

### "Der Wohnungssektor ist ein Paradebeispiel dafür, dass der Marktmechanismus immer wieder versagt"

Aalbers, Manuel B.

Veröffentlichungsversion / Published Version

Sonstiges / other

#### Empfohlene Zitierung / Suggested Citation:

Aalbers, M. B. (2022). "Der Wohnungssektor ist ein Paradebeispiel dafür, dass der Marktmechanismus immer wieder versagt". *Soziopolis: Gesellschaft beobachten*. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-79891-6>

#### Nutzungsbedingungen:

Dieser Text wird unter einer CC BY Lizenz (Namensnennung) zur Verfügung gestellt. Nähere Auskünfte zu den CC-Lizenzen finden Sie hier: <https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.de>

#### Terms of use:

This document is made available under a CC BY Licence (Attribution). For more information see: <https://creativecommons.org/licenses/by/4.0>

Manuel B. Aalbers | Interview | 03.05.2022

## „Der Wohnungssektor ist ein Paradebeispiel dafür, dass der Marktmechanismus immer wieder versagt“

**Was halten Sie vor dem Hintergrund Ihrer eigenen Forschung an dem Berliner Volksentscheid für besonders bemerkenswert?**

Der Berliner Volksentscheid hat den politischen Protest und Aktivismus der Mieter:innen auf ein neues Level gehoben. Es ist natürlich nicht das erste Mal, dass Menschen gegen Notstände im Wohnungswesen wie etwa hohe Mieten oder den Mangel an Wohnraum protestieren und sich zu diesem Zweck organisieren. Letzten Herbst etwa gab es beinahe jedes Wochenende in unterschiedlichen niederländischen Städten Proteste gegen die aktuelle Wohnungspolitik. In der Regel richten sich solche Proteste allerdings ganz allgemein gegen den Mangel an bezahlbarem Wohnraum; mit dem Ziel, den Wohnungsbestand bestimmter Vermieter:innen (wieder) zu verstaatlichen, ist bisher keine Initiative aufgetreten.

Interessanterweise fordert die Initiative ja die Verstaatlichung beziehungsweise Vergesellschaftung von Beständen der größten Investor:innen. Aber ist deren Größe wirklich das Hauptproblem? Stünden Berliner Mieter:innen wirklich besser da, wenn etwa der Wohnungsbestand der *Deutsche Wohnen* auf zehn verschiedene kleinere Vermieter:innen aufgeteilt würde? Vielleicht nicht – dennoch birgt die Konzentration vieler Wohnungen in den Händen nur weniger Vermieter:innen ein zusätzliches Risiko: Durch ihre Dominanz beherrschen sie quasi den Markt und können Mietpreise fast im Alleingang festlegen. Das Problem verschärft sich noch, wenn sich die Eigentümerschaft über ganze Wohngebiete oder gar Stadtteile erstreckt. Das ist in Deutschland der Fall, denn die größten Wohnungseigentümer haben ihren Wohnungsbestand durch den Kauf ehemaliger Sozialwohnungen aufgebaut, die typischerweise in bestimmten Gebieten konzentriert sind.

Der Volksentscheid hat jedoch nicht gefordert, dass große Vermieter:innen alle ihre Wohnungen, die über der Grenze von 3.000 Wohneinheiten liegen, an konkurrierende Unternehmen verkaufen müssen, was eine klassische Anti-Kartell-Maßnahme gewesen wäre. Stattdessen hat er die Vergesellschaftung von Wohnraum zum Ziel, was von großer symbolischer Bedeutung ist. Ich kann mich – von Programmen zur Verstaatlichung in sozialistischen oder kommunistischen Regimen einmal abgesehen – an keine derartige Forderung erinnern. Der von der Initiative in Anschlag gebrachte Artikel 15 des

Grundgesetzes scheint vielversprechend, wurde aber noch nie angewandt. Liefße er sich hier tatsächlich anwenden? Wären die Regierung oder Gerichte – oder gar die Berliner Bürger:innen – in der Lage, die Transaktionspreise festzulegen? Falls ja, wäre das nicht nur ein symbolischer, sondern auch ein großer sozialer und ökonomischer Sieg. Ich hoffe, dass die Initiative weiterhin Erfolg hat, hege aber Zweifel. Ich wünschte, ich wäre nicht so skeptisch, halte es aber für realistischer, davon auszugehen, dass es entweder juristisch nicht möglich oder zu teuer sein wird, den Wohnungsbestand zu vergesellschaften. Schließlich stünde ein doppelter Verlust zu befürchten: zum einen eine noch höhere Verschuldung Berlins, zum anderen gleichbleibende oder sogar noch steigende Mieten, mit wenig bis gar keinen neuen Investitionsmöglichkeiten in bezahlbaren Wohnraum.

## **Warum ist es so schwierig, genügend bezahlbaren Wohnraum zu schaffen? Helfen oder behindern staatliche Eingriffe die Marktmechanismen, um genügend Wohnraum zu schaffen?**

Das Wohnungswesen ist ein merkwürdiger Fall. Einerseits finden wir es selbstverständlich, dass Wohnraum auf Märkten als Ware angeboten wird und dass dekommodifizierter Wohnraum eher Ausnahme als Regel ist. Wenden wir uns jedoch anderen Bereichen wohlfahrtsstaatlicher Fürsorge zu – etwa sozialer Sicherung, Gesundheitsversorgung und Bildung –, wird klar, dass sie alle, wenn auch in unterschiedlichem Maße, dekommodifiziert wurden. Wohnen wird manchmal als vierte, wackelige Säule wohlfahrtsstaatlicher Fürsorge bezeichnet, weil ihr bislang von staatlicher Seite nicht so viel Aufmerksamkeit zugekommen ist wie den anderen Bereichen.

Historisch betrachtet hatte das Wohnen in vielen Ländern einen ganz anderen Stellenwert. Zu Beginn des 20. Jahrhunderts wurde Wohnen als wichtiger Bestandteil der öffentlichen Gesundheitsfürsorge angesehen. Heutzutage finden sich nur noch Spuren dieser Überzeugung in Diskussionen über Wohnungsfragen, Obdachlosigkeit oder Covid-19. Nach dem Zweiten Weltkrieg war Wohnraum in erster Linie ein wirtschaftspolitisches Thema: Niedrige Mieten waren der entscheidende Umstand, der auch konstant niedrige Löhne ermöglichte, was wiederum das Wachstum nationaler Märkte stabilisierte. Darüber hinaus schuf der Wohnungsbau Arbeitsplätze, während gleichzeitig die Baubranche gefördert wurde.

Diese Form aktiver Wohnungspolitik steht natürlich im Widerspruch zu der Vorstellung von einem Markt, auf dem Angebot und Nachfrage für Ausgleich sorgen. Befürworter:innen des freien Marktes argumentieren – wie sie es immer tun – gegen derlei

staatliche Eingriffe, weil sie den Marktmechanismus aushebeln würden. Dabei ist offenkundig, dass eine Regulierung von staatlicher Seite im Falle von Marktversagen nötig ist. Der Wohnungsmarkt ist ein solcher Fall, lässt sich doch kaum ein freier Wohnungsmarkt finden, der jemals allen Menschen guten und angemessenen Wohnraum zur Verfügung gestellt hätte. Der Wohnungssektor ist ein Paradebeispiel dafür, dass der Marktmechanismus immer wieder versagt. Und dennoch konzentrieren sich Regierungen auf der ganzen Welt weiterhin darauf, Investitionen in den Wohnungsbau zu subventionieren, statt direkt das Angebot und die Verwaltung von bezahlbarem Wohnraum zu regulieren.

In diesem Zusammenhang gibt es viele Probleme, auf zwei möchte ich kurz eingehen. Erstens ist es anders als auf vielen anderen Märkten nicht möglich, sich der Nachfrageseite des Wohnungsmarktes zu entziehen. Schließlich braucht jeder Mensch ein Dach über dem Kopf, genauso wie er Wasser und Nahrung braucht. Wenn die Mieten steigen, kann man zwar einen Umzug erwägen, aber wenn die Mieten in der ganzen Stadt oder Region steigen, insbesondere wenn es ohnehin einen Mangel an Wohnraum gibt, hat man kaum eine andere Wahl, als mehr Miete zu zahlen.

Zweitens agieren Regierungen unter der fälschlichen Annahme, dass mehr Investitionen zu mehr Wohnraum führen und folglich Mieten und Wohnungspreise senken würden. Tatsächlich aber investieren Akteure wie Vonovia und Deutsche Wohnen in den bestehenden Wohnraum und schaffen nur sehr wenig neuen. Wenn diese Investoren bereit sind, mehr für ein Wohnungsportfolio zu zahlen, werden sie nach Möglichkeiten suchen, eine höhere Rendite zu erzielen, und das bedeutet, dass letztendlich die Mieter:innen buchstäblich den Preis dafür zu zahlen haben.

## **Welchen Aspekt des Eigentumsbegriffs halten Sie für das Verständnis der aktuellen Wohnsituation für besonders wichtig?**

In der westlichen Welt stellen wir uns oftmals Eigentum als Privateigentum vor, das ist aber natürlich nur eine Möglichkeit. Und auch öffentliches Eigentum ist nicht die einzige Alternative zu privatem Eigentum. Tatsächlich wissen wir aus der Geschichte des Wohnens, aber auch aus der Soziologie und Anthropologie des Eigentums, dass absolutes Privateigentum eher die Ausnahme als die Regel ist. Eigentumsrechte sind üblicherweise an Bedingungen geknüpft. Beim Eigentum geht es nicht nur darum, wer besitzen darf; die Eigentumssubjekte sind nur eine Dimension. Daher unterscheidet die Sozialwissenschaft zwischen unterschiedlichen Dimensionen von Eigentum<sup>1</sup>: Neben den schon genannten

Eigentumssubjekten gibt es Eigentumsobjekte (was kann man besitzen), die Nutzung des Eigentums (was kann damit gemacht werden), die Durchsetzung von Eigentumsrechten (wie werden die Eigentumsregeln aufrechterhalten) und schließlich die Übertragung von Eigentum (wie wechselt das Eigentum zwischen verschiedenen Eigentümer:innen).

Der Volksentscheid zeigt implizit, dass all diese Dimensionen auf dem Spiel stehen – und auf dem Spiel stehen sollten! Es ist schwierig, ein einzelnes Konzept von Eigentum auszuwählen oder eine bestimmte Theorie oder Dimension des Eigentums allen anderen vorzuziehen. Meiner Ansicht nach müssen wir uns mit der Tatsache auseinandersetzen, dass Eigentum vielfältig ist und ebenso vielfältige Wege möglich sind, Eigentumsrechte und unsere Welt zu gestalten. Das ist eine hoffnungsvolle Botschaft, denn eine andere Welt ist damit nicht nur möglich, sondern existiert womöglich schon irgendwo. Es eröffnet außerdem eine Perspektive darauf, dass verschiedene Konzeptualisierungen und Praktiken des Eigentums nebeneinander existieren können und sich einer einfachen binären Sichtweise von privat und öffentlich verweigern.

**Entspricht Berlin noch dem „alternativen Pfad der Finanzialisierung“, den Sie in einem Ihrer neueren Artikel beschrieben haben, oder ist Berlin bereits das Vorbild für eine neue Welle der Finanzialisierung des Wohnens?**

2017 habe ich mit meinem Kollegen Gertjan Wijburg argumentiert, dass Deutschland einen alternativen Weg der Finanzialisierung von Wohnraum beschreitet.<sup>2</sup> Damit war nicht gemeint, dass Deutschland eine Art Ausnahme darstellt, sondern das Gegenteil. Wir vertraten – im Gegensatz zu mehreren deutschen Kolleg:innen – die Auffassung, dass der deutsche Wohnungsmarkt ebenfalls eine Finanzialisierung erfährt, wenn auch auf eine andere, dennoch ähnliche Weise. Das Konzept der Finanzialisierung wurde ursprünglich auf Wohneigentum, Hypothekmärkte und die Verbriefung von Hypotheken angewandt.<sup>3</sup> Aber seit einigen Jahren mehren sich Arbeiten zu einer Form von Finanzialisierung, die sich auf Mietwohnungen konzentriert.<sup>4</sup> Wir wollten darauf hinweisen, dass in Deutschland genau diese Art von Finanzialisierung stattfindet, obwohl der deutsche Eigenheim- und Hypothekmarkt, in Relation zu anderen, nicht besonders stark finanziert war. Wir wollten unsere deutschen Kolleg:innen darauf aufmerksam machen, dass sie ihr Augenmerk auf den Mietwohnungssektor legen müssen, um die deutsche Art der Finanzialisierung von Wohnraum zu verstehen.

Die in Deutschland seit dem Ende der 1990er-Jahre begonnene Privatisierung und Finanzialisierung des Wohnungswesens ist massiv und beispiellos.

Wohnraumforscher:innen in aller Welt kennen das 1979 von Margaret Thatcher ausgerufen und im Folgejahr eingeführte britische Vorkaufsrecht („Right to Buy“), aber nur den wenigsten unter ihnen ist bekannt, dass das, was in Deutschland geschah, nicht nur in viel größerem Maßstab eintrat und Millionen von Wohneinheiten betraf, sondern auch noch viel schneller ablief. In Großbritannien wurde unter Tony Blair noch mehr Wohnraum privatisiert als unter der Thatcher-Regierung – aber die meisten Wohnungen verkaufte man an alteingesessene Mieter:innen; in Deutschland hingegen gingen die Wohnraumbestände beinahe ausschließlich an gewerbliche Vermieter, darunter Private-Equity- und Hedgefonds, aber auch zahlreiche Banken und Energieunternehmen. Diese Wohnungsportfolios sind später an große Immobilienkonzerne übertragen worden. 2018 haben meine Kolleg:innen und ich argumentiert, dass diese Vorgänge dazu geführt haben, dass auch Mietwohnungen immer stärker Gegenstand umfassender Kapitalkreisläufe geworden sind.<sup>5</sup> Das ist mittlerweile ein boomender Markt, nicht nur in Deutschland, auch anderswo. Ich würde auch nicht so weit gehen, Deutschland hier als Vorbild zu bezeichnen; es war auch nicht das erste Land, in dem das passierte. Dennoch ist der deutsche Markt im Vergleich zu anderen der größte; Vonovia ist der weltweit größte Vermieter mit Hauptsitz und einem Großteil seiner Immobilien in Deutschland, aber auch mit einem wachsenden Portfolio in Schweden und Österreich, einem Joint Venture in Frankreich und Plänen zur Expansion in die Niederlande sowie möglicherweise auch in andere Länder.

## **Was macht das Wohnen zu einem aufschlussreichen oder besonderen Aspekt, wenn man den gegenwärtigen Kapitalismus betrachtet?**

Erstens ist es wichtig zu begreifen, dass Wohnraum die größte Anlageklasse der Welt darstellt. Mit anderen Worten: Es wird mehr Geld in Wohnraum investiert als in alles andere. Auch Banken vergeben mehr Kredite für den Erwerb von Wohnraum als für alle anderen Zwecke. In der westlichen Welt machen Kredite für den Bau von Wohnraum (in der Regel in Form von Hypotheken) einen größeren Anteil an der Kreditvergabe aus als alle anderen Kreditarten zusammen. Daraus folgt, dass man sich mit dem Wohnungswesen befassen muss, will man das Finanzwesen oder Investitionen verstehen.

Zweitens wird aus den Vorgängen rund um das Wohnungswesen sehr deutlich, wie heutzutage Geld verdient wird. Mit Investitionen in bestehende Vermögenswerte und deren Derivate wird viel Geld gemacht. Anders formuliert: Geld wird nicht durch produktive Investitionen verdient, sondern vielmehr durch dessen Bewegung. Daher kommt auch die in der Literatur zur Finanzialisierung wichtige Frage: Verdrängt die Finanzialisierung produktive Investitionen? Die kurze Antwort lautet „Ja“, auch wenn die lange Antwort

natürlich viel komplizierter ist.<sup>6</sup>

Drittens müssen wir verstehen, warum Immobilien als Kapitalanlage so attraktiv sind, auch wenn man versucht sein könnte zu glauben, dass das nach der globalen Finanzkrise, die 2007 ja auf dem US-Immobilienmarkt begann, nicht mehr der Fall ist. Dennoch gelten Wohnimmobilien noch immer als äußerst attraktive, risikoarme Investition, auch weil ihr Wert im Laufe der Zeit tendenziell steigt. Wohnraum ist auch insofern eine einzigartige Anlageklasse, als man damit auf zweierlei Arten Geld verdienen kann: nämlich durch Vermietung oder Verkauf. Die meisten anderen Vermögenswerte haben dem gegenüber einen geringeren wirtschaftlichen Wert und büßen diesen im Laufe der Zeit ein. Darüber hinaus sind institutionelle Anleger, wie zum Beispiel Pensionsfonds, gesetzlich dazu verpflichtet, in sichere Anlagen zu investieren. Dabei stellt sich das Problem, dass es nur wenige als sicher geltende Anlagemöglichkeiten gibt und einige dieser ohnehin wenigen, Staatsanleihen beispielsweise, eine extrem niedrige Rendite aufweisen. Da macht es absolut Sinn, sich auf Immobilien zu konzentrieren. Gleichzeitig sind rechtlich-finanzielle Techniken wie die Verbriefung von Hypotheken und Real Estate Investment Trusts entwickelt worden, die die Investition in Immobilien deutlich erleichtern, sogar ohne den lokalen oder nationalen Wohnungsmarkt zu kennen.<sup>7</sup>

**Wenn Sie eine abschließende Bemerkung zum Volksentscheid machen könnten, entweder um Aktivist:innen, Politiker:innen oder die Öffentlichkeit zu warnen, zu unterstützen, zu beraten oder um etwas zu fragen – wie würde sie lauten?**

In Anbetracht der Tatsache, dass sich eine bezahlbare Verstaatlichung als sehr schwierig erweisen wird, sollten wir einen Plan B entwickeln. Plan A ist Art. 15 GG, aber für den Fall, dass dieser Plan fehlschlägt, sich als zu langwierig oder unbezahlbar erweist, brauchen wir einen Plan B oder einen Plan Berlin. Dieser Plan Berlin würde zunächst aus einer neuen Gesetzgebung bestehen, die die lokalen Wohnungsmonopole einschränkt und eine weitere Expansion der großen Anbieter sowie neue Quasi-Monopole unterbindet. Zweitens, und das ist wahrscheinlich noch wichtiger, würde ein Wohnungsbaufonds eingerichtet, um in neue – selbstverständlich nachhaltige – Sozial- und Genossenschaftswohnungen zu investieren. Dies könnte sich als günstiger erweisen als der Kauf bestehender Wohnungen und hätte den zusätzlichen Vorteil, neuen Wohnraum zu schaffen, der zudem erschwinglich und nachhaltig wäre. Berlin sollte einerseits selbst mehr Wohnungen bauen, andererseits aber auch Wohnungsbaufördermittel und -kredite (idealerweise auch günstige Grundstücke) für zivilgesellschaftliche Organisationen, Mieter:innenkollektive, Genossenschaften, Community Land Trusts etc. zur Verfügung stellen. Der Plan Berlin könnte in mehreren

Etappen umgesetzt werden und würde sicher beträchtliche Investitionen erfordern, aber er käme den Berliner Bürger:innen direkt zugute: Er brächte nicht nur Arbeitsplätze mit sich, sondern ermöglichte es den Berliner:innen ebenso, ihren zukünftigen eigenen Wohnraum aktiv mitzugestalten.



## Endnoten

1. Bruce G. Carruthers und Laura Ariovich unterscheiden in einer Literaturübersicht in der *Annual Review of Sociology* von 2004 diese Dimensionen, die ich hier aufzähle.
2. Gertjan Wijburg / Manuel B. Aalbers, The alternative financialization of the German housing market, in: *Housing Studies* 32 (2017), 7, S. 968–989.
3. Ich definiere Finanzialisierung als „die zunehmende Dominanz von Finanzakteuren, -märkten, -praktiken, -messungen und -narrativen auf verschiedenen Ebenen, die zu einem strukturellen Wandel von Volkswirtschaften, Unternehmen (einschließlich Finanzinstituten), Staaten und Haushalten führt“ (siehe Manuel B. Aalbers, Financialization, in: Douglas Richardson et al. (Hg.), *The international encyclopedia of geography. People, the earth, environment, and technology*, Malden, MA u. a. 2020, S. 4.
4. Desiree Fields, Contesting the Financialization of Urban Space: Community Organizations and the Struggle to Preserve Affordable Rental Housing in New York City, in: *Journal of Urban Affairs* 37 (2015), 2, S. 144–165.
5. Gertjan Wijburg / Manuel B. Aalbers, Susanne Heeg, The Financialisation of Rental Housing 2.0: Releasing Housing into the Privatised Mainstream of Capital Accumulation, in: *Antipode* 50 (2018), 4, S. 1098–1119.
6. In unserer Forschungsgruppe und zusammen mit dem SOMO-Forschungszentrum in Amsterdam befassen wir uns auch mit der Finanzialisierung anderer Sektoren, zum Beispiel Big Tech und Big Pharma. In diesen Sektoren ist in etwa das Gleiche zu beobachten: Die großen Unternehmen investieren in bestehende Vermögenswerte. Die Innovation findet teilweise woanders statt, und diese Unternehmen expandieren, indem sie die kleineren Akteure aufkaufen. Das Erreichen von Größenvorteilen ist für sie ebenso wichtig wie für Vonovia und Deutsche Wohnen.
7. Ich höre an dieser Stelle auf, Sie können dieses Argument aber ausführlicher in einem Artikel von Rodrigo Fernandez und mir aus dem Jahr 2016 in der Zeitschrift *Competition & Change* und in einem weiteren Artikel von Jannes van Loon und mir aus dem Jahr 2017 in der Zeitschrift *European Planning Studies* nachlesen. Siehe: Rodrigo Fernandez / Manuel B. Aalbers, Financialization and housing: Between globalization and Varieties of Capitalism, in: *Competition & Change* 20 (2016), 2, S. 71–88; Jannes van

Loon / Manuel B. Aalbers, How real estate became ‘just another asset class’: the financialization of the investment strategies of Dutch institutional investors, in: European Planning Studies 25 (2017), 2, S. 221–240.

## **Manuel B. Aalbers**

Manuel B. Aalbers ist Professor für Humangeografie an der Katholieke Universiteit Leuven, Belgien. Dort leitet er eine Forschungsgruppe, die an der Schnittstelle von Immobilien, Finanzen und Staaten arbeitet. Er ist Autor der Bücher „Place, Exclusion, and Mortgage Markets“ (Wiley-Blackwell, 2011) sowie „The Financialization of Housing: A Political Economy Approach“ (Routledge, 2016).

**Dieser Beitrag wurde redaktionell betreut von** Stephanie Kappacher.

## **Artikel auf soziopolis.de:**

<https://www.sozopolis.de/der-wohnungssektor-ist-ein-paradebeispiel-dafuer-dass-der-marktmechanismus-immer-wieder-versagt.html>