

7 Finanzmärkte und das Recht auf Wohnen

Einleitung

Die Bedeutungszunahme der Finanzmärkte ist eine der wesentlichen Entwicklungen der vergangenen Jahrzehnte. In den Sozialwissenschaften wird diesbezüglich von der Herausbildung eines Finanzmarktkapitalismus gesprochen. Dieser Begriff verweist nicht zuletzt darauf, dass simple Gegenüberstellungen von ‚der Finanzsphäre‘ und ‚der Realwirtschaft‘ zu kurz greifen. Vielmehr muss die politische Deregulierung der Finanzmärkte seit den 1980er Jahren selbst als ein Versuch verstanden werden, neue Investitionsmöglichkeiten für anlagensuchendes Kapital zu schaffen, das im Produktionssektor nicht rentabel reinvestiert werden konnte. In der Folge wurden mehr und mehr gesellschaftliche Bereiche finanziert, also in die Geldkreisläufe der Finanzmärkte eingebunden. Rentenansprüche (Lebensversicherungen, Riesterrenten), Mietwohnungen, Hypothekenkredite, Einrichtungen der öffentlichen Daseinsvorsorge, private Bildungseinrichtungen und vieles andere mehr werden zunehmend in Investments verwandelt. Dadurch stehen sie unter entsprechendem Renditedruck und die Versorgung mit diesen Gütern wird unmittelbar an die Entwicklungen auf den Finanzmärkten gebunden. Dies geht nicht nur mit der Zunahme von Finanzkrisen einher, sondern auch mit neuartigen sozialen Krisen. Exemplarisch dafür behandelt das folgende Kapitel den Konflikt zwischen der Finanzialisierung des Immobiliensektors und der Sicherung des Menschenrechts auf eine angemessene Wohnung.

Die Aktivität *Bulle und Bär* (7.1) eignet sich zur Einführung in den Kern der Finanzmärkte, nämlich den Wertpapierhandel. In einem Bewegungsspiel werden das Auf und Ab der Kurse sowie das Herdenverhalten der Händler*innen simuliert. Anschließend können die Erfahrungen im Spiel mithilfe eines Infotexts zum Wertpapierhandel und einer DAX-Kurve von 2006 bis 2021 auf den Aktienhandel übertragen werden.

Das Arbeitsblatt *Finanzmärkte und Wohnungsmärkte* (7.2) beginnt mit dem Vorschlag einer Recherche zur eigenen Wohnsituation und zur Preisentwicklung auf dem lokalen Immobilienmarkt. Anschließend können die Ergebnisse zu den entsprechenden bundesweiten Entwicklungen der vergangenen Jahre in Beziehung gesetzt werden. Dazu kann ein *Autor*innentext zur Entwicklung der Wohnungskonzerne Vonovia und Deutsche Wohnen und einem Berliner Volksbegehren zu deren Enteignung* (M1) im Zusammenhang mit folgenden Diagrammen interpretiert werden: Die *Entwicklung der Wohnungsmieten in Deutschland* (M2), die *Entwicklung der Preise für Wohnimmobilien* (M3), die *Entwicklung der Aktienkurse der beiden Wohnungskonzerne von 2014 bis 2021* (M4) sowie eine *genauere Darstellung der Kurse von 2018 bis 2021* (M5). Anschließend können zwei Gruppen – Aktio-

när*innen und Mieter*innen – gebildet werden, die jeweils aus der Sicht ihrer Rollen die Entwicklung der vergangenen Jahre beurteilen und Forderungen an die Berliner Landesregierung formulieren. Nach der Diskussion der Ergebnisse im Plenum können die Erkenntnisse mithilfe eines *Interviews mit dem Soziologen Philipp P. Metzger zur Finanzialisierung des Wohnungsmarktes* (M6) vertieft werden. Abschließend wird eine Einzelarbeit vorgeschlagen, in der die Lernenden einen kurzen Essay schreiben, in dem sie die *Grundgesetzartikel 14 und 15 zum Eigentum* (M7) im Zusammenhang mit dem Interview diskutieren und persönlich Stellung nehmen.

Das Arbeitsblatt *Wohnungskonzerne enteignen?* (7.3) greift den politischen Konflikt um die Enteignung von Wohnungskonzerne in Berlin auf. Zunächst wird vorgeschlagen, in Lerntandems einen *Text aus dem Tagesspiegel zum Start des Volksbegehrens* (M1) zu erschließen. Anschließend können vier Gruppen gebildet werden, die sich jeweils in die Lage einer Interessengruppe versetzen und dazu einen Originaltext von einer der folgenden Institutionen nutzen: *Initiative Deutsche Wohnen & Co enteignen* (M2), *Deutsche Wohnen* (M3), *Berliner Mieterverein* (M4) und der Lobbyverband der Immobilienwirtschaft *Zentraler Immobilien Ausschuss* (M5). Weiterhin wird vorgeschlagen, dass die Gruppen jeweils ein Werbeplakat, mit ihrer Position zum vorgeschlagenen Gesetz entwerfen. Nach einer Besprechung der Plakate und der Diskussion der Pro- und Contra-Argumente in der Gesamtgruppe kann geheim über das Gesetz abgestimmt werden. Abgerundet werden kann das Ganze durch eine Recherche, wie es mit dem echten Volksbegehren weiterging, einen Vergleich mit dem Diskussions- und Abstimmungsprozess in der Gruppe und eine persönliche Stellungnahme. Abschließend wird vorgeschlagen, Gruppen von etwa fünf Personen zu bilden, die sich in die Lage der Initiative Deutsche Wohnen & Co enteignen versetzen und mithilfe der Anleitungen aus Anhang III eine Aktion planen, mit der sie auf ihr politisches Anliegen aufmerksam machen.

Das Arbeitsblatt *Finanzkrisen und Wohnungskrisen* (7.4) eignet sich zur Vertiefung der bisherigen Arbeitsergebnisse und zur zeitlichen und geografischen Erweiterung der Perspektive. Es thematisiert die ökonomischen Zusammenhänge zwischen der globalen Finanzkrise und den Immobiliensektoren in den USA, in Spanien und in Deutschland. Angesichts des gleichzeitigen Anstiegs von Obdachlosigkeit und Leerstand in den USA und Spanien sowie der partiellen Verdrängung der ärmeren Bevölkerung aus deutschen Großstädten wird zugleich die politische Frage der Sozialbindung des Eigentums aufgeworfen. Methodisch wird vorgeschlagen, Expert*innengruppen zu den drei Ländern zu bilden. Diese können jeweils ein Flussdiagramm zu den ökonomischen Zusammenhän-

gen und eine These zum Verhältnis von Eigentum und Gemeinwohl entwickeln. Als Textgrundlagen dienen *Artikel 14 Grundgesetz* (M1), ein *Artikel aus Le Monde diplomatique zur Situation in den USA 2009* (M2) sowie zwei *Artikel aus der Zeit zur Situation in Spanien 2013* (M3) und *zur Situation in Deutschland 2018* (M4). Für eine zweite Arbeitsphase wird vorgeschlagen, neue Gruppen mit je zwei Expert*innen pro Land zu bilden. Diese können auf Grundlage der einzelnen Länderdiagramme ein gemein-

sames Flussdiagramm zu den Wechselwirkungen von Finanz- und Immobilienmärkten entwickeln. Außerdem können sie Vorschläge zur gesetzlichen Sicherung von bezahlbarem Wohnen für alle machen, die dann (ebenso wie die Flussdiagramme) in der Gesamtgruppe besprochen werden. Abschließend können die gewonnenen Erkenntnisse in der Auseinandersetzung mit einem *Interview mit der Geographin Susanne Heeg* (M5) abgerundet werden.

7.1 Bulle und Bär – das andere Börsenspiel

Aktivität

Kurzbeschreibung: Bulle und Bär ist ein kurzes Bewegungsspiel, das einen spielerischen Einstieg in das Thema Börse beziehungsweise Finanzmärkte ermöglicht. Es simuliert die Konkurrenz, die Reaktion auf Informationen, die Geschwindigkeit, das Herdenverhalten und den Auf- und Abstieg der Kurse sowie die positiven und negativen Emotionen, die damit verbunden sind. In einem anschließenden Gespräch wird das Erlebte auf die Börse beziehungsweise den Finanzmarkt übertragen.

Zeit: 15 bis 30 Minuten

Gruppengröße: 10 bis 50 Lernende

Material: Kreide, Trillerpfeife, Spielgeld, Bild von der Kursentwicklung des DAX

Ablauf: Zunächst wird mit drei Kreidestrichen ein Spielfeld von mindestens 20 Metern abgegrenzt, das in der Mitte geteilt ist.

Alle Teilnehmer*innen stellen sich in einer Reihe an der Mittellinie mit Blick auf eine Seite der Spielfeldgrenze auf. Sie bekommen zwei oder drei Scheine Spielgeld ausgehändigt. Dann werden die folgenden Regeln erläutert:

Wenn das Spiel mit einem Pfiff beginnt, bewegen sich die Spieler*innen möglichst schnell in Richtung der Spielfeldgrenze. Jeder weitere Pfiff bedeutet einen Richtungswechsel; jetzt ist es das Ziel, möglichst schnell zur anderen Seite zu kommen. Ziel der Spieler*innen ist es, jeweils möglichst weit vorne zu sein. Nach einigen Pfiffen ruft die Spielleitung „Stopp“. In diesem Moment müssen alle stehen bleiben, und die letzten Spieler*innen (ungefähr ein Drittel der Gruppe) müssen den ersten Spieler*innen einen Geldschein abgeben. So werden mindestens vier Runden gespielt. Wer sein Geld komplett verspielt hat, scheidet aus.

ABB. 1 Spielfeld

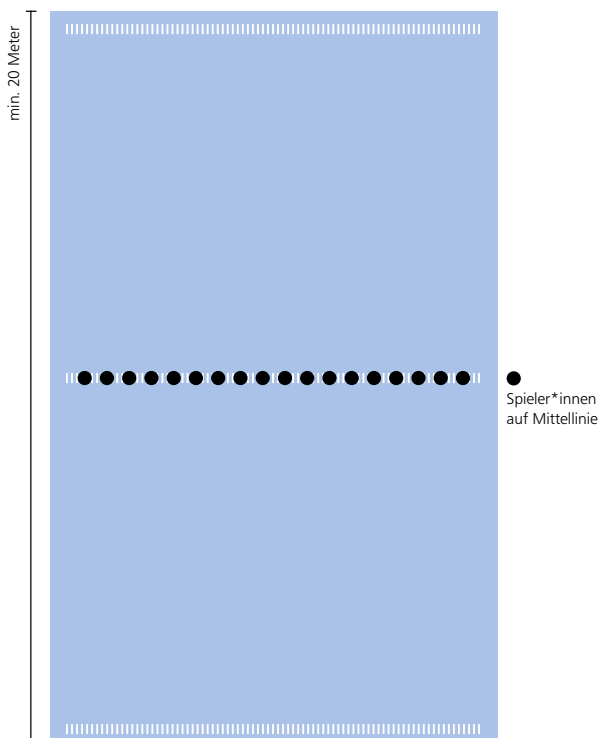
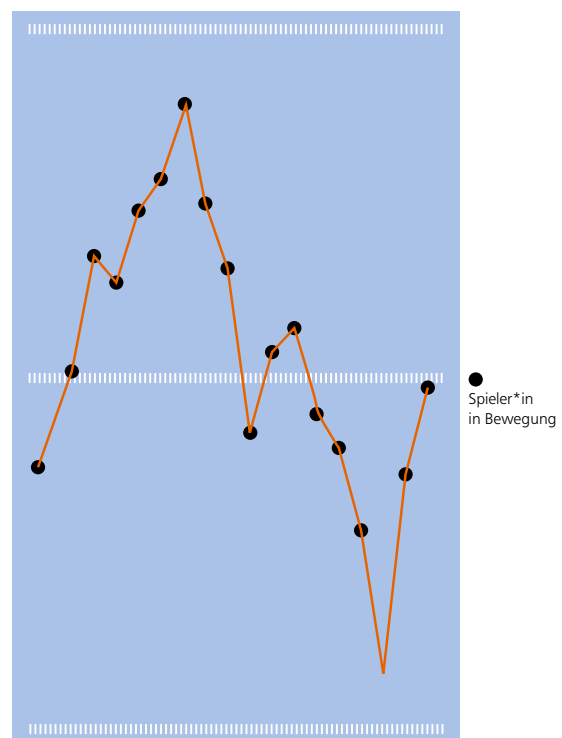


ABB. 2 Steigende und fallende Kurse



copy

Infotext Wertpapierhandel

1) Was zeigt die DAX-Kurve an? Die DAX-Kurve zeigt an, wie sich die Preise von Aktien entwickeln. Aktien sind Anteile an Firmen. Wer eine Aktie von Daimler kauft, dem gehört ein ganz kleiner Teil dieses Konzerns. Wenn der Konzern Gewinn macht, wird ein Teil davon an die Aktionäre ausgezahlt („eine Dividende wird ausgeschüttet“). Aktien werden an der Börse gehandelt, also verkauft und gekauft. Sie haben einen Preis, der sich ständig ändert. Die DAX-Kurve zeigt, wie sich die Aktienpreise von 40 großen deutschen Konzernen entwickeln. Wenn die Aktien teurer werden, steigt die Kurve, wenn sie billiger werden, fällt sie. Der Aktienpreis wird auch Kurs genannt.

2) Wieso steigen und fallen die Preise? Wenn Aktienhändler*innen viele Aktien von einem Unternehmen kaufen wollen, dann werden sie teurer, wenn die Händler*innen viele verkaufen wollen, werden sie billiger. Ob eine Aktie eher gekauft oder verkauft wird, hängt von Informationen ab. Das können Vorhersagen und Vermutungen von Wirtschaftsexpert*innen sein, Entscheidungen, die ein Unternehmen trifft, oder politische Entscheidungen. Die Nachricht „Facebook ist das größte soziale Netzwerk weltweit“ wird den Preis der Facebook-Aktie wohl steigen lassen. Bei der Meldung „Strengeres Datenschutzgesetz beschlossen“ wird er wahrscheinlich fallen. Ähnlich ist das mit Nachrichten wie „VW eröffnet neue Fabrik in Billiglohnland“ oder „Gewerkschaft erkämpft deutliche Lohnerhöhungen in der Autoindustrie“.

3) Wie verhalten sich die Händler*innen an der Börse? Manche Händler*innen (die „Bullen“) versuchen vor allem, bei steigenden Preisen Gewinn zu machen, nach dem Motto: „Ich kaufe heute und verkaufe morgen mit Gewinn weiter“. Andere (die „Bären“) versuchen, bei fallenden Preisen Gewinn zu machen. Das funktioniert nach dem Motto: „Ich mache heute einen festen Kaufpreis für morgen aus und kann dann noch mit Gewinn weiterverkaufen, obwohl die Preise fallen“. Natürlich kann das auch immer schiefgehen, wenn sich die Preise anders entwickeln als erwartet. Die einen gewinnen Geld, die anderen verlieren es. Wichtig ist also zu ahnen, wie sich der Preis entwickeln wird. Deshalb reagieren die Aktienhändler*innen nicht nur auf Nachrichten. Sie schauen vor allem, was die anderen Händler*innen machen. Das wird auch Herdentrieb genannt.

4) Wie kommt es zu „Blasen“ und „Crashes“? Der Herdentrieb führt manchmal zu großen Problemen, nämlich zu den sogenannten „Blasen“. Das bedeutet, dass die Preise stark steigen und alle weiter kaufen, was dazu führt, dass die Aktie durch die steigenden Preise noch wertvoller wird. Dadurch sind die Aktienpreise irgendwann so hoch, dass sie nichts mehr mit den Unternehmen und ihrer Produktion zu tun haben. Früher oder später wird dies deutlich, die „Blase platzt“ und der Trend geht in die andere Richtung. Dann fallen die Preise, alle verkaufen schnell, um nicht zu viel zu verlieren, und dadurch fallen die Preise noch weiter. Passiert das nicht nur mit einer Aktie, sondern mit vielen gleichzeitig, wird das „Börsencrash“ genannt. Dabei fallen die Preise so stark, dass Aktienbesitzer*innen viel Geld verlieren. Manchmal wird der Trend noch dadurch verstärkt, dass ein großer Teil des Handels heute automatisch von Computerprogrammen abgewickelt wird („Hochfrequenzhandel“).

5) Was geht's mich an? In Deutschland besitzen nur etwa 8% der Bevölkerung Aktien und etwa 13% haben Geld in Aktienfonds investiert. Trotzdem kann der Börsenhandel Auswirkungen auf uns alle haben. Viele Leute sind über Sparverträge und Lebensversicherungen indirekt mit dem Aktienmarkt verbunden. Denn Banken und Versicherungen kaufen vom gesparten Geld unter anderem Aktien und verdienen so die Sparzinsen. Wenn Firmen versuchen, ihren Gewinn und den Wert ihrer Aktie zu steigern, heißt das oft, dass Leute mehr arbeiten müssen oder entlassen werden. Außerdem folgt auf einen Börsencrash oft eine allgemeine Wirtschaftskrise, in der Firmen pleitegehen und Leute entlassen werden. Und an Börsen wird nicht nur mit Aktien gehandelt, sondern auch mit Rohstoffen (wie Öl oder Weizen), mit Währungen (wie Dollar oder Euro), mit Staatsanleihen (also Schuldscheinen von Staaten) und komplizierten, teilweise riskanten Finanzpapieren (Derivaten). Das beeinflusst, wie teuer Dinge sind, die wir zum Leben brauchen, oder wie viel Geld der Staat zur Schuldentilgung und für anderes verwenden kann.

7.2 Finanzmärkte und Wohnungsmärkte

Analyse

Arbeitshilfen: Texte verstehen/Wortgeländer, Statistiken analysieren, Texte schreiben, Diskutieren, Reflektieren und Auswerten

Methoden: –

Politisches Handwerkszeug: –

Arbeitsvorschläge

- 1) Recherchieren Sie:
 - 1.1) Wie viel Prozent Ihres Einkommens oder des Familieneinkommens Ihrer Eltern werden für Wohnen aufgewendet?
 - 1.2) Wie haben sich die Mieten für Wohnungen und der Kaufpreis für Wohnhäuser in Ihrer Stadt oder Region verändert?
 - 1.3) Welche Wohnsituation würde optimal zu Ihnen passen und was müssten Sie für eine entsprechende Wohnung bezahlen?
- 2) Lesen Sie M1 zur Entwicklung der Wohnungskonzerne Vonovia und Deutsche Wohnen und interpretieren Sie vor diesem Hintergrund die Diagramme M2 bis M5.
 - 2.1) Setzen sie jedes Diagramm mit einer Textstelle in Verbindung.
 - 2.2) Identifizieren Sie drei auffällige Kursentwicklungen in M4 und/oder M5 und deuten Sie diese.
- 3) Bilden sie zwei Gruppen: a) Aktionär*innen und b) Mieter*innen
 - 3.1) Wie beurteilen Sie in ihren Rollen die Entwicklung der vergangenen Jahre?
 - 3.2) Formulieren Sie drei Forderungen an die neue Berliner Landesregierung und begründen Sie diese mit Informationen aus M1 bis M5.
 - 3.3) Diskutieren Sie die Forderungen der beiden Gruppen im Plenum.
- 4) Lesen sie das Interview M6.
 - 4.1) Fassen sie in eigenen Worten zusammen, was der Interviewpartner als „Finanzialisierung des Wohnungsmarktes“ beschreibt.
 - 4.2) Diskutieren Sie die Grundgesetzartikel zum Eigentum (M7) im Zusammenhang mit dem Interview (M6). Berücksichtigen Sie mögliche Argumente, die gegen die Position des Interviewpartners sprechen könnten, und nehmen sie persönlich Stellung. Schreiben Sie dazu einen kurzen Essay.

M1 Wohnungskonzerne: Geplante Übernahme statt Vergesellschaftung

1 Am 27. September 2021 hat der Wohnungskonzern Vonovia bekannt gegeben, dass er seinen Konkurrenten Deutsche Wohnen (DW) übernimmt. Vonovia hat genügend Aktien aufgekauft und hält nun 50,5% der Stimmrechte der DW. Mit dem Zusammenschluss entsteht der größte Wohnungskonzern Europas.

Dabei sind beide Konzerne erst rund 20 Jahre alt und entstanden durch den Aufkauf von ehemals staatlichen Wohnungen und von Werkwohnungen großer Industriebetriebe. Die DW wurde 1996 gegründet, ist seit 1999 an der Börse und hält einen Großteil ihrer Wohnungen (rund 110.000 von 155.000) in Berlin. Vonovia wurde 2001 unter anderem Namen gegründet, ist seit 2013 an der Börse und

hält heute rund 415.000 Wohnungen, größtenteils in Deutschland sowie in Schweden und Österreich.

Im Oktober 2015 hatte Vonovia schon einmal versucht die DW zu übernehmen, was allerdings im Februar 2016 scheiterte. Im Gegensatz zu diesem feindlichen Übernahmeversuch hatte sich die Vonovia beim zweiten Anlauf im Mai 2021 mit dem DW-Management abgesprochen. Doch auch diese geplante Übernahme scheiterte im Juli 2021, weil nicht genügend DW-Aktionär*innen bereit waren, ihre Aktien für je 52 Euro an Vonovia zu verkaufen. Im August 2021 startete dann das dritte und letztlich erfolgreiche Angebot, bei dem 53 Euro pro DW-Aktie angeboten wurden.

Durchschnittlich waren die Aktienkurse beider Konzerne seit ihrem Börsengang konstant gestiegen und es wurden regelmäßig Dividenden ausgeschüttet. 2021 zahlte die DW eine jährliche Dividende von 1,03 Euro und die Vonovia 1,69 Euro pro Aktie. Die Aktionär*innen können also mit ihrer Investition zufrieden sein.

Von Mieter*inneninitiativen wurden beide Konzerne in den vergangenen Jahren allerdings häufig wegen mangelnder Sanierung, stetiger Mietsteigerungen und überhöhter Nebenkosten kritisiert. Zudem sehen viele in der Profitorientierung der börsennotierten Wohnungsunternehmen einen der Gründe für die enormen Preissteigerungen auf dem Mietmarkt in den vergangenen Jahren.

Im März 2015 hat die Bundesregierung dagegen die sogenannte Mietpreisbremse beschlossen. Demnach darf die Miete bei der Neuvermietung in „angespannten Wohnungsmärkten“ maximal 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Im November 2019 und im März 2020 – fast zeitgleich mit dem ersten Corona-Lockdown – wurden leichte Verschärfungen beschlossen. Insgesamt hat die Maßnahme aber nicht zu einem entscheidenden Rückgang der Wohnungspreise geführt.

In Berlin, wo die DW einen Großteil ihrer Wohnungen hält, kommt es seit Jahren zu Mieter*innenprotesten. Da-

her beschloss die Landesregierung aus SPD, GRÜNEN und LINKEN im Juni 2019 die Einführung eines „Mietendeckels“ in Berlin. Damit wurden Mieterhöhungen verboten, Mietobergrenzen je nach Wohnungsart festgelegt und Mietsenkungen bei überhöhten Mieten gesetzlich vorgeschrieben. Im März 2021 entschied das Bundesverfassungsgericht, dass das Gesetz unwirksam ist, weil es auf Bundes- und nicht auf Landesebene beschlossen werden müsste.

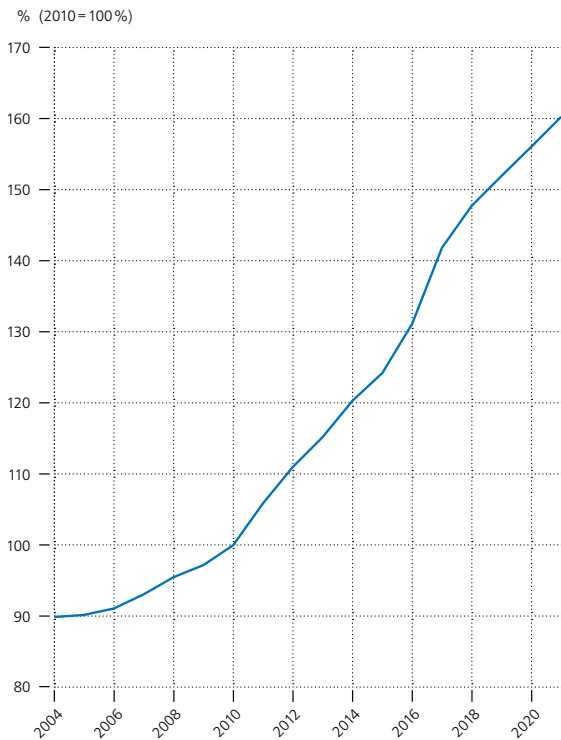
Den vorläufigen Höhepunkt der Mieter*innenproteste bildet die Initiative „Deutsche Wohnen und Co enteignen“, die per Volksentscheid eine Überführung von Wohnungskonzernen mit mehr als 3000 Wohnungen in die öffentliche Hand erreichen will. Im April 2019 startete die Unterschriftensammlung, die im Juni 2021 erfolgreich abgeschlossen wurde, sodass am 26. September 2021 parallel zur Bundestags- und Berliner Landtagswahl abgestimmt werden konnte.

56,4% der Berliner*innen sprachen sich für die Verge-sellschaftung aus. Doch zumindest das Management und die Aktionär*innen von Vonovia scheinen darauf zu ver-trauen, dass die Politik dieses Votum nicht umsetzt. Denn nur einen Tag später wurde die Übernahme der DW be-kannt gegeben.

Quelle: Autor*innentext

M2 Wohnungsmieten in Deutschland

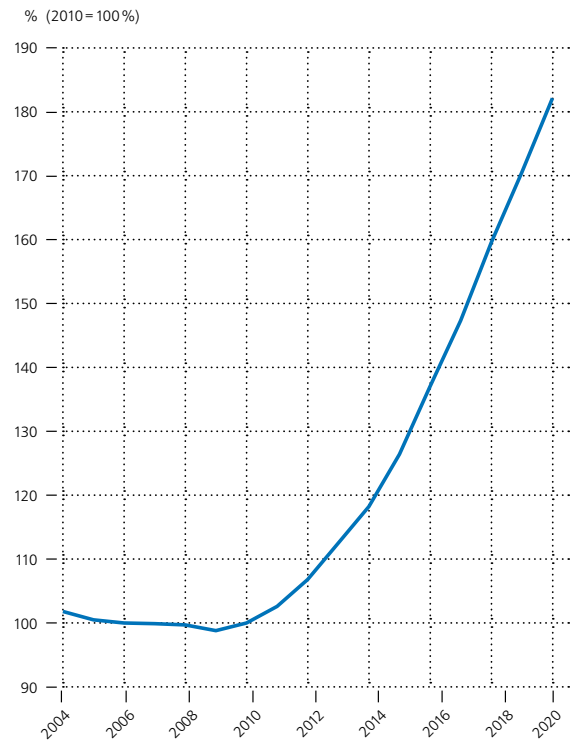
ENTWICKLUNG DER MIETPREISE IN DEUTSCHEN GROSSSTADTEN



Datenquelle: Wohnimmobilienpreisindex Deutsche Bundesbank (Stand 04.03.2022)

M3 Preise für Wohnimmobilien

ENTWICKLUNG DER WOHNIMMOBILIENPREISE IN DEUTSCHLAND

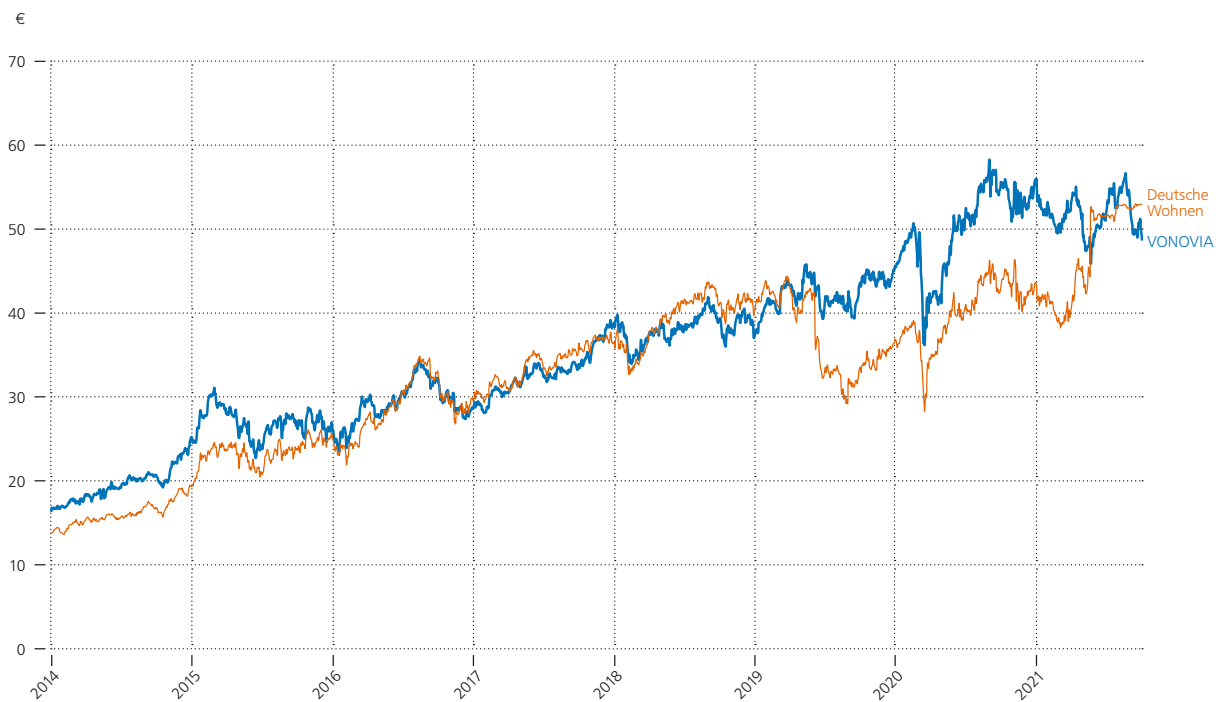


Datenquelle: Wohnimmobilienpreisindex Deutsche Bundesbank (Stand 04.03.2022)

copy

M4 Aktienkurse von 2014 bis 2021

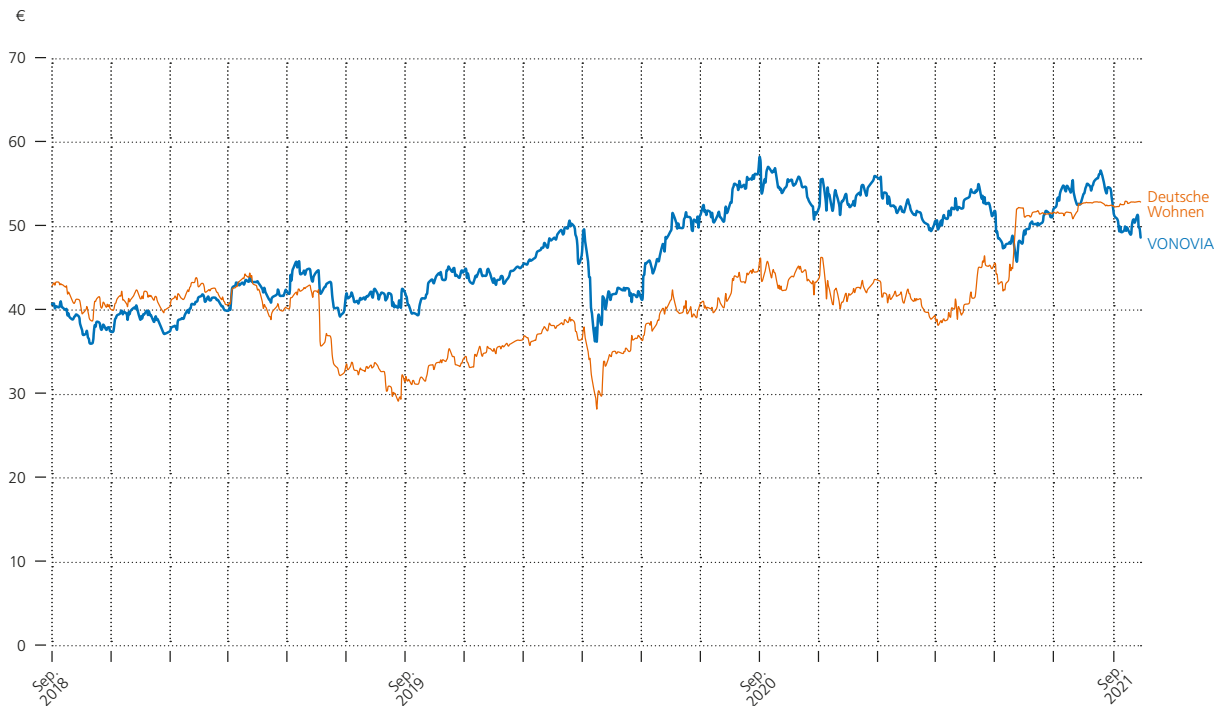
AKTIENKURSE VON DEUTSCHE WOHNEN UND VONOVIA, VON 2014 BIS 2021



Quelle: ARIVA.DE

M5 Aktienkurse von September 2018 bis September 2021

AKTIENKURSE VON DEUTSCHE WOHNEN UND VONOVIA, VON SEPTEMBER 2018 BIS SEPTEMBER 2021



Quelle: ARIVA.DE

copy

M6 Die Finanzialisierung des Wohnungsmarktes

1 Interview mit Philipp P. Metzger

Sie untersuchen die Finanzialisierung des Wohnungsmarktes. Was heißt das?

5 Finanzialisierung beschreibt einen Relevanzgewinn des Finanzmarktes gegenüber anderen Teilen der Wirtschaft und der Gesellschaft in den letzten dreißig oder vierzig Jahren. Unternehmensstrategien im produzierenden Gewerbe etwa orientieren sich mehr an kurzfristigen Gewinnerwartungen des Finanzmarktes.

10 Finanzialisierung bedeutet auch Privatisierung von sozialen Leistungen, die dann über den Finanzmarkt abgedeckt werden. Also Teile des Gesundheitssystem oder die Rentenkasse werden privatisiert. Im Gegensatz zu einer staatlichen Grundversorgung trage ich dann das Risiko

Und im Wohnungsbereich?

15 und muss privat vorsorgen. Ich zahle an einen Versicherungskonzern und der legt die Beiträge an der Börse an.
 Der Wohnungsmarkt in Deutschland war ursprünglich ein sehr kleinteiliger Markt. Es gab kleine Privatvermieter, Genossenschaften, den staatlichen sozialen Wohnungsbau und andere öffentliche Träger. Im Zuge der Finanzialisierung, Anfang der 90er Jahre, hat man sich dazu entschieden, den sozialen Wohnungsbau in Westdeutschland zu privatisieren. Durch die Wiedervereinigung kamen mehrere Millionen an Wohnungen dazu, die der Staat auch privatisiert hat. Mit dem sozialen Wohnungsbau haben wir einen maßgeblichen Faktor der Preisgestaltung auf dem Immobilienmarkt verloren. Die heutigen Probleme, dass es zu wenige Wohnungen gibt, dass die Mieten zu hoch sind, sind ein Effekt davon.

25 Die Käufer waren großenteils sogenannte Private-Equity-Fonds, das sind Finanzakteure und ihre Geschäftsstrategie funktioniert ungefähr so: Die Immobilie wird gekauft und es werden so viele Angestellte wie möglich rausgeworfen, die Miete wird maximal erhöht und nach fünf Jahren verkauft man die Immobilie wieder. Da sieht man wieder die Kurzfristigkeit. Viele dieser Fonds haben ihre Wohnungsbestände an der Börse verkauft. Aus diesen Verkäufen sind die großen börsennotierten Unternehmen entstanden, wie Vonovia und Deutsche Wohnen.

Das heißt, die haben ihre Wohnungen gar nicht selbst gebaut?

35 Die Wohnungen, die diese Firmen verwalten, stammen zu 99 % aus altem staatlichem Wohnungsbau. In Berlin hat die Deutsche Wohnen in den letzten zehn Jahren keine Häuser gebaut. Es gab nur Nachverdichtungen, also zum Beispiel den Ausbau eines Dachs. Sie schreiben auch in ihren Geschäftsberichten, dass sie erst neu bauen würden, wenn es den gleichen Profit bringt, wie die Wohnungen, die sie schon haben.

Womit verdienen die Wohnungskonzerne ihr Geld?

Sie haben eine etwas langfristige Strategie als die

Fonds, in dem Sinne, dass sie nicht nur die Miete maximal erhöhen, sondern auch Modernisierungsarbeiten durchführen, mit denen sich die Miete auch längerfristig erhöhen lässt.

55 Außerdem werden die Reparaturkosten gesenkt. Gerade bei Vonovia oder Deutsche Wohnen gibt es immer wieder Ärger wegen verschimmelter Wohnungen.

60 Dazu kommt das Senken der Personalkosten. Die Hausmeister*innen, die Service-Leistungen oder die Gärtner*innen werden ausgelagert. Früher gab es in der Wohnungsbranche fast eine hundertprozentige Tarifabdeckung, bei Vonovia aber arbeiten nicht mal 10 % nach einem Tarifvertrag.

Was heißt das alles für die Mieter*innen?

65 Wir sehen, dass in den finanzierten Unternehmen die Mieten schneller steigen als im Durchschnitt. Das ist die Avantgarde der Mieterhöhung, vor allen Dingen, weil sie in der Masse erhöht wird. Es gibt außerdem immer wieder Ärger mit zu hohen Nebenkosten. Parkplatzgebühren und Ähnliches werden eingeführt. Wenn man Probleme mit Schimmel oder Ähnlichem hat, fehlen Ansprechpartner*innen vor Ort. Also es ist „Teurer Wohnen“ für schlechtere Qualität mit weniger Service.

Wo landen die Gewinne?

70 Privatpersonen spielen bei den Investitionen in Wohn- und Immobilienaktiengesellschaften keine große Rolle. Die Gewinne landen bei den Aktionär*innen und das sind große institutionelle Investor*innen. Das sind Versicherungskonzerne, Banken, Vermögensverwaltungen, vor allem die Vermögensverwaltung BlackRock sticht heraus. Daran hängen zum Teil die privatisierten Sozialsysteme, aber es gibt natürlich vermögende Leute, die ihr Geld auf dem Finanzmarkt anlegen und davon profitieren.

Wie beurteilen Sie die Initiative Deutsche Wohnen und Co enteignen?

75 Ich finde das sehr gut. Die Idee, diesen Wohnraum zu privatisieren, mit dem Argument, der Markt wird bessere Konditionen zu weniger Geld bringen, hat sich als falsch herausgestellt. Mit der Vergesellschaftung würde man nur Fehler wieder rückgängig machen. Die Kosten für den Kauf können mit den Mieteinnahmen gedeckt werden. Der Spielraum reicht sogar so weit, dass der Staat die Mieten senken und obendrauf noch mit den Einnahmen neu bauen kann. Es gibt nur einen Nachteil, wenn man das so bezeichnen möchte – die Finanzindustrie verliert.

Philipp P. Metzger ist Politikwissenschaftler und hat in seiner Doktorarbeit die Finanzialisierung der deutschen Ökonomie am Beispiel des Wohnungsmarktes untersucht.

M7 Eigentum und Vergesellschaftung im Grundgesetz

1 Artikel 14

- (1) Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt.
- 5 (2) Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.
- (3) Eine Enteignung ist nur zum Wohle der Allgemeinheit zulässig. [...] Die Entschädigung ist unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der
- 10 Beteiligten zu bestimmen. [...]

Artikel 15

- Grund und Boden, Naturschätze und Produktionsmittel können zum Zwecke der Vergesellschaftung durch ein Gesetz, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt, in
- 15 Gemeineigentum oder in andere Formen der Gemeinschaft überführt werden. [...]

7.3 Wohnungskonzerne enteignen?

Analyse, Alternativen, Aktivwerden

Arbeitshilfen: Texte verstehen/Wortgeländer, Texte schreiben, Diskutieren, Reflektieren und Auswerten

Methoden: Pro-Contra-Diskussion

Politisches Handwerkszeug: Checkliste Aktionsplanung, Flugblatt schreiben, Aktivismus in sozialen Medien

Arbeitsvorschläge

- 1) Bilden Sie Lerntandems und lesen Sie M1. Klären Sie Verständnisfragen und fassen Sie in eigenen Worten zusammen, um was es geht.
- 2) Bilden Sie vier gleichgroße Gruppen und teilen Sie die entsprechenden Texte M2 bis M5 unter diesen auf:
 - Initiative „Deutsche Wohnen & Co enteignen“
 - Deutsche Wohnen
 - Berliner Mieterverein
 - Zentraler Immobilien Ausschuss e. V. (ZIA)
- 2.1) Lesen Sie Ihren jeweiligen Text und sammeln Sie in Stichworten die Interessen Ihrer Gruppe. Nutzen Sie dabei folgende Fragen:
 - Welche finanziellen Interessen haben Sie?
 - Welche Wohnungspolitik befürwortet Ihre Gruppe?
 - Welche Argumente für Ihre Position könnten in der Öffentlichkeit gut ankommen (und welche nicht)?
 - Wie stehen Sie zum Projekt „Wohnungskonzerne enteignen“ (M1)?
- 2.2) Entwerfen Sie ein Werbeplakat, mit dem Ihre Gruppe in der Öffentlichkeit für oder gegen das vorgeschlagene Gesetz eintritt.
- 3) Hängen Sie die Werbeplakate der verschiedenen Gruppen im Raum auf.
- 3.1) Besprechen Sie die Plakate in der Gesamtgruppe und sammeln Sie an der Tafel (weitere) Argumente für oder gegen das vorgeschlagene Gesetz.
- 3.2) Diskutieren Sie die Pro- und Contra-Argumente. Führen Sie danach eine geheime Abstimmung über das vorgeschlagene Gesetz durch.
- 4) Recherchieren Sie, wie es mit dem echten Volksbegehren weiterging, vergleichen Sie dies mit Ihrem Diskussions- und Abstimmungsprozess aus 3.2 und nehmen Sie persönlich dazu Stellung.
- 5) Bilden Sie Gruppen von etwa fünf Personen. Versetzen Sie sich in die Lage der Initiative „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ und planen Sie in Ihrer Stadt mithilfe der Anleitungen aus Anhang III eine Aktion, mit der Sie auf Ihre politischen Anliegen aufmerksam machen. Skizzieren Sie die Aktion in Stichpunkten und präsentieren Sie ein Material (z. B. ein Transparent, ein Plakat oder vorbereitete Social-Media-Beiträge).

M1 Volksbegehren zur Enteignung von Wohnungskonzernen hat begonnen

1 Das seit längerem diskutierte Berliner Volksbegehren zur Enteignung von Wohnungskonzernen hat am Samstag begonnen. Seit 0.00 Uhr dürfen die Initiatoren Unterschriften sammeln. Schon vom Morgen an wollten Unterstützer auch mit Listen zum Unterschreiben in der Stadt unterwegs sein, hatte ein Sprecher der Initiative angekündigt.

Das Volksbegehren fordert, dass Firmen mit mehr als 3000 Wohnungen enteignet werden. Das Land Berlin soll die Wohnungen den Firmen zwangsweise abkaufen. Der Vorstoß zielt vor allem auf den Konzern Deutsche Wohnen, der in Berlin rund 112 000 Wohnungen besitzt und wegen seines Umgangs mit Mietern häufig in der Kritik steht.

15 Bei einem Dutzend Wohnungsunternehmen mit rund 240 000 Wohnungen müsste Berlin nach Berechnungen des Senats etwa 30 Milliarden Euro ausgeben. Das Land

hat derzeit schon annähernd 60 Milliarden Euro Schulden.

20 Für das Sammeln der ersten 20 000 Unterschriften haben die Initiatoren des Volksbegehrens sechs Monate Zeit. Am Schluss könnte eine Volksabstimmung stehen.

Am Samstagmittag startet auch eine Protestdemonstration gegen die steigenden Mieten. Angemeldet sind 25 6000 Teilnehmer. Die Veranstalter sagten, sie würden 25 000 Menschen erwarten. Vor einem Jahr nahmen nach Angaben der Polizei mehr als 10 000 Menschen teil. Weitere Proteste und Demonstrationen sind in anderen deutschen Städten wie München, Köln, Dortmund, Dresden, Leipzig, Stuttgart und Mannheim geplant.

Quelle: dpa/Tsp (2019): Volksbegehren zur Enteignung von Wohnungskonzernen hat begonnen. In: Der Tagesspiegel, Artikel vom 6.4. Online unter: <https://www.tagesspiegel.de/berlin/berliner-mietenwahnsinn-volksbegehren-zur-enteignung-von-wohnungskonzernen-hat-begonnen/24189712.html> (Zugriff vom 15.6.2022).

M2 Initiative „Deutsche Wohnen & Co enteignen“

1 Uns eint, dass wir uns die steigenden Mieten und den Ausverkauf Berlins auf den globalen Finanzmärkten nicht länger gefallen lassen. Der Wunsch nach einer echten Veränderung auf dem Wohnungsmarkt hat uns zusammengeführt. Wir wollen den explodierenden Mieten etwas entgegensetzen, damit auch Durchschnitts- und Geringverdiener:innen wieder eine Wohnung finden können.

Konzerne wie Deutsche Wohnen & Co sind ihren Aktionär:innen verpflichtet, deshalb soll unser Volksbegehren verwirklichen, was mit ihnen nicht möglich ist: dauerhaft niedrige Mieten. Das wollen wir erreichen, indem wir über 240.000 Wohnungen in Berlin vergesellschaften und in Gemeineigentum überführen.

15 Wir fordern vom Berliner Senat, alle Maßnahmen einzuleiten, die zur Überführung von Immobilien in Gemeineigentum erforderlich sind:

1. Private profitorientierte Immobiliengesellschaften, die mehr als 3.000 Wohnungen in Berlin besitzen, werden nach Artikel 15 GG enteignet, um ihre Bestände in Gemeineigentum zu überführen. Genossenschaften sollen nicht enteignet werden.
2. Die betroffenen Unternehmen werden deutlich unter Marktwert entschädigt.

25 3. Zur Verwaltung der Bestände wird eine Anstalt des öffentlichen Rechts (AÖR) geschaffen. In ihrer Satzung wird verankert, dass die Bestände der AÖR nicht privatisiert werden dürfen.

4. In der AÖR werden die in Gemeineigentum überführten Bestände unter demokratischer Beteiligung von Stadtgesellschaft, Mieter:innen, Beschäftigten und Senat verwaltet.

Quelle: Initiative Deutsche Wohnen & Co enteignen (o. J.): Wer wir sind und was wir wollen. Online unter: <https://www.dwenteignen.de/was-wir-fordern/> (Zugriff vom 13.7.2022).

Unsere Initiative „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ wird von engagierten Einzelpersonen sowie Menschen aus Mieter:inneninitiativen, stadtpolitischen Gruppen und Parteien getragen. Uns eint, dass wir uns die steigenden Mieten und den Ausverkauf Berlins auf den globalen Finanzmärkten nicht länger gefallen lassen. Der Wunsch nach einer echten Veränderung auf dem Wohnungsmarkt hat uns zusammengeführt. Wir wollen den explodierenden Mieten etwas entgegensetzen, damit auch Durchschnitts- und Geringverdiener:innen wieder eine Wohnung finden können. (Quelle: <https://www.dwenteignen.de/ueber-uns/> (Zugriff vom 13.7.2022))

M3 Deutsche Wohnen

1 Der Mangel an Wohnraum ist allgegenwärtig. Allein in Berlin fehlen bis zum Jahr 2030 fast 200 000 Wohnungen. Familien finden keine bezahlbare Bleibe. Viele fragen sich, wie sie sich die Miete nach dem nächsten

5 Umzug leisten sollen. Aktivistengruppen haben die vermeintlichen Übeltäter ausgemacht: Private Wohnungsgesellschaften, und hier besonders die Deutsche Wohnen. [...] Doch das Angebot an Wohnungen in den großen Städten ist knapp. Vor allem fehlen uns Wohnungen

10 im mietpreisgebundenen und öffentlich geförderten Segment und für die breite Mitte. Die beste Antwort auf diese Entwicklung heißt Neubau. Wir brauchen Wohnraum. Wir engagieren uns hier, indem wir den Bau von 2500 neuen Wohnungen bis Ende 2022 ge-

15 plant haben. [...] Die Deutsche Wohnen steht zu ihrer Verantwortung. Wir investieren in großem Umfang in Neubau und die effektive Nachverdichtung. Wir schaffen nachhaltige und lebenswerte Quartiere für Jung und Alt. [...] Wir können aber nur unseren Teil zur Lö-

20 sung beitragen. Andere müssen das auch tun. Lamentieren, Diffamieren oder Enteignen hilft keinem einzi-

gen Mieter. Wir können die vor uns liegende Jahrhundertaufgabe nur gemeinsam bewältigen.

Quelle: Zahn, Michael (2019): „Neubau scheitert zu oft an Einzelinteressen.“ In: Der Tagesspiegel, Artikel vom 4.4. Online unter: <https://www.tagesspiegel.de/berlin/deutsche-wohnen-chef-kritisiert-berlin-neubau-scheitert-zu-oft-an-einzelinteressen/24178152.html> (Zugriff vom 15.6.2022).

Michael Zahn ist Chef der Deutsche Wohnen. Deutsche Wohnen: Als eines der führenden börsennotierten Immobilienunternehmen in Europa sehen wir die Herausforderung und die gesellschaftliche Verantwortung, dringend benötigten Wohnraum zu erhalten und neu zu entwickeln. Unser Bestand umfasst rund 158.000 Einheiten, davon 155.000 Wohneinheiten und 3.000 Gewerbeeinheiten. Wir sehen uns in der Pflicht gegenüber unseren Kund:innen, Mitarbeiter:innen, Aktionär:innen, der Gesellschaft und der Umwelt (<https://www.deutsche-wohnen.com/ueber-uns/unternehmen/unternehmensprofil> – Zugriff vom 15.6.2022).

M4 Berliner Mieterverein

1 Der Berliner Mieterverein hält ein Landesgesetz, in dem die Bedingungen einer Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen festgeschrieben sind, für notwendig

25 und unterstützt daher auch ein Volksbegehren beziehungsweise Volksentscheid zu dieser Frage, so BMV-Geschäftsführer Reiner Wild.

In den letzten Jahren ist nicht nur in Berlin die Marktmacht der Grundstückseigentümer und Vermieter gegenüber den Mieterinnen und Mietern massiv angestiegen

10 und führt zu erheblichen Beeinträchtigungen in den Lebensbedingungen der Mieter/innen und Wohnungssuchenden. Gerade die Deutsche Wohnen als größter Berliner Vermieter hat durch die Ablehnung des anerkannten Mietspiegels deutlich gemacht, mit welchen Methoden

15 die Renditeziele der Aktionäre erreicht werden sollen. [...] Neben der Stärkung des Neubaus von preisgünstigen bzw. mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen ist dringend zum verbesserten Schutz der Bestandsmietverhältnisse aber auch bei Wiedervermietung das Angebot an gemeinwohlorientiertem Wohnraum zu erhöhen.

20 [...] „Enteignung“ beziehungsweise „Vergesellschaftung“ ist zweifellos ein erheblicher Eingriff in die Wohnungs-

wirtschaft. Andererseits erlebt der Berliner Mieterverein tagtäglich, dass das auch höchstrichterlich anerkannte

25 Bedürfnis beziehungsweise Interesse der Mieterschaft am Bestandserhalt des Mietverhältnisses von der Wohnungswirtschaft mit „Füßen getreten“ wird.

Quelle: Berliner Mieterverein (2019): Berliner Mieterverein unterstützt Volksbegehren/Volksentscheid. Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen. Pressemitteilung vom 18.2. Online unter: <https://www.berliner-mieterverein.de/presse/pressearchiv/berliner-mieterverein-unterstuetzt-volksbegehren-volksentscheid-zur-vergesellschaftung-grosser-wohnungsunternehmen-pm1908.htm> (Zugriff vom 17.6.2022).

Der Berliner Mieterverein ist ein sozialer, solidarischer und nicht kommerzieller Interessenverband und Berlins größte Mieterorganisation mit über 180.000 Mitgliedern. Wir bieten Mieterberatung, Mietrechtsschutz für Gerichtsverfahren, Informationen zum Mietrecht und zur Wohnungspolitik. Wir setzen uns für alle Mieter ein und für gutes und bezahlbares Wohnen. Mit unserer Dachorganisation, dem Deutschen Mieterbund (DMB), kämpfen wir für die Verbesserung des Mietrechts. (<https://www.berliner-mieterverein.de/wir-ueber-uns.html> (Zugriff vom 15.6.2022))

M5 Zentraler Immobilien Ausschuss e. V. (ZIA)

1 Vor dem Hintergrund der an die Berliner Innenverwaltung übergebenen Unterschriften-Liste durch die Initiatoren des Volksbegehrens zur Enteignung von Immobilienkonzernen erklärt Niclas Karoff, Sprecher der ZIA-Region Ost:

„Es müsste jedem klar sein: Enteignungen schaffen keine einzige neue Wohnung. Stattdessen würden dem dringend benötigten Neubau die finanziellen Ressourcen entzogen. Zudem bleibt offen, wie der sehr hohe finanzielle und personelle Aufwand, der durch eine Übernahme der betroffenen Wohnungen in Berlin entstehen würde, gewährleistet werden könnte.“

Enteignung und Investitionen passen nicht zusammen. Die Forderung nach Enteignung suggeriert Bürgerinnen und Bürgern fälschlicherweise, dass hierdurch bezahlbarer Wohnraum erhalten wird. Dabei liegen die Durchschnittsmieten von privaten Wohnungsunternehmen mit mehr als 3.000 Wohnungen in Berlin schon heute im Berliner Durchschnitt. Im Bereich der Neuvermietungen liegen die Werte dieser privaten Unternehmen unter den Berliner Durchschnittswerten.

Richtig wäre es stattdessen, sämtliche Energie in die Aus-

weisung von passenden Grundstücken und Flächen zur Entwicklung von neuem und bezahlbarem Wohnraum zu legen. Der Berliner Senat sollte sich daher durch eine Unterschriften-Aktion nicht zu falschem Handeln gezwungen sehen.“

Quelle: ZIA (2019): Politik setzt auf das falsche Mittel: Enteignung schadet Berlin. Pressemitteilung vom 14.6. Online unter: https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2021/05/190614_PM_ZIA_Enteignung-Berlin.pdf (Zugriff vom 17.6.2022).

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e. V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 30 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene. (Quelle: <https://zia-deutschland.de/der-zia/aufgaben-und-ziele/> (Zugriff vom 15.6.2022))

7.4 Finanzkrisen und Wohnungskrisen

Analyse

Arbeitshilfen: Texte verstehen/Wortgeländer, Texte schreiben, Diskutieren, Reflektieren und Auswerten

Methoden: –

Politisches Handwerkszeug: –

Arbeitsvorschläge

- 1) Bilden Sie drei gleichgroße Gruppen zu den Ländern USA (M2), Spanien (M3) und Deutschland (M4).
 - 1.1) Bearbeiten Sie in Ihrer Gruppe zunächst in Einzelarbeit die Punkte 1.2 bis 1.4.
 - 1.2) Fassen Sie die wesentlichen Aspekte des Artikels Ihrer Gruppe stichwortartig zusammen.
 - 1.3) Beschreiben Sie insbesondere die Rolle von Unternehmen, Staat und Bürger*innen im Prozess der Krise.
 - 1.4) Beurteilen Sie das Verhalten der Akteur*innen mit Blick auf Artikel 14 Grundgesetz (M1).
 - 1.5) Tragen Sie Ihre Ergebnisse in der Gruppe zusammen und bereiten Sie sich darauf vor, diese Ergebnisse als Expert*innen vorzustellen:
 - Erstellen Sie gemeinsam ein Flussdiagramm aus passenden Elementen (R1) und ergänzen Sie weitere Elemente, wenn nötig.
 - Halten Sie eine oder mehrere Thesen zum Verhältnis von Eigentum und Gemeinwohl fest.
- 2) Bilden Sie neue Gruppen mit je ein bis zwei Expert*innen für die USA, Spanien und Deutschland.
 - 2.1a) Tragen Sie die Gruppenergebnisse zu den verschiedenen Ländern zusammen und vergleichen Sie die jeweiligen Entwicklungen.
 - 2.1b) Entwickeln Sie auf Grundlage der einzelnen Länderdiagramme ein gemeinsames Flussdiagramm zu den Wechselwirkungen von Finanz- und Immobilienmärkten.
 - 2.2) Diskutieren Sie das Verhältnis von Gemeinwohl und Eigentum am Beispiel des Immobilienmarkts. Schlagen Sie eine oder mehrere neue Regeln (Gesetze) vor, um bezahlbares Wohnen für alle zu ermöglichen.
- 3) Besprechen Sie die Ergebnisse der gemischten Gruppen im Plenum.
 - 3.1) Vergleichen Sie die Flussdiagramme zu den Wechselwirkungen von Finanz- und Immobilienmärkten.
 - 3.2) Diskutieren Sie die vorgeschlagenen Neuregelungen für bezahlbares Wohnen.
- 4) Lesen Sie das Interview M5 und besprechen Sie es in Dreiergruppen.
 - 4.1) Welche neuen Aspekte kommen im Interview vor, die in M2 bis M4 noch nicht genannt wurden? Fassen Sie diese in zwei bis drei Thesen zusammen.
 - 4.2) Ergänzen Sie in Ihrem Flussdiagramm den Zusammenhang zwischen dem Produktionssektor, dem Finanzsektor und dem Immobiliensektor, der im Interview angesprochenen wird. Fügen Sie dazu neue Elemente an passenden Stellen ein.

M1 Artikel 14 GG

- (1) Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt.
- (2) Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.
- (3) Eine Enteignung ist nur zum Wohle der Allgemeinheit zulässig. [...] Die Entschädigung ist unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten zu bestimmen.

R1 Elemente für Flussdiagramme

Mieten steigen	Investor*innen kaufen Mietwohnungen	Immobilienpreise steigen	Ärmere Mieter*innen werden verdrängt	Häuser stehen leer
Geld fließt in den Immobiliensektor	Banken vergeben Hypothekenkredite	Immobilienpreise fallen	Banken versuchen, geräumte Häuser zu verkaufen	Baufirmen bauen neue Wohnungen
Nachfrage nach Immobilien steigt	Investor*innen finanzieren Bauprojekte	Hypothekenkredite können nicht mehr gezahlt werden	Menschen werden obdachlos	



M2 Die Situation in den USA 2009

1 Eins der Einfamilienhäuser, wie es sie in Lehigh Acres, Westflorida, zu tausenden gibt, mit Garage, Vorgarten, Grillplatz und der obligatorischen Fahnenstange für patriotische Momente. „Zu verkaufen“ steht auf einem
5 Schild am Eingang. [...] Anfang des Jahrzehnts gingen die Häuser noch weg wie warme Semmeln. „Heute ist Lehigh Acres fast schon ein Slum. Aber damals war es ein vielversprechendes Entwicklungsgebiet. Die Zahl der Anwohner wuchs in nur drei Jahren von 30.000 auf
10 80.000“, erzählt Edward Weiner, Architekt und Vertreter der örtlichen Handelskammer. „Wir haben einfach die blinde Gier der Banken unterschätzt. Sie dachten, sie könnten hier das große Geld machen. Dazu kamen noch die Spekulanten aus aller Welt, von Brooklyn über Vene-
15 zuela bis Deutschland. Und jetzt lassen sie die Bausubstanz verrotten. Von den 10.000 Häusern, die damals auf die grüne Wiese gesetzt wurden, waren 2.000 überhaupt nie bewohnt. Inzwischen sind die Banken bei der Kreditvergabe wieder vorsichtiger. Und setzen alle, die
20 ihre Hypotheken nicht mehr bedienen können, sofort auf die Straße. Dabei schneiden sie sich nur ins eigene Fleisch, denn natürlich fällt mit jeder Zwangsäumung auch der Wert der umliegenden Häuser. Die Banken nehmen ihren Kunden die Häuser weg, obwohl sie genau
25 wissen, dass sich die gepfändeten Immobilien nicht wieder verkaufen lassen.“

Ein Haus, das 2004 für 300.000 Dollar den Besitzer wechselte, findet heute selbst für unter 100.000 kaum einen Käufer. Der Optimist Edward Weiner hat festgestellt,
30 dass die Zahl der Zwangsäumungen im März dieses Jahres (2100) etwas geringer ausfiel als im Februar (2300). „Es dauert höchstens noch eineinhalb Jahre, bis es wieder aufwärtsgeht“, versichert er. Doch unterdessen gehen in der Region tausende Arbeitsplätze verloren. Die Arbeits-
35 losigkeit ist in den vergangenen zwei Jahren von 3,5 auf 12% gestiegen. [...]

Pamela Kaye organisiert die Lebensmittelhilfe im Rahmen von Weed and Seed. [...]. Von Oktober 2008 bis April 2009 haben Kaye und ihre Mitarbeiter 1.245 Familien mit haltbarer Nahrung versorgt: „Manche haben nicht einmal mehr Wasser und Strom. Wer sein Haus verloren hat, der schläft meist im Auto oder bei Verwandten, oder er verschwindet, und wir wissen nicht, wohin. Wir haben keine Obdachlosenunterkünfte in Le-
40 high Acres. Wir helfen zwar, wo wir können, aber wir haben keine eigenen Mittel. Verteilen können wir nur, was wir an Spenden erhalten, und auch das nur, wenn wir freiwillige Helfer finden.“

Die Steuereinnahmen der Gemeinde sind 2008 um fast die Hälfte eingebrochen. Die Behörden appellieren an die Mildtätigkeit der Kirchen und die lokale Prominenz. [...]

In der Immobilienbranche richtet sich inzwischen eine wachsende Zahl von Maklern explizit nur noch an europäische Kunden: „US-Immobilienkrise: Jetzt ist einer der besten Zeitpunkte, Ihre Traumimmobilie zu erwerben!“, heißt es zum Beispiel auf einem dunkelgrün unterlegten Banner auf www.florida-traum.com. [...]

Offensichtlich gibt es aber auch in Miami Leute, die sich mit der Situation nicht einfach abfinden wollen. In Liberty City, einem der ärmsten Viertel der Stadt und damit für die Maklerin Bénichay gänzlich uninteressant, besetzt seit einiger Zeit eine Gruppe, die sich „Take Back the Land“ nennt, leerstehende Häuser und bringt darin obdachlose Familien unter. Bisher konnten auf diese Weise aber nur zehn Häuser auf Dauer in Beschlag genommen werden. Alles in allem ein schwieriges Unterfangen.

„Erst einmal müssen wir Gebäude finden, die noch nicht allzu kaputt sind“, sagt Max Rameau, Gründungsmitglied der Hausbesetzertruppe. „Die meisten Häuser wurden von den Besitzern bei ihrer Zwangsäumung verwüstet. Unsere Leute können zwar kleinere Reparaturen machen, den Strom wieder anschließen oder die vorgefundenen Haushaltsgeräte zum Laufen bringen.
75 Aber wir haben gar nicht die Mittel für große Arbeiten. Die Polizei ist natürlich auch ein Problem, die sind hier in Miami besonders aggressiv drauf. Zum Glück haben die Bullen wegen der Krise alle Hände voll zu tun. Die haben gar keine Zeit oder Lust, Stunk zu machen. Sie wissen genau, dass die Leute im Viertel hinter uns stehen. Was sie jetzt wirklich nicht gebrauchen können, ist öffentlicher Aufruhr.“ [...]

Doch er wundert sich schon darüber, dass die massenhaften Zwangsversteigerungen der vergangenen Monate nicht massiveren öffentlichen Protest hervorgerufen haben. [...] „Wir vergreifen uns am Tabu des Eigentums“, seufzt der Sprecher von Take Back the Land. „Das ist in diesem Land keine Kleinigkeit. Es ist schon seltsam, dass die meisten Leute es anscheinend normal finden, das eigene Haus komplett zu verwüsten, wenn die Bank kommt und es einem wegnimmt. Aber dass man ein Haus wieder in Schuss bringt, um einer Familie ein Dach über dem Kopf zu verschaffen, das geht anscheinend gar nicht.“

Quelle: Cyran, Olivier (2019): Mit Hanf und Häusern Geld verdienen. In: Le Monde diplomatique, Artikel vom 7.8. Online unter: <https://taz.de/Aus-Le-Monde-diplomatique/!5158062/> (Zugriff vom 17.6.2022).

M3 Die Situation in Spanien 2013

1 Rafael Ferro sieht nicht so aus, als könnte ihn leicht etwas aus der Bahn werfen: 47 Jahre ist er alt, drei Kinder hat er, einen mächtigen Schnauzbart und einen dicken Bauch. Früher hatte Ferro eine Stelle als Koch. Jetzt ist er arbeitslos und steht etwas unsicher auf der Straße, in den Händen ein grünes Plakat. „Stop desahucios“ steht darauf: „Schluss mit den Zwangsräumungen“. [...]

Es ist früh am Morgen in Dos Hermanas, einem Vorort von Sevilla. Zwischen zwei gesichtslosen Wohnblöcken liegt die Calle Ruiz Gijón. Außer Ferro sind noch etwa zwei Dutzend Menschen zum Haus mit der Nummer 8 gekommen: Rentner, Studentinnen, ein arbeitsloser Lehrer. Sie protestieren dagegen, dass Menschen aus ihren Wohnungen vertrieben werden sollen. Seit nunmehr fünf Jahren hält die Wirtschaftskrise ganz Spanien so fest umklammert wie Ferro sein Plakat. Landesweit sollen seitdem rund 400.000 Verfahren zur Zwangsäumung eingeleitet worden sein, berichtet der spanische Gerichtsrat. Zuletzt waren es mehr als 500 pro Tag. [...]

20 Die Pives, die Protestaktionen und die Plakate geben Menschen wie Ferro den Halt, den sie verloren haben. Sie sind zu einer landesweiten Gruppentherapie geworden, bei der man sich über sein Schicksal austauschen kann. Schließlich hat hier jeder eine ganz ähnliche Geschichte zu erzählen, und fast immer beginnt sie so: „Damals gab es ja genug Arbeit.“

Also umklammert auch Ferro sein Plakat noch ein bisschen fester und sagt: „Damals gab es ja genug Arbeit.“ Und dann: „Niemand dachte, dass eine Krise kommt.“ 1.800 Euro verdienten er und seine Frau, als sie 2008 den Kredit für ihre Wohnung aufnahmen. 80.000 Euro bekamen sie, ausgelegt auf eine Laufzeit von 30 Jahren. [...]

Fünf Jahre ist das nun her. Heute ist jeder vierte Spanier arbeitslos, in Andalusien sogar jeder dritte, auch Ferro und seine Frau haben keine Jobs mehr. „Irgendwann mussten wir uns entscheiden: entweder die Raten für die Wohnung – oder Essen für die Kinder.“ Er habe „alles probiert bei der Bank“, sagt Ferro, „ohne Erfolg“. Mit der Zwangsäumung im vergangenen Frühjahr verlor er nicht nur seine Wohnung, sondern auch seine Existenz. Denn obwohl er nur einen Kredit über 80.000 Euro aufgenommen hatte und obwohl seine Wohnung längst versteigert wurde, bleiben der Familie immer noch Schulden. Das ist das Problem in einem Land, in dem die Immobilien oft die Hälfte ihres Werts verloren haben.

Vor der Krise erlebte Spanien einen beispiellosen Bau-boom. Überall entstanden Neubaugebiete, die Regierung

förderte die Branche, es gab Steuererleichterungen, Kredite für jeden und Korruption bis in die höchsten Ämter. Als die Blase platzte, setzte sich eine Kettenreaktion in Gang: Tausende verloren ihren Job auf dem Bau – und bald darauf die auf Pump gekaufte Wohnung. Der Markt wurde überschwemmt von Immobilien, und die Wohnungen, die für viel geliehenes Geld gekauft worden waren, ließen sich nur noch für viel weniger wieder verkaufen. Wenn überhaupt. So trieb die Blase tausende Spanier in den Ruin und aus ihren Wohnungen. Es ist paradox: Während ganze Familien seitdem notgedrungen bei Verwandten unterkommen müssen, stehen gleichzeitig über eine Million Wohnungen in Spanien leer. Allein in Sevilla sollen es 120.000 sein.

Ein paar Kilometer sind es dort vom schicken Stadtzentrum bis an die Avenida Juventudes Musicales. Autos und Mopeds rasen über die sechsspurige Ringstraße, aber in Manoli Cortés' Apartment hört man den Verkehr nur als leises Rauschen. Drei Zimmer hat sie hier im dritten Stock, durch die großen Fenster scheint die Abendsonne. Das ist praktisch, denn Strom für Licht gibt es nicht, genauso wenig wie fließendes Wasser. Cortés hat sich einen Generator auf den Balkon gestellt, und wenn sie Wasser braucht, geht sie zum öffentlichen Brunnen. „Ich bin zwar 65“, sagt sie, „aber ich bin noch fit!“ [...]

Noch heute sieht man an ihrer Wohnungstür, wo die Schlösser aufgebrochen wurden, damals, am 15. Mai 2012, als sie und 120 andere das Gebäude besetzten, 36 Familien, allesamt betroffen von Zwangsäumungen. „La Utopía“ nennen sie seitdem ihr Haus, die Utopie, und berufen sich auf den Artikel 47 der spanischen Verfassung. Sie haben ihn unten neben die Eingangstür gesprüht: Jeder Spanier, steht dort in krakeligen Buchstaben, hat das Recht auf eine würdige Wohnung. Jahrelang stand das fünfstöckige Gebäude leer, die Immobilienfirma war pleite, und niemand wollte einziehen – bis Cortés und ihre Nachbarn kamen. [...]

Die Utopía hat sogar eine eigene Homepage, auf der ihre Motive erklärt werden. Es ist nicht nur einfach eine Besetzung, sie machen hier Politik. „Ich will Miete zahlen“, sagt Cortés, „aber eben zu sozial verträglichen Preisen.“ 431 Euro Witwenrente bekommt sie jeden Monat, als sie damit bei der Stadt anfragte, ob sie eine Sozialwohnung bekommen könnte, wurde sie weggeschickt.

Quelle: Gurk, Christoph (2013): Im Land der leeren Häuser. In: Die Zeit, 21/2013, S. 27.

M4 Die Situation in Deutschland 2018

1 Die beiden alten Damen in der Rotklinker-Siedlung in Rendsburg, Schleswig-Holstein, verstehen die Welt nicht mehr. „Oft wussten wir gar nicht, an wen wir Miete zahlen“, sagt Rosemarie Jürgensen. Sie ist 79 Jahre alt, trägt 5 goldene Ohrringe und einen lila Pullover mit V-Ausschnitt. [...] Neben ihr auf dem Sofa sitzt Christa Köster, ebenfalls 79 Jahre alt. Sie wohnt nur einen Block weiter und hat einen dicken Stapel Briefe mitgebracht. „Alle paar Jahre wird uns von der Hausverwaltung ein neues Konto mitgeteilt, auf das wir künftig die Miete überweisen sollen“, sagt Köster. So erfährt sie, dass ihre Wohnung wohl wieder mal verkauft wurde. An wen, erfahren die Rentnerinnen nicht. Auch nicht, aus welchem Land der Käufer kommt.

15 Als Jürgensen und Köster in die Siedlung im Rotenhöfer Weg zogen – vor mehr als 50 Jahren –, da gehörte sie noch der Stadt. „Wenn etwas kaputtging, kam ein Handwerker und reparierte es“, sagt Jürgensen. Dann aber verkaufte die Stadt 2004 alle ihre 1.400 Wohnungen, um 20 den Haushalt zu sanieren. „Seitdem wird es immer schlimmer“, sagt Jürgensen. Die Regenrinne über der Haustür ist seit Langem kaputt. Ein Eimer soll das herunterplätschernde Wasser auffangen. Was nicht im Eimer landet, könnte im Winter vor dem Eingang gefrieren. „Wenn ich 25 in meinem Alter stürze“, sagt Jürgensen, „weiß ich nicht, ob ich mich davon wieder erhole.“

Die Wohnungen der Damen sind zu Objekten für Spekulanten geworden. Diese handeln damit, als wären es 30 Aktien: Sie kaufen und verkaufen, wie es ihnen gerade beliebt. Dass in den Wohnungen Menschen leben, scheint nebensächlich. Welcher Investor hat schon Lust, sich um eine Regenrinne zu kümmern? Vor allem wenn zwischen ihm und den Mietern eine halbe Weltreise liegt? [...] Wenn allerdings die Miete erhöht werden soll, 35 ändert sich das. Im Mai 2017 war es wieder so weit, kurz nach dem jüngsten Weiterverkauf. Da bekamen Köster und Jürgensen Post von der Hausverwaltung BGP. [...] Anstatt wie bisher 466 Euro sollte Jürgensen nun 520,20 Euro bezahlen – 54,20 mehr. Für die Rentnerin, die früher 40 in einer Großküche der Bundeswehr gearbeitet hat, viel Geld. „Die kümmern sich um nichts“, sagt sie. „Und wollen trotzdem mehr Geld.“

Im deutschen Wohnungsmarkt ist der Wurm drin, seit einem Jahrzehnt. Wohnen wird teurer – für Mieter und 45 Käufer. Das hat viele Gründe: den anhaltenden Zuzug in die Städte und dass es immer kleinere Haushalte gibt, man also immer mehr Wohneinheiten braucht. Die niedrigen Zinsen sorgen für billiges Geld, das mangels ande-

rer profitabler Anlagemöglichkeiten oft in Immobilien fließt. Und weil die guten Lagen begrenzt sind, steigen die Preise für Grundstücke weiter.

Gleichzeitig gibt es immer weniger Wohnraum vom Staat. Denn der hatte sich in den vergangenen Jahrzehnten weitgehend aus dem sozialen Wohnungsbau verabschiedet. Von den etwa vier Millionen Sozialwohnungen Ende der 1980er Jahre sind laut Mieterbund nur noch 1,4 Millionen übrig. So droht in deutschen Städten eine ähnliche Spaltung wie in anderen Metropolen der Welt. [...]

Frankfurt zum Beispiel: [...] In diesem Jahr sei eine Penthousewohnung erstmals für 22.000 Euro pro Quadratmeter verkauft worden, raunen Makler. [...] Die Bevölkerung ist wütend. Und die Politik reagiert. Mit dem Versprechen von mehr bezahlbarem Wohnraum will 60 Oberbürgermeister Peter Feldmann (SPD) im Februar seine Wiederwahl sichern. Dazu hat er unter anderem dafür gesorgt, dass mehr Menschen als bisher Anspruch auf staatlich geförderten Wohnraum haben. Für diesen darf der Vermieter lediglich die gesetzlich zulässige Sozialmiete von 5 bis 10,50 Euro pro Quadratmeter verlangen. Für 70 Frankfurt ein Schnäppchen. Daher sind nicht alle von dieser Idee begeistert.

Termin der Immobilienbranche zu Frühstück plus Diskussion im Fleming's Deluxe Hotel in der Innenstadt. [...] Die Aussicht auf jahrzehntelang zementierte Mieten 75 wirkt auf die Gäste im Salon Ambassador so verlockend wie eine Wurzelbehandlung beim Zahnarzt. Billiger Wohnraum sei angesichts dieser Grundstückspreise gar nicht finanzierbar. Selbst der Staat verkaufe die Grundstücke zum Höchstpreis, um die Haushalte zu sanieren. Ständig 80 strengere Vorschriften zu Brandschutz oder Energieverbrauch trieben die Kosten für Neubauten zusätzlich in die Höhe.

Im Übrigen seien die Mieten gar nicht zu hoch oder die Einkommen zu niedrig, merkt der Manager einer Projektentwicklungsfirma an. Und er verweist auf eine Studie der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung: Demnach wenden deutsche Haushalte durchschnittlich bloß 20 % ihres verfügbaren Einkommens fürs Wohnen auf. In den USA, Großbritannien, 90 Schweden, Griechenland und den Niederlanden sind es 25 bis 30 %. Die Botschaft ist klar: Bei den Wohnkosten in Deutschland sei reichlich Luft nach oben.

Quelle: Rohrbeck, Felix/Rohwetter, Marcus (2018): Rettet die Stadt. In: Die Zeit, 3/2018, S. 21 f.

1 Laut Statistischem Bundesamt waren es 2020 schon 27,8 %.

M5 Finanzmarkt und Immobilienmarkt

1 Interview mit Susanne Heeg

Die globale Finanzkrise ab 2007 wurde im Immobilienmarkt in den USA ausgelöst. Wie kann der

5 **Markt für Häuser in den USA eine globale Krise im Finanzsektor auslösen?**

So etwas hat immer mehrere Ursachen. Ich fasse das für die USA mal in drei Aspekte zusammen. Der erste waren die niedrigen Zinsen nach einer Wirtschaftskrise ab 2001.

10 Das zweite war eine starke, politisch geförderte Orientierung am Wohneigentum. Und das dritte war, dass neue Gewinnmöglichkeiten auf dem Finanzmarkt ermöglicht wurden. Mehr Banken als zuvor konnten Hypotheken vergeben und die Banken konnten diese Kredite verbrieften.

15 Das heißt, die Kreditschulden wurden gesammelt und an andere Banken verkauft. Nicht nur in den USA, sondern auch in anderen Ländern.

Das war ein Riesengeschäft für die Banken. In dieser Situation wurden Hypotheken an Haushalte vergeben, 20 die sich einen Hauskauf eigentlich nicht leisten konnten. Immer mehr Leute haben versucht, das zu nutzen, weil es in den USA ja auch wenig Mietwohnungen gibt.

Das Modell brach zusammen, als erste Haushalte ihre Kreditzahlungen nicht mehr leisten konnten. Es kam zu 25 Pfändungen von Häusern. Banken fragten: Wird vielleicht ein großer Anteil von den verbrieften Hypotheken, die ich jetzt gekauft habe, nicht mehr bedient? Infolgedessen ging das Vertrauen in das Anlageprodukt „Verbrieftungen“ verloren und ein Markt brach in sich zusammen.

30 Eine globale Krise ist das geworden, weil die Hypotheken gebündelt und weltweit als Finanzanlageprodukt an Banken verkauft wurden. So mussten auch in Deutschland Banken geschlossen werden, weil sie zu viele wertlose US-Hypotheken-Kredite gekauft hatten.

35 **In Deutschland sind seit Jahren steigende**

Hauspreise und vor allem Mieten zu beobachten.

Hat das auch etwas mit den Finanzmärkten zu tun?

Auch in Deutschland haben wir niedrige Zinsen und eine verbreitete Hypothekenvergabe. Aber anders als in den 40 USA können die Banken die Hypothekenkredite und ihre Risiken nicht problemlos weiterreichen. Sie müssen bei der Ausgabe von Krediten vorsichtig sein. Es gibt aber auch besondere Probleme in Deutschland.

Zum Beispiel?

45 Eines ist der Verkauf von öffentlichen Wohnungen. Die hatten dazu beigetragen, dass diejenigen, die sich Eigentum nicht leisten konnten, vor starken Mieterhöhungen geschützt waren. Inzwischen hat der Staat viele Wohnungen verkauft. Diese sind jetzt in der Hand von finanzmarkt-basierten Wohnungsunternehmen wie der ‚Vonovia‘ oder ‚Deutsche Wohnen‘. Da gibt es Mieterhöhungen

von bis zu 200 Euro beziehungsweise 60 % der Kaltmiete pro Monat, im Zusammenhang mit flächendeckenden Modernisierungen, die Mieterhöhungen von 11 % der 55 Kosten möglich machen. Dadurch verschwindet günstiger Wohnraum.

Warum wird überhaupt so stark in den Immobilien-sektor investiert?

In Häuser oder in Immobilien wird dann investiert, wenn 60 die Profitmöglichkeiten im produktiven Sektor nicht mehr hoch genug sind. Das Kapital ist ja flexibel. Häuser oder Immobilien bieten eine eher niedrigere Rendite, in der Regel so 4 %. Das ist in ‚normalen‘ Wirtschaftszyklen sehr niedrig und deshalb wird dann in Unternehmen investiert, die höhere Profite bieten. Gegenwärtig sind die Zin- 65 sen aber so niedrig und auch die Profite bei der Anlage in anderen Sektoren, dass eine Anlage in Wohnungen zum sicheren Geschäft wird. Große Versicherungen zum Beispiel, die Lebensversicherungen bedienen müssen, die 70 müssen so anlegen, dass sie das können. Die legen in sichere Immobilien an, wenn es im produktiven Sektor nicht mehr funktioniert.

Das heißt, es gibt einen besonderen Zusammenhang zwischen den Finanzmärkten und den Immobilienmärkten?

75 So besonders ist das nicht. Natürlich sind Immobilien etwas Besonderes, weil wir alle ein Dach über dem Kopf brauchen. Aber es kann alles Mögliche zum Finanzprodukt gemacht werden. Bleiben wir bei den Versicherungen. Die 80 Allianz investiert auch in die Abwasserinfrastruktur in London, sie investiert in Parkuhren in Chicago, in Autobahn-raststätten. Alles, was in ein Fondsinvestment verwandelt werden kann, wird, solange politisch keine Grenzen gesetzt werden, in Fondsinvestments verwandelt. Dadurch 85 ist es in Finanzmarktkreisläufe integriert. Dann ist es auch spekulativen Entwicklungen ausgesetzt und das hat Auswirkungen auf lokaler und globaler Ebene.

Wie meinen Sie das?

Lokale Krisen, die ja immer wieder auftauchen, können 90 durch die Finanzmarktderegulierung plötzlich auf ein globales Niveau gehoben werden. Dann werden Hypotheken, die in den USA nicht mehr bedient werden, zum Problem von deutschen Banken. Die deutschen Banken werden zum Problem für deutsche Steuerzahler*innen. Und 95 das heißt, Güter und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge, wie Wasser, Strom oder Busse, können nicht mehr von der öffentlichen Hand bezahlt werden, weil die Banken aufgefangen werden müssen. Diese Umschichtung öffentlicher Gelder ist der eigentliche Skandal.

Susanne Heeg ist Professorin für geographische Stadtforschung an der Goethe-Universität Frankfurt/M..