

Der Streit um das Wohnen: Eine Interviewreihe anlässlich des Berliner Volksentscheids

Kunze, Daniel; Lachenicht, Lukas; Tellmann, Ute

Veröffentlichungsversion / Published Version

Zeitschriftenartikel / journal article

Empfohlene Zitierung / Suggested Citation:

Kunze, D., Lachenicht, L., & Tellmann, U. (2022). Der Streit um das Wohnen: Eine Interviewreihe anlässlich des Berliner Volksentscheids. *Soziopolis: Gesellschaft beobachten*. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-80201-9>

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>

Daniel Kunze, Lukas Lachenicht, Ute Tellmann | Einführung | 03.05.2022

Der Streit um das Wohnen

Eine Interviewreihe anlässlich des Berliner Volksentscheids

Die Schulden- und Finanzkrise von 2008 hat in den USA, Spanien und Irland das Wohnen ins Zentrum gesellschaftlicher Aufmerksamkeit gerückt. Die oftmals als abstrakt und global verstandenen Finanzdynamiken äußerten sich konkret und lokal: in Zwangsräumungen, Wohnungsleerstand, Verfall städtischer Viertel, Flächenversiegelung, Wertverlust von Häusern und Überschuldung von Hauseigentümer:innen. In der Krise wurde eine Entwicklung offenbar, die in den Wirtschafts- und Sozialwissenschaften schon länger beobachtet und mit dem Begriff der Finanzialisierung des Wohnens erfasst wird. Gemeint ist damit eine sich vertiefende Verbindung von neuen Finanzierungs- und Kreditinstrumenten, die Wohnen als Vermögensanlage auf Märkten mobilisieren und neue Investitionssummen dafür generieren. Die UN hatte bereits im Jahr 2000 eine Sonderbeauftragte für das Recht auf Wohnen eingesetzt, um die Frage des Wohnens im Kontext dieser Entwicklungen gesellschaftspolitisch zu thematisieren.¹

In Deutschland währte man sich lange Zeit vor derartigen Entwicklungen bewahrt und beobachtete mit vermeintlicher Distanz die krisenhafte Verbindung zwischen Wohnen und Finanzwirtschaft. Die „konservative Hypothekenvergabe und geringe Eigenheimförderung“ sowie ein regulierter Mietmarkt schien Schutz vor faulen Krediten, falschen Risikokalkulationen und finanziellem Zusammenbruch zu gewährleisten.² Inzwischen ist diese sichere Distanz verschwunden. Die Wohnungskrise ist nun offensichtlich auch in Deutschland angekommen. Seit einigen Jahren hat sich parteiübergreifend die Rede vom „Wohnen als neue soziale Frage“ etabliert.³ Bilder hierzulande stattfindender Proteste beginnen, jenen aus den USA, Spanien und Irland zu ähneln. Allerdings stehen dieses Mal keine verschuldeten Hauseigentümer:innen und die Finanzakteure, die die Kredite zu Wertpapieren machten, im Zentrum der medialen Aufmerksamkeit. Hierzulande sind es die Mieter:innen, die mit steigenden Mieten und Kosten für Modernisierungsmaßnahmen konfrontiert sind. Gerade „am unteren Ende der Einkommensverteilung“ haben steigende Mieten „zu einem deutlichen Anstieg der Lebenshaltungskosten seit den 1990er Jahren geführt.“⁴ Fast 40 Prozent des Einkommens werden bei einem Fünftel aller Haushalte für die Miete fällig, darüber hinaus drohen Verdrängung und Verknappung.⁵

Berlin ist zu einem Kristallisationspunkt für die gegenwärtigen Entwicklungen geworden.

Neben steigenden Mieten hat sich dort auch die Erfolglosigkeit der bisherigen politischen Versuche, der sozialen Schieflage auf dem Wohnungsmarkt zu begegnen, besonders eindrücklich gezeigt. Der Versuch, einen weiteren Anstieg der Mieten über die sogenannte bundesweit geltende Mietpreisbremse hinaus zu begrenzen, ist gescheitert. Im April 2020 hat das Bundesverfassungsgericht den Berliner Mietendeckel, der auf ein „Einfrieren“ der Mietbeträge zielte, für verfassungswidrig erklärt.⁶ Dieses rechtliche Scheitern einer politischen Lösung erhält vor dem Hintergrund, dass Berlin zu einem besonders interessanten Markt für die Investition in Mietwohnungen geworden ist, eine besondere Brisanz. Der Wohnungsmarkt in Berlin verspricht durch die hohe Nachfrage eine risikoarme Anlagemöglichkeit, bei der die Mietzahlungen einen kontinuierlichen Einkommensstrom darstellen. Investor:innen beschreiben sich selbst als „ewige Eigentümer“ mit Interesse an einer ökologischen Modernisierung und Instandhaltung der Gebäude sowie an sozialem Wohnungsbau.⁷ In Berlin ist auf diese Weise eine in finanzieller, politischer, rechtlicher und sozialer Hinsicht brisante Gemengelage entstanden, die die Stadt als ein „Labor“ für die europäische Wohnungsproblematik erscheinen lässt:

„Möglicherweise sind nicht Madrid und Oslo die Vorbeten für Berlin, sondern umgekehrt. Berlin mit seinen Wohnungskonzernen, gescheitertem Deckel und dem wütenden Volksbegehren ist kein Relikt, sondern ein erster Vorgeschmack auf das, was kommt: ein europäischer Wohnungsmarkt, eine europäische Wohnungskrise – weitreichend verknüpft mit dem Finanzmarkt. Berlin ist das Labor dafür.“⁸

Der Erfolg der Initiative *Deutsche Wohnen & Co enteignen*, die im letzten Jahr in Berlin einen Volksentscheid zur Vergesellschaftung von Immobilienkonzernen lancierte, macht den gesellschaftlichen Streit um das Wohnen in besonderer Weise deutlich.⁹ Am 26. September 2021 votierte mit 59,1 Prozent die Mehrheit der abgegebenen Stimmen für die Ausarbeitung eines Gesetzesentwurfs zur Vergesellschaftung großer Wohnungskonzerne durch den Berliner Senat. So wenig der Streit um das Wohnen überraschen mag, so politisch bemerkenswert ist der Erfolg einer Initiative, die die Vergesellschaftung großer Wohnungskonzerne zum Ziel hat. Die Forderung, die im Artikel 15 des Grundgesetzes vorgesehene Möglichkeit, Privat- in Gemeineigentum zu überführen, auf Wohnungskonzerne und deren Bestände an Mietobjekten anzuwenden, ist ein Novum. Schon allein deshalb hat der Volksentscheid dem Berliner Wohnungsmarkt auch international Aufmerksamkeit verschafft. Schließlich wirft er Fragen nach Recht, Sprachen der Kritik, vor allem aber nach politischen Formen der Intervention auf.¹⁰

In der Interview-Serie soll der gesellschaftliche Streit um das Wohnen – sowohl die Formen der Kritik als auch die Strukturen der Finanzialisierung – aus internationaler, historischer und interdisziplinärer Perspektive beleuchtet werden. Wir haben sechs renommierte Wissenschaftler:innen eingeladen, den Berliner Streit als Ausgangspunkt dafür zu nehmen, die gegenwärtige finanzielle, politische und rechtliche Anatomie des finanzierten Wohnens zu analysieren.¹¹ Wir wollen damit im Sinne der Public Sociology eine öffentliche Wissenschaft betreiben, die angesichts des aktuellen Konflikts Einordnungen, Bezüge und Historisierungen ermöglicht, aber auch aus einer engagierten Distanz heraus dabei hilft, den Streit um das Wohnen zu verstehen, ihn in größere Kontexte zu stellen und sich darin zu positionieren.

An dieser Stelle möchten wir [Katharina Pistor](#), [Manuel B. Aalbers](#), Susanne Heeg, Daniela Gabor, Martijn Konings und Lisa Adkins dafür danken, dass sie zu unseren Fragen Stellung bezogen haben. Sie alle forschen seit Jahren intensiv zu den Themen Wohnen, Recht sowie Finanzialisierung und geben vor diesem Hintergrund ihre Einschätzungen ab.

Die Interviewreihe wurde von dem im SFB/Transregio 294 [Strukturwandel des Eigentums](#) angesiedelten Teilprojekt *Das Habitat als Pfand: Verschuldetes Eigentum und Finanzialisierung* initiiert, welches die politisch-rechtlichen Techniken der Verpflichtung untersucht, die Wohneigentum als „Sicherheit“ für Finanzbeziehungen erscheinen lassen. Das Projekt nimmt in den Blick, wie sich Wohneigentum unter den Bedingungen der Finanzialisierung verändert und in welchen Formen des gesellschaftlichen Streits darauf reagiert wird. Insgesamt beschäftigt sich der Sonderforschungsbereich aus interdisziplinärer wie historischer Perspektive mit der Frage, inwiefern Eigentum in unterschiedlichen Bereichen gegenwärtig einem Strukturwandel unterliegt und diesen Strukturwandel zugleich determiniert.

Endnoten

1. Siehe: <http://www.unhousingrapp.org/>
2. Till Baldenius / Sebastian Kohl / Moritz Schularick, Die neue Wohnungsfrage. Gewinner und Verlierer des deutschen Immobilienbooms, in: Leviathan 48 (2020), 2, S. 195–236.
3. Siehe etwa: Bundesministerium des Innern und für Heimat, [Wohnen ist die soziale Frage unserer Zeit](#), 30.01.2020.
4. Baldenius et al., S. 200.
5. Ebd., S. 216.
6. Bundesverfassungsgericht, [Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin \(„Berliner Mietendeckel“\) nichtig](#), Pressemitteilung Nr. 28/2021 vom 15. April 2021.
7. Nordic Property News, Vonovia: [„We Plan to Be an Eternal Owner“](#).
8. Cities for Rent, [Wie internationale Investments den Wohnungsmarkt umwälzen. Mietmarktlabor Berlin](#), in: Tagesspiegel, 2021.
9. Siehe: <https://www.dwenteignen.de/>
10. Siehe etwa: Ruby Lott-lavigna, [The Inside Story of How Berlin Took On Corporate Landlords and Won](#), in: VICE, 27.09.21 ; Alexander Vasudevan, [Berlin’s vote to take properties from big landlords could be a watershed moment](#), in: The Guardian, 29.09.21; Arthur Sullivan, [Berliners vote 'yes' on property expropriation, but what happens now?](#), in: Deutsche Welle, 27.09.21.
11. Zur Finanzialisierung des Wohnens siehe: European Commission, [Who owns the city? Exploratory research activity on the financialisation of housing in EU cities](#), Joint Research Centre 2020.

Daniel Kunze

Daniel Kunze ist wissenschaftlicher Mitarbeiter im Arbeitsbereich Allgemeine Soziologie/Soziologische Theorie sowie im SFB/TRR 294 „Strukturwandel des Eigentums“ an der Technischen Universität Darmstadt. Seine Forschungsinteressen betreffen die Wirtschafts- und Finanzsoziologie, insbesondere Perspektiven aus den Social Studies of Finance und der Cultural Economy. Im Teilprojekt „Das Habitat als Pfand“ forscht er zur Finanzialisierung des Wohnraums in Madrid.

Lukas Lachenicht

Lukas Lachenicht ist wissenschaftlicher Mitarbeiter am Arbeitsbereich Allgemeine Soziologie/Soziologische Theorie der Technischen Universität Darmstadt und zudem im Rahmen des Projekts „Das Habitat als Pfand“ Mitglied des Sonderforschungsbereichs „Strukturwandel des Eigentums“. Seine Forschungsinteressen liegen im Spannungsfeld von Wirtschaftssoziologie, Geldtheorien und Politischer Ökonomie. In seinem Dissertationsprojekt spürt er der sich wandelnden Bedeutung von Wohnraum im Kontext der Finanzialisierung nach.

Ute Tellmann

Ute Tellmann ist Professorin für Allgemeine Soziologie/Soziologische Theorie an der TU Darmstadt. Ihre Forschungsschwerpunkte sind historische Soziologie, Cultural Economy, politische Theorie und historische Epistemologie. Sie hat zur (kolonialen) Genealogie der modernen Differenzierung zwischen Ökonomie und Politik geforscht sowie zur räumlich-zeitlichen Struktur von globalen Finanztechniken. Ute Tellmanns aktuelle Forschungen befassen sich mit der Geschichte und Biopolitik globaler Schulden.

Dieser Beitrag wurde redaktionell betreut von Stephanie Kappacher.

Artikel auf soziopolis.de:

<https://www.sozopolis.de/der-streit-um-das-wohnen.html>