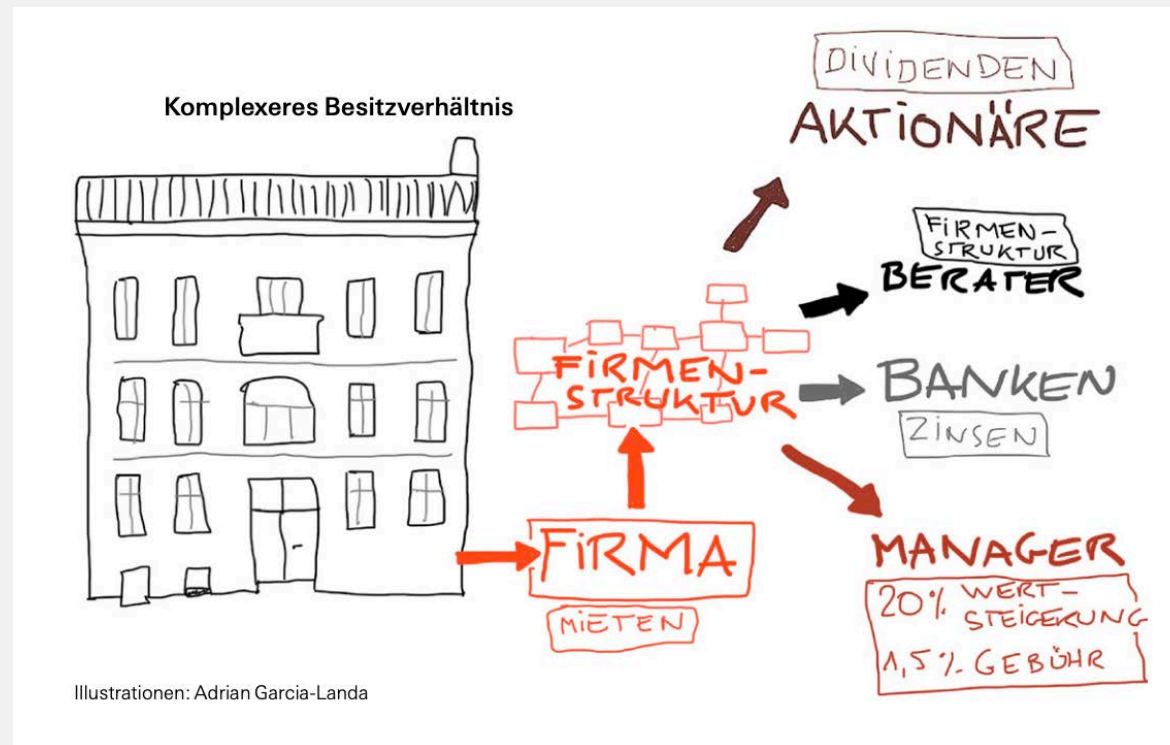
Quelle: <https://www.youtube.com/watch?v=eTmKnlk3cSs&t=1s> (Zugriff 24.06.22)

WAS HEISST DAS IN DER PRAXIS?

BEISPIEL: GESCHÄFTSMODELL NORATIS AG

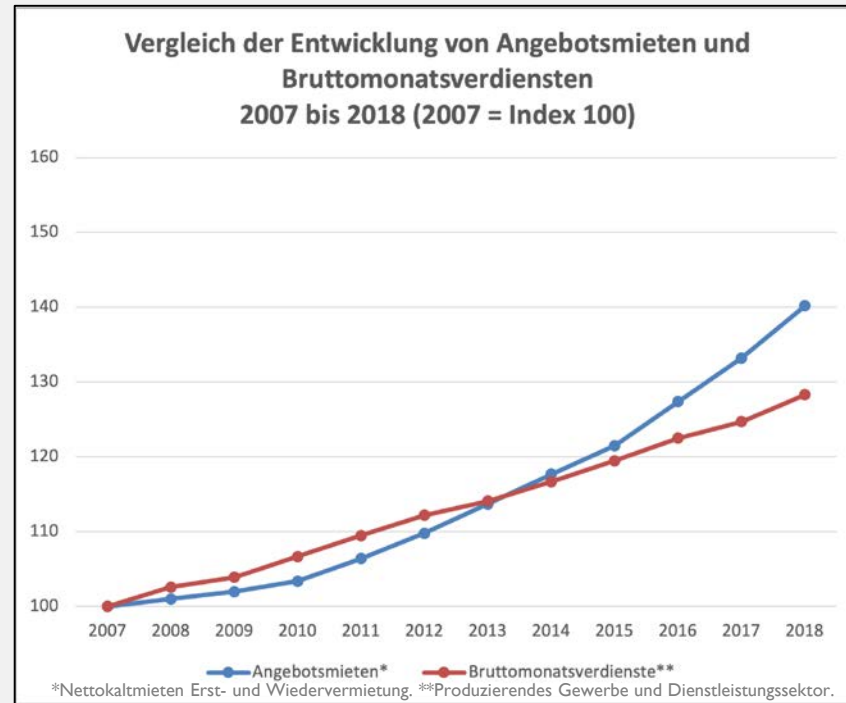
- “...IMMOBILIEN, die CASHFLOWS produzieren...”
- “...profitieren von ÜBERRENDITE durch MODERNISIERUNGEN...”
- “... ENTWICKLERRENDITE ohne RISIKO realisieren...”
- “...IMMOBILIEN mit OPTIMIERUNGSPOTENTIAL erwerben...”
- “...Anteil der Mieten an GESAMTERLÖSEN weiter steigern...”
- “...BEZAHLBARES WOHNEN als attraktives PRODUKT während der KRISE...”
- “... **WIR SIND EINE BÖSENNOTIERTE GESELLSCHAFT...**”

I. KOMPLEXE BESITZVERHÄLTNISSE



Quelle: Trautvetter, C./Garcia-Landa, A. (2019): Wem zahle ich eigentlich Miete? RLS Publikation, S.6-7. Illustration Adrian Garcia-Landa, <https://www.rosalux.de/publikation/id/40038/wem-zahle-ich-eigentlich-miete> (Zugriff 24.06.22)

2. SPEKULATION & STEIGENDE PREISE



Quelle: eigene Grafik mit Daten von statista.de, Datengrundlage: BBSR (Wohnungsmarktbeobachtung); Statistische Ämter des Bundes und der Länder; immodaten.net

3. SCHIKANIERUNG VON MIETER:INNEN



Quelle: Tabea Latocha, eigene Aufnahme, Housing Action Day 2022.

TEIL I: **HINTERGRÜNDE**

Deregulierung und Privatisierung des Wohnungsmarktes

POLITISCHE ÖKONOMIE KAPITALISTISCHER WOHNUNGSVERSORGUNG

Wohnen als Ware: Widerspruch zwischen Gebrauchswert und Tauschwert

Um sich mit dem unentbehrlichen Gut Wohnraum versorgen zu können, muss man sowohl als Mieter/in als auch als Eigentümer/in über eine ausreichende Zahlungsfähigkeit verfügen, welche die profitable Verwertung des in der Wohnimmobilie investierten Kapitals (in Form von Zins, Profit und Grundrente) auch im Vergleich zu konkurrierenden Anlagesphären sicherstellt.

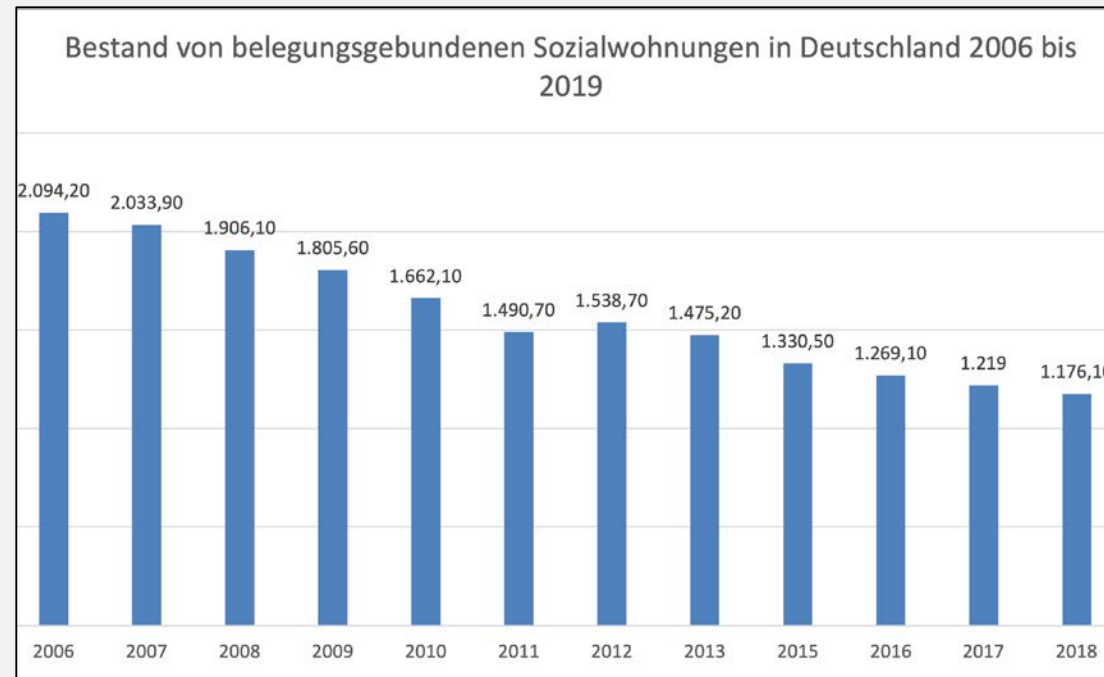
- Verwertungsprozess des Kapitals im Wohnungssektor steht im Widerspruch zu den Erfordernissen einer ausreichenden Reproduktion der Klasse der Lohnabhängigen
- Grund für die regelmäßige Rückkehr der „Wohnungsfrage“ seit dem 19. Jhdt.

POLITISCHE ÖKONOMIE KAPITALISTISCHER WOHNUNGSVERSORGUNG

Neoliberalisierung der Wohnungspolitik

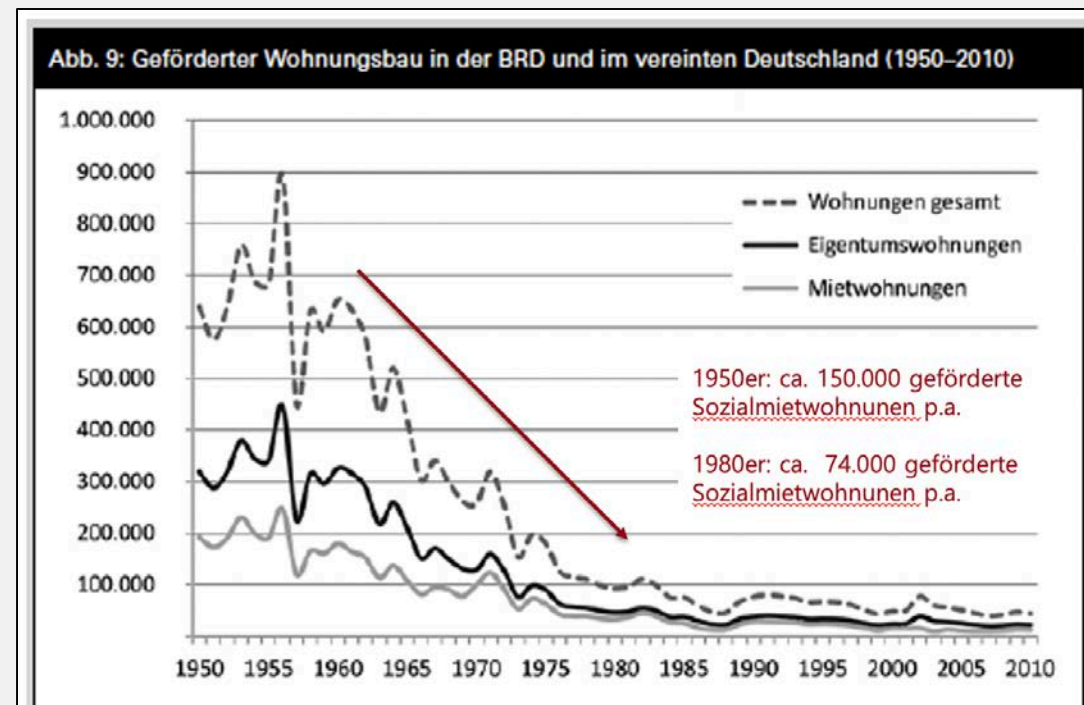
- a) Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit 1990: Verlust von Millionen preisgebundenen Wohnungen
- b) Rückzug aus dem Sozialen Wohnungsbau: Von knapp 4 Millionen (1987) auf unter 1,1 Millionen Wohnungen (2019)
- c) **(Binnen-)Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände**
- d) **Reskalierung der Verantwortung + Urban Austerity**
- e) **Unternehmerische Stadt: Stadtpolitischer Fokus auf gehobenes Wohnen und wohlhabende Einkommenschichten**

a) ABSCHAFFUNG DER GEMEINNÜTZIGKEIT: VERLUST PREISGEBUNDENEN WOHNRAUMS



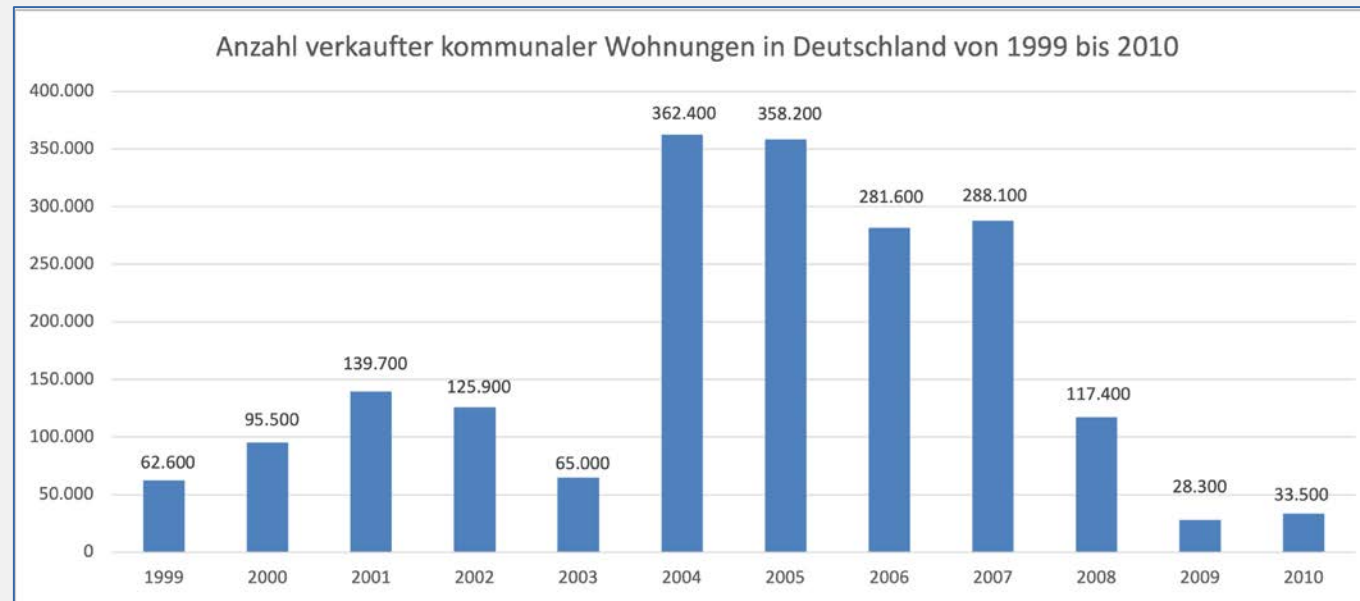
Quelle: eigene Darstellung mit Daten von [statista.de](https://de.statista.com/statistik/daten/studie/892789/umfrage/sozialwohnungen-in-deutschland/), (Zugriff 24.06.22)
<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/892789/umfrage/sozialwohnungen-in-deutschland/>

b) RÜCKZUG AUS DEM SOZIALEN WOHNUNGSBAU



Quelle: Holm, A., Hamann, U., Kaltenborn, S. (2016) Die Legende vom Sozialen Wohnungsbau. Berliner Hefte zur Geschichte und Gegenwart der Stadt. Berlin, S.60.

c) PRIVATISIERUNG ÖFFENTLICHER WOHNUNGSBESTÄNDE

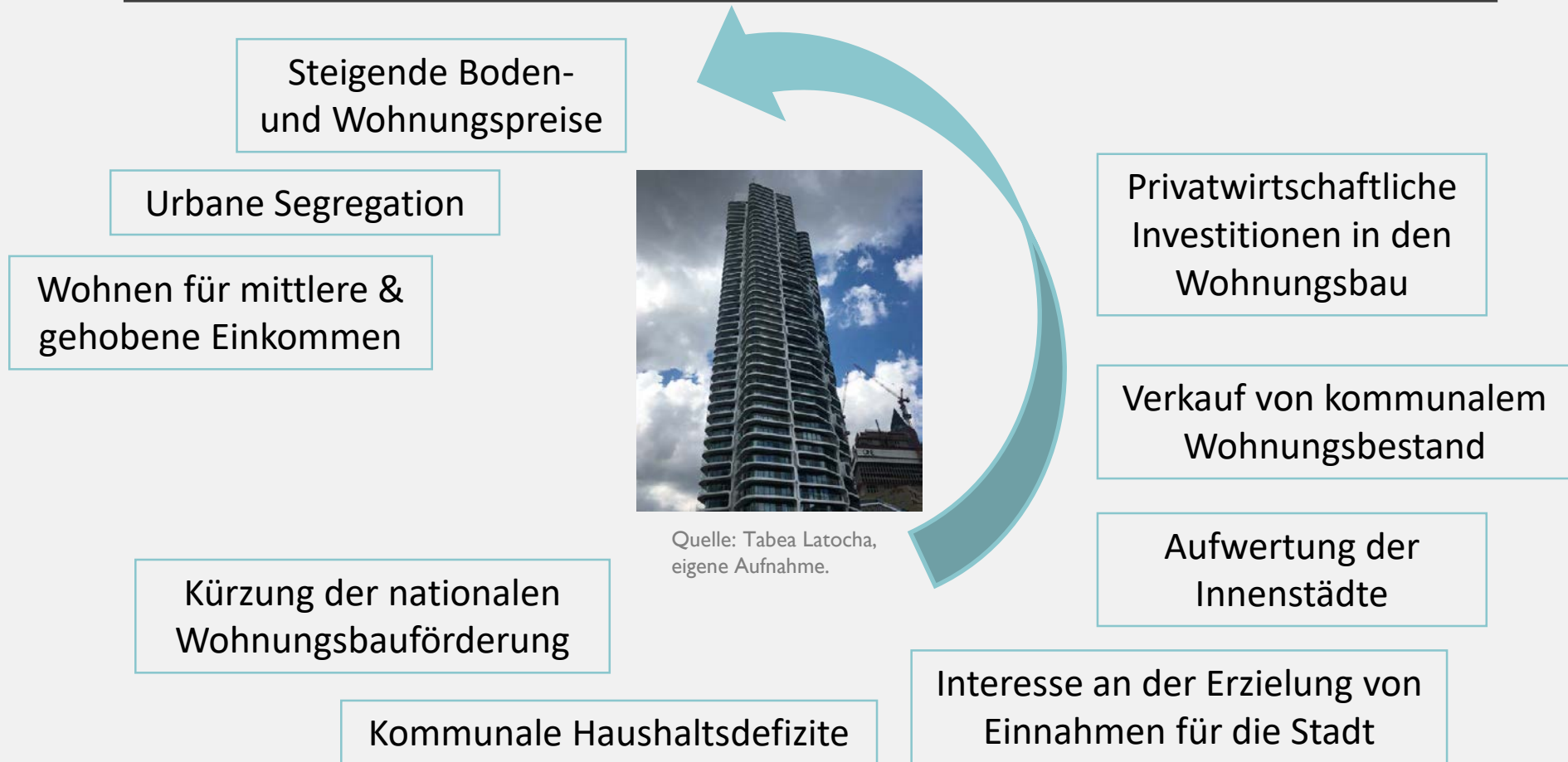


Insg.~ **1.960.700 WE**

Quelle: eigene Darstellung mit Daten von [statista.de](https://de.statista.com/statistik/daten/studie/196733/umfrage/anzahl-verkaufter-wohnungen-seit-1999/)

<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/196733/umfrage/anzahl-verkaufter-wohnungen-seit-1999/> (letzter Zugriff am 20.06.2022)

d) URBAN AUSTERITY & UNTERNEHMERISCHE STADTPOLITIK



e) FOKUS AUF GEHOBENES WOHNEN & WOHNEN ALS KAPITALANLAGE



Wohnobjekt Praedium (Nassauische Heimstätte, Frankfurter Gallus (links), Luxuswohnturm Grand Tower, Frankfurter Gallus (rechts). Quelle: Tabea Latocha, eigene Aufnahmen.

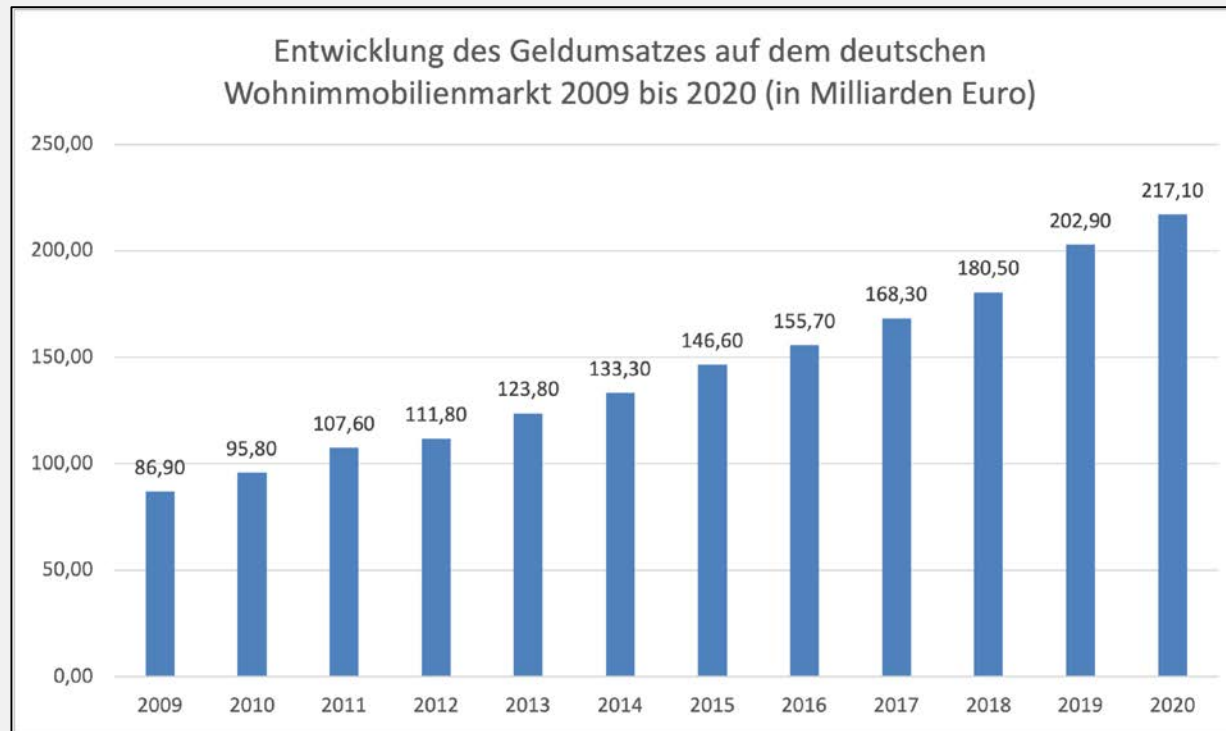
POLITISCHE ÖKONOMIE FINANZIALISIERTER WOHNUNGSVERSORGUNG

Finanzialisierung der Wohnungswirtschaft

- a) Liberalisierung von Immobilien- und Finanzmärkten → Wandel der Eigentümerstruktur und Aufstieg der finanzmarktorientierten Wohnungswirtschaft: Immobilienfonds, Private Equity, AGs, etc.
- b) Anhaltende Kapitalverwertungsprobleme im Niedrigzinsumfeld („Wall of Money“) bzw. Überakkumulation von Kapital → gigantische spekulative Investitionen in Immobilien bzw. steigende Nachfrage nach Immobilien als Kapitalanlage

Real Estate Kapitalismus → Ungeahnte Mengen von Kapital fließen in die gebaute (Wohn-)Umwelt auf der Suche nach profitablen Anlagemöglichkeiten und treiben so Immobilienpreise in die Höhe

POLITISCHE ÖKONOMIE FINANZIALISIERTER WOHNUNGSVERSORGUNG



Quelle: eigene Darstellung mit Daten von Statista.de..
<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/793039/umfrage/geldumsatz-auf-dem-wohnmobilienmarkt-in-deutschland/> (Zugriff 24.06.22)

POLITISCHE ÖKONOMIE FINANZIALISierter WOHNUNGSVERSORGUNG

Warenförmigkeit, Ungleichheit, Neoliberalisierung und Finanzialisierung

... lassen gehobene Eigentumswohnungen entstehen, die am Bedarf und der Zahlungsfähigkeit der lokalen Bevölkerung vorbeigehen

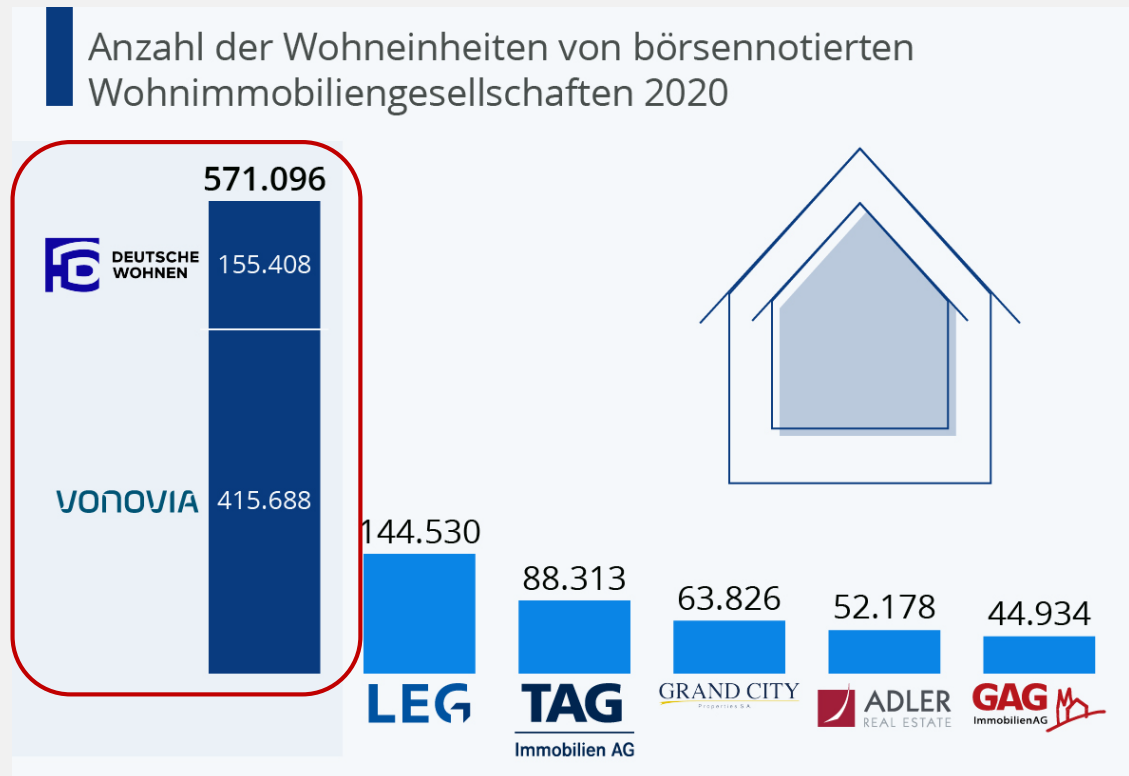
... erzeugen (spekulativen) Leerstand, da Wohnungen und Bauland als Wertspeicher von (internationalen) Kapitalanlegern fungieren

... erzeugen **Wohnungsnot, Verdrängung und soziale Segregation**, indem Immobilien bzw. eigentlich entschuldete Wohnungen mit immer neuen Verwertungsansprüche überfrachtet werden.

TEIL II: DYNAMIKEN

Das Beispiel “System Vonovia”

DER IMMOBILIENRIESE VONOVIA SE

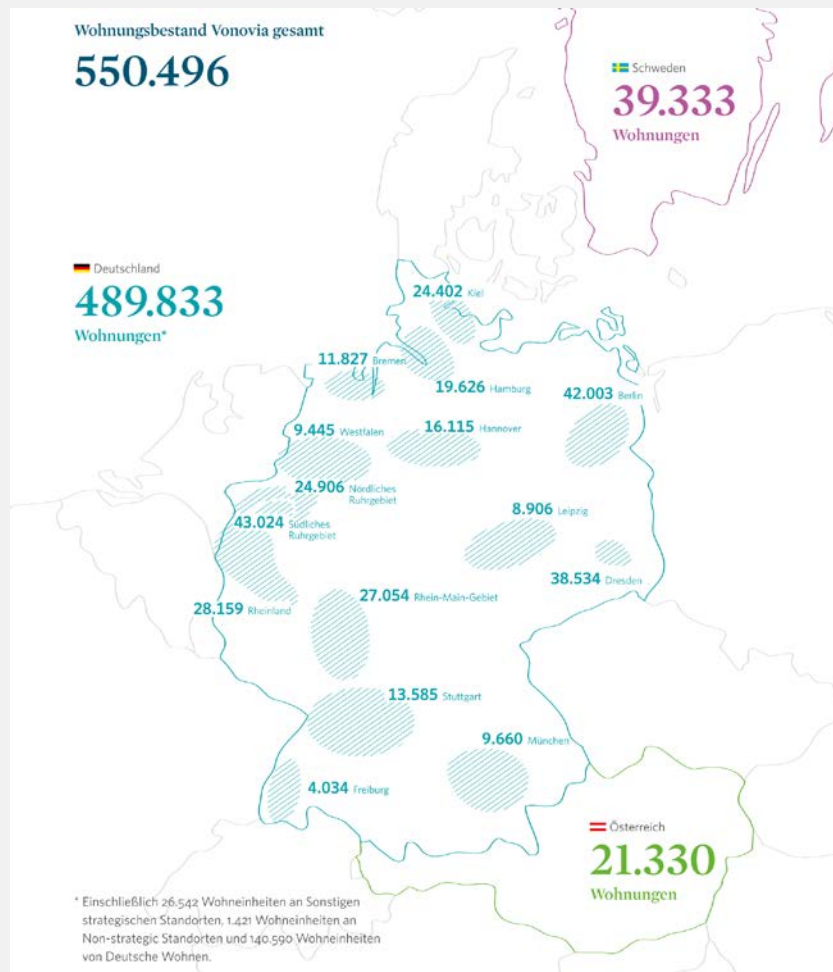


Quelle: Brandt, M. (2021). Vonovia will Deutsche Wohnen übernehmen. Statista. Statista GmbH. <https://de.statista.com/infografik/17648/groesste-boersennotierte-wohnimmobiliengesellschaften/> (Zugriff 24.06.22)

...CAPITALIZING ON PRIVATIZATION...

- **2001:** Ankauf des Bestands der **gemeinnützigen Eisenbahnerwohnungsbaugesellschaft**
- **2005:** Übernahme der **Viterra AG**
- **2013:** Deutsche Annington ist nun **börsennotiert**
- **2015:** Fusion mit dem Wohnungsunternehmen **GAGFAH** Mit ca. 350 000 Wohnungen ist Deutsche Annington nun das größte Wohnungsunternehmen in Deutschland. Umbenennung in **Vonovia**
- **2015:** Aufstieg in den **DAX**
- **seit 2017:** Expansion ins europäische Ausland: **Österreich** und **Schweden**.
- **2021:** Fusion mit der **Deutsche Wohnen SE**, dem zweitgrößten Immobilienunternehmen in Deutschland.

WACHSTUM DURCH EXPANSION

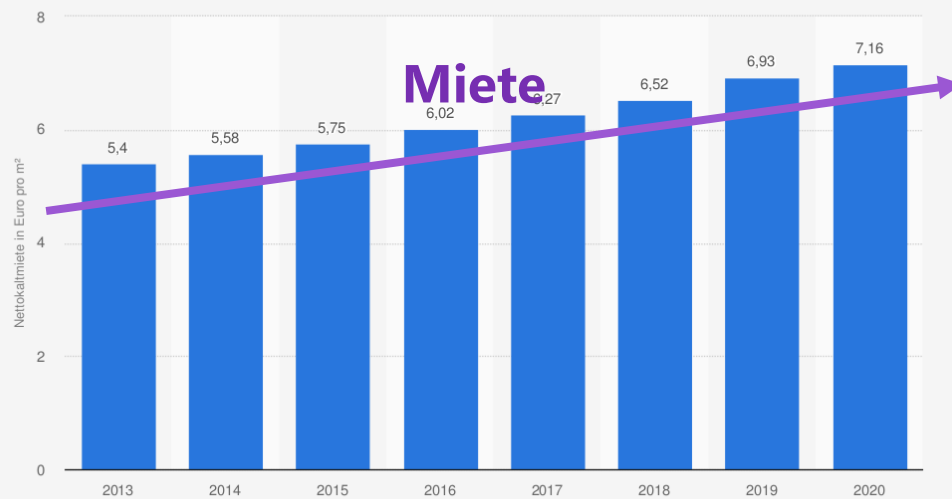


- **Europäische Expansion seit 2017**
- **Bevorzugt: stärker regulierte Wohnungsmärkte**
- **Deutschland 89 % des Gesamtbestandes**

Quelle: Vonovia Q1 2022 Bericht

AKTIONÄR:INNEN = KUND:INNEN

Nettokaltmiete für Wohnungen aus dem Bestand der Vonovia in den Jahren von 2013 bis 2020 (in Euro pro Quadratmeter)



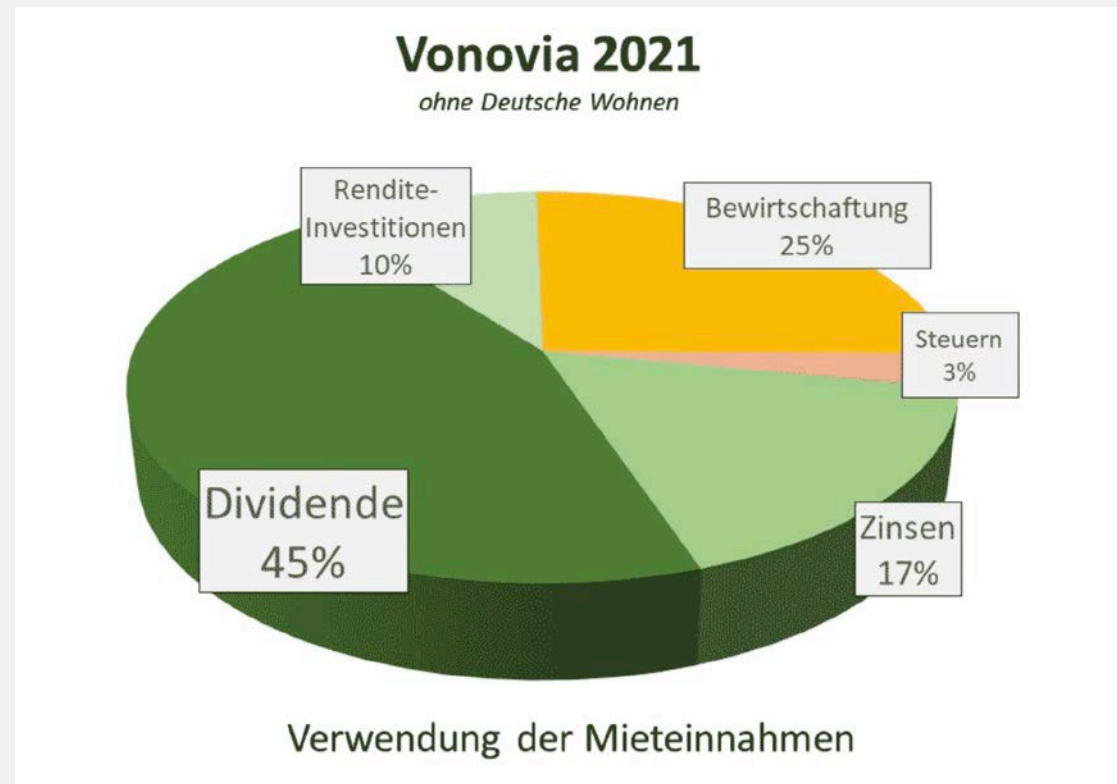
Quelle: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/519254/umfrage/nettokaltmiete-fuer-wohnungen-aus-dem-bestand-der-vonovia/> (Zugriff 24.06.22)

Ergebnis der operativen Geschäftstätigkeit der Wohnungsgesellschaft Vonovia in den Jahren von 2013 bis 2020 (in Millionen Euro)



Quelle: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/519253/umfrage/ergebnis-der-operativen-geschaeftstaetigkeit-der-wohnungsgesellschaft-vonovia/> (Zugriff 24.06.22)

MIETENANSTIEG = GESCHÄFTSMODELL



Quelle: Unger, Knut (2022): Blogbeitrag auf MleteraktionärIn vom 18.03.2022.
Online <https://xn--mieteraktionrin-clb.de/vonovia-geschaeftbericht-2021-die-loesung-bekommt-probleme/#more-854> (Zugriff 24.06.22)

GEWINNABSCHÖPFUNG VIA INSOURCING

konzernintern berechnete Betriebskosten Dortmund

4.1 Aufteilung der Gesamtkosten
Die Erläuterung der Abrechnungseinheiten folgt unter Punkt 4.2

Abrechnungseinheit	Kostenart	Gesamtkosten	Gesamtschlüsselungsgröße	Einheit	Der Umlegungsgröße	Einheit	Der Kostenanteil (Gesamt)
A	Lfd. öfftl. Lasten/Grundsteuer						272,36 €
A	Straßencleaning						74,80 €
B	Müllabfuhr						495,87 €
C	Müllabfuhr - Dienstleistung						30,15 €
A	Sperrmüll						93,98 €
C	Sperrmüll						85,35 €
	Summe						179,33 €
A	Entwässerung - Schmutzwasser	3.333,85 €	498,00 qm x	83,00 qm			555,64 €
C	Entwässerung - Schmutzwasser (V*)	14,80 €	6.447,00 qm x	83,00 qm			0,19 €
	Summe						555,83 €
A	Entwässerung - Regenwasser	343,20 €	498,00 qm x	83,00 qm			57,20 €
A	Wasserversorgung	2.301,66 €	498,00 qm x	83,00 qm			383,61 €
C	Wasserversorgung (V*)	14,80 €	6.447,00 qm x	83,00 qm			0,19 €
	Summe						383,80 €
A	Allgemeinstrom/Beleuchtung						22,01 €
C	Außenbeleuchtung (V*)						23,12 €
	Summe						45,13 €
C	Gartenpflege						40,03 €
C	Rasenfläche						2,85 €
C	Heckenschnitt						38,68 €
C	Gehölzfläche						3,36 €
C	Spießfläche						90,42 €
C	Außenreinigung (V*)	7.023,19 €	6.447,00 qm x	83,00 qm			175,34 €
	Summe						175,34 €
D	Wartung Warmwassergeräte	71,40 €	83,00 qm x	83,00 qm			71,40 €
A	Schornsteinfeger (V*)	49,61 €	498,00 qm x	83,00 qm			8,27 €
D	Schornsteinfeger - Wohnung						29,62 €
C	Sach-/Haftpflichtversicherung						200,72 €
C	Fernsehgebühr/Antennenanlage						150,00 €
C	Hauswart/Objektbetreuer						147,91 €
A	Gebäudereinigung						135,35 €
	Gesamtkosten gesamt						3.013,08 €

“Die Nebenkostenabrechnung war auch sehr komisch, dort standen dann so Sachen drauf wie ‘Sperrmüll’ - ich habe nie Sperrmüll bestellt -, der dann angeblich 300€ für das ganze Jahr gekostet haben soll ...”

(Vonovia Mieter*in, Frankfurt)

Quelle: Nordstadtblogger Blogbeitrag vom 25.10.2021, Visualisierung: Mieterverein Dortmund, <https://www.nordstadtblogger.de/mieterinnen-buendnis-vonovia-uebt-scharfe-kritik-da-ist-etwas-faul-im-staate-vonovia/> (Zugriff 24.06.22)

WOHNEN BEI VONOVIA & KONSORTEN

- "Die Ansprechpartner*innen sind schwer erreichbar, und die Nebenkosten sind teilweise bei den Nachbar*innen horrend. Einige **können sich nicht wehren**, da Sie nicht gut deutsch sprechen und Angst vor Nachteilen haben.“ (Bewohner*in)
- „Beim Einzug März 2019 hatten wir **ca 2-3 Monate kein warmes Wasser**. Es kam über zehnmal ein Handwerker bis endlich das Gerät gewechselt wurde.“ (Bewohner*in)
- „Nach der Heizkesselerneuerung gab es zwar keinen Ausfall mehr, aber sie wurde **als Modernisierung bewertet, weshalb eine deutliche Erhöhung der Miete von 11%** erfolgte.“ (Bewohner*in)

DESHALB: VERGESELLSCHAFTEN!!



NOCH FRAGEN ?

DANKE FÜRS DABEISEIN!

Let's stay in touch!

Stadt für alle Frankfurt: Twitter [@die_halfestadt](https://twitter.com/die_halfestadt)



LITERATUR

- Aalbers, Manuel B.; Christophers, Brett (2014): Centering Housing in Political Economy. In: *Housing, Theory and Society* 31 (4), S. 373–394.
- Belina, Bernd (2018): Wenn Geldkapital eine sichere Bank sucht. Theorie und die politökonomischen Grundlagen der aktuellen Wohnungsfrage in Deutschland. In: *Prokla. Zeitschrift für kritische Sozialwissenschaft* 48 (2), S. 187–203.
- Holm, Andrej (2011): Wohnung als Ware - Zur Ökonomie und Politik der Wohnungsversorgung. In: *Widersprüche* 31 (121), S. 9–22.
- Klus, Sebastian (2013): Die europäische Stadt unter Privatisierungsdruck. Konflikte um den Verkauf kommunaler Wohnungsbestände in Freiburg. Wiesbaden: Springer VS.
- Madden, David; Marcuse, Peter (2016): In defense of housing. The politics of crisis. London, New York: Verso.
- Rolnik, Raquel (2019): Urban warfare. Housing under the empire of finance. London: Verso.
- Soederberg, Susanne (2021): Urban displacements. Governing surplus and survival in global capitalism. London, New York: Routledge Taylor & Francis Group.

LITERATUR

- Rolnik, Raquel (2013): Late Neoliberalism: The Financialization of Homeownership and Housing Rights. In: *International Journal of Urban and Regional Research* 37 (3), S. 1058–1066.
- Schönig, Barbara (2020): Paradigm Shifts in Social Housing After Welfare-State Transformation: Learning from the German Experience. In: *IJURR* 44 (6), S. 1023–1040.
- Schönig, Barbara; Schipper, Sebastian (Hg.) (2016): *Urban Austerity: Impacts of the Global Financial Crisis on Cities in Europe*. Berlin: Theater der Zeit.
- Aalbers, Manuel (2016): *The Financialization of Housing. A political economy approach*. London: Taylor.
- Daniela & Kohl, Sebastian (2022): My Home is an asset class. Online: <https://www.greens-efa.eu/en/article/document/my-home-is-an-asset-class>
- Heeg, Susanne (2013): Wohnungen als Finanzanlage. Auswirkungen von Responsibilisierung und Finanzialisierung im Bereich des Wohnens. In: *sub\urban. zeitschrift für krit. Stadtfor.* 1 (1), S. 75–99.
- Unger, Knut (2018): Mieterhöhungsmaschinen. Zur Finanzialisierung und Industrialisierung der unternehmerischen Wohnungswirtschaft. In: *Prokla. Zeitschrift für krit. Sozialwis.* 48 (2), S. 205–225.