

Philipp P. Metzger

WOHNKONZERNE ENTEIGNEN!

Wie Deutsche Wohnen & Co.
ein Grundbedürfnis zu Profit machen

*Mit Gastbeiträgen von Philipp Möller, Michael Prütz,
Laura Flierl, Kalle Kunkel, Nina Scholz, Hannes Strobel,
Ralph Hoffrogge, Stephan Junker, Birgit Ziener*

mandelbaum *kritik & utopie*

Für Franzi

Der Autor Philipp P. Metzger hat sich dazu entschieden, in seinem Text die Ausbeuteten zu gendern, während die Ausbeutenden nicht gegendert werden. Demnach wird von Mieter*innen, Aktivist*innen, Arbeiter*innen, Gewerkschafter*innen auf der einen Seite und von Kreditgebern, Aktionären, Vermietern etc. auf der anderen Seite gesprochen. Das hat vor allem den Grund, dass es sich bei den Ausbeuteten um konkrete Personen handelt, während die Ausbeutenden meist Institutionen sind. Vermieter sind Immobilienkonzerne und keine konkreten Personen, Aktionäre der großen Konzerne sind in der Regel institutionelle Investoren (Versicherungen, Vermögensverwaltungen, Banken usw.), während zur Miete Individuen (Frauen, Männer, queere Menschen usw.) leben.

© mandelbaum *kritik & utopie*, wien, berlin 2021
alle Rechte vorbehalten

Lektorat: Elvira M. Gross
Satz: Kevin Mitrega
Umschlag: Martin Birkner
Druck: Primerate, Budapest

Inhaltsverzeichnis

7	Vorwort
9	Geschichte des deutschen Immobilienmarktes
9	Die Entstehung der Mietnation
13	Die neoliberale Transformation des deutschen Wohnungsmarktes
15	Der Ausverkauf des ostdeutschen Wohnungsbestandes
17	Die Plan-B-Finanzialisierung des deutschen Wohnungsmarktes
21	Private-Equity-Fonds auf dem Immobilienmarkt
29	Finanzialisierung von Wohnraum und wachsende soziale Ungleichheit
32	Zwischenfazit
36	Der Aufstieg der börsennotierten Wohnkonzerne
36	Einleitung
46	Die Relevanz von börsennotierten Wohnkonzernen auf dem Wohnungs- und Kapitalmarkt
66	Die Zentralisierung der Wohnkonzerne
71	Die riskanten Verschuldungsinstrumente zur Finanzierung von Übernahmen
100	Zwischenfazit
107	Profitmaximierung und die Folgen für die Mieter*innen sowie die Lohnabhängigen

- 154 Vonovia & Deutsche Wohnen heute**
155 Vonovia – der Champion unter den Immobilienkonzernen
162 Deutsche Wohnen

167 Bestand der Wohnimmobilien-AG bis 2019

WEITERE ASPEKTE DER FINANZIALISIERUNG

- 172 BlackRock: Mächtigster Kapital-Organisator
des US-geführten Kapitalismus (*Werner Rügemer*)
185 Airbnb entzaubern! Wohnraumverwertung
im digitalen Zeitalter (*Katalin Gennburg*)
195 Welche Relevanz hat die Finanzialisierung von Wohnraum
in Österreich? (*Selim Banabak, Justin Kadi*)

ALTERNATIVEN

- 205 Der Einstieg zum Ausstieg? Der Berliner Mietendeckel
könnte eine post-neoliberale Phase in der Wohnungs-
politik einleiten (*Philipp Möller*)
225 Interview mit Michael Prütz (*Philipp P. Metzger*)
233 Von Mieterprotesten gegen die Deutsche Wohnen zum
Volksbegehren (*Laura Flierl, Kalle Kunkel, Nina Scholz,
Hannes Strobel*)
243 Vergesellschaftung von Wohnraum – vom Schlagwort
zur Umsetzung (*Ralf Hoffrogge, Stephan Junker*)
265 Was kommt nach der Enteignung? Ein ABC der Selbst-
verwaltung der Seume14 GmbH (*Birgit Ziener*)

277 Literatur

291 Autorinnen und Autoren

Vorwort

Kurz nachdem ich meine Dissertation *Finanzialisierung der deutschen Ökonomie am Beispiel des deutschen Wohnungsmarktes* abgegeben hatte, die auch als Buch veröffentlicht wurde, kam Martin Birkner vom Mandelbaum Verlag auf mich zu und bat mich, ein populärwissenschaftliches Buch zu diesem Thema zu schreiben. Der Inhalt meiner Arbeit sei überzeugend, aber eine rein akademische Arbeit eine Hürde für viele potenziell interessierte Lesende. Ich war froh, die Dissertation endlich abgeben zu haben, ein neues Buchprojekt stieß bei mir also zunächst auf wenig Gegenliebe. Nachdem dann meine Freundin Franzi – die aktiv in der Berliner Mieterbewegung ist – mich auch noch von dem Vorhaben zu überzeugen versuchte, konnte ich mich allmählich für das Projekt erwärmen. Anfänglich sollte es einfach nur eine vereinfachte Version meiner Dissertation werden, aber die letzten zwei Jahre, in denen ich an diesem Buch arbeitete, brachten etwas ganz Eigenes hervor. Einerseits beruht zum Beispiel das Kapitel über die Wohnimmobilien AGs weitgehend auf den Darstellungen und den Erkenntnissen meines ersten Buches. Andererseits überschlugen sich die Ereignisse während der Arbeit an dieser Publikation: Mietendeckel, Corona und die Kampagne »Deutsche Wohnen & Co. enteignen«, um nur einige Stichworte zu nennen. All diese Entwicklungen wurden in diesem Buch aufgegriffen und Statistiken wurden aktualisiert. Während die deutsche Ökonomie in eine große Krise schlittert, die Arbeitslosigkeit wieder ansteigt, die Kurzarbeit massiv ausgebaut wird und viele Menschen am Rande ihrer Existenz

stehen, sprudeln die Gewinne der großen Wohnimmobilienkonzerne nach wie vor. Zur Freude der Aktionärsklasse und zum Entsetzen der Mietenden erhöhten die Konzerne auch im Corona-Jahr die Mieten. Viele Mietende fragen sich, wie sie in Zukunft ihre Miete bezahlen sollen. Die Immobilienlobby hat ganz andere Sorgen, sie will keine mietfreundlichen Regulierungen, wie zum Beispiel den Mietendeckel. Und ganz besonders empört sind die Lobbyisten über die Kampagne »Deutsche Wohnen & Co. enteignen«, die wahrscheinlich wichtigste linke Kampagne der letzten Jahrzehnte. War bisher das neoliberale Credo hegemonial, dass der Markt alles besser regle als der Staat, hat die Initiative es geschafft, diese vermeintliche Gewissheit tief zu verunsichern. Die Kampagne ist nicht nur ein Protest gegen den Mietenwahnsinn, sondern auch eine glaubwürdige Alternative. Der Vorteil von einem populärwissenschaftlichen Buch ist es, dass man politische Standpunkte beziehen kann und sich nicht auf die vermeintlich objektive Rolle des reinen Beobachters zurückziehen muss. In diesem Sinne ergreift dieses Buch Partei für das Volksbegehren zur Vergesellschaftung der Wohnungskonzerne.

Eigentlich war das Erscheinen des Buches für 2020 geplant, aber coronabedingt wurde der Veröffentlichungstermin um ein Jahr verschoben, was mir noch mal die Gelegenheit gab, das Konzept des Buches überdenken. Daraufhin stellte ich große Teile des Buches um. Ließ einige Kapitel weg und schrieb dafür neue. Aber die größte Veränderung liegt mit Sicherheit darin, dass mir Corona die Chance gegeben hat, das Buch auch für andere Autor*innen zu öffnen. Ganz besonders freue ich mich über die Beiträge von Aktivist*innen in diesem Buch. Damit wird ein Blick auf das Thema geworfen, der in wissenschaftlichen Publikationen oft vernachlässigt wird.

Geschichte des deutschen Immobilienmarktes

Die Entstehung der Mietnation

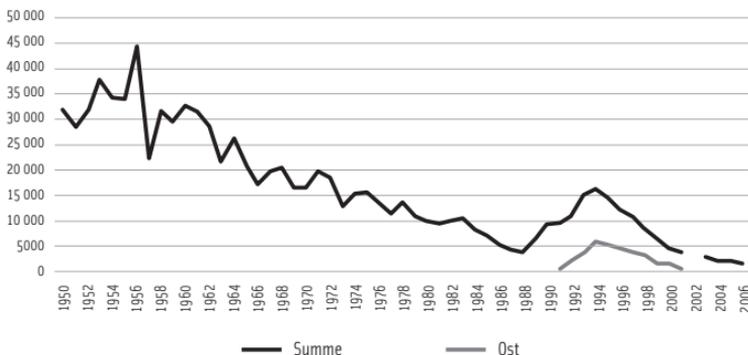
Im folgenden Abschnitt wird die Entwicklung des deutschen Wohnungsmarktes kurz dargestellt (für einen ausführlichen Überblick vgl. Metzger, 2019, 117ff.). Der deutsche Mietmarkt ist international aufgrund seiner Relevanz eine Besonderheit, während das Eigenheim nur eine untergeordnete Rolle spielt. Im Gegensatz zu den meisten OECD-Staaten wohnen in Deutschland über 50 Prozent der Menschen zur Miete. Das ist für einen OECD-Staat ein sehr hoher Wert. Der Grund für diesen großen Mietwohnungsanteil ist im Wesentlichen durch die Regulation der deutschen Nachkriegspolitik zu erklären.

Nach dem Ende des Zweiten Weltkriegs im Jahr 1945 waren viele deutsche Städte stark zerstört. Deswegen gab es 9 Millionen Obdachlose und dazu noch einmal 12 Millionen Vertriebene, die aus den ehemaligen Ostgebieten kamen. Insgesamt waren also ca. 21 Millionen Menschen auf der Suche nach einem neuen Wohnsitz (vgl. Egner, 2014). In dieser Zeit gab es 8,2 Millionen Wohneinheiten, aber 13,7 Millionen Haushalte, es fehlten also 5,5 Millionen Wohnungen – eine exorbitante Größe. Konfrontiert mit diesem massiven Wohnungsproblem entstanden Instrumente, die in den folgenden Jahrzehnten die Regulation des Immobilienmarktes wesentlich prägten. Dabei waren die Bereiche Mietrecht und Förderpolitik entscheidend. Um die Wohnungspolitik der Bundesrepublik angemess-

sen bewerten zu können, ist es wichtig zu realisieren, dass nicht nur die große Wohnungsnot handlungsleitend war, sondern dass die Bundesregierung auch versuchte, mit der Wohnungspolitik die Exporte der deutschen Industrie abzusichern. Ganz im Sinne eines exportorientierten Akkumulationsregimes verfolgte Deutschland eine neomerkantilistische Strategie, deren Kern (neben einer entsprechenden Geldpolitik) in einer hemmenden Lohnentwicklung lag, die durch eine passende Wohnungspolitik abgesichert werden sollte (vgl. Beck, 2014). Ein starkes Ansteigen der Mieten hätte die zurückhaltende Lohnpolitik gefährden können. Anhand dieser beiden Aspekte – Wohnungsnot und Lohnverhältnis – sind die zentralen Instrumente der Wohnungspolitik zu bewerten: Mietrecht und sozialer Wohnungsbau (Krummacher, 1988; Egner, 2014).¹ Als das Mietrecht in der Nachkriegszeit beschlossen wurde, bedeutete dies das faktische Verbot von Mieterkündigungen. Außerdem wurde das Mietniveau staatlich festgelegt und es regelte anfangs auch noch die staatliche Zwangsvergabe von privatem Wohnraum an Wohnungssuchende. Auch das erste Wohnungsbaugesetz von 1950 hatte eben das Ziel, die Wohnungsnot zu beseitigen und die Mietpreise niedrig zu halten. Im Rahmen dieses Gesetzes wurde der Bau von Wohnraum gefördert, der für private Haushalte mit niedrigem Einkommen erschwinglich sein sollte. Dies geschah durch die Bereitstellung von öffentlichen Darlehen (die zinslos vergeben wurden) und Steuerergünstigungen. Aufgrund dieses Gesetzes finanzierte der Bund 3,3 Millionen Wohnungen, und noch einmal 2,7 Mil-

1 Ich konzentriere mich bei meiner Analyse auf den sozialen Wohnungsbau. Neben dem sozialen Wohnungsbau gab es auch andere Förderinstrumente (vgl. für einen vollständigeren Überblick Egner, 2014).

Anzahl geförderter Wohnungen nach Wohnungsbaugesetz



11

Abb. 1: Anzahl geförderter Wohnungen nach Wohnungsbaugesetz

Quelle: Statistisches Bundesamt, Förderungen im sozialen Wohnungsbau, Wiesbaden 2014 zit. nach Egner, 2014, S. 15

tionen Wohnungen wurden durch private Investoren gebaut (vgl. Egner, 2014). Dass Deutschland auch private Investoren einbezog, war ein wichtiger Unterschied zu anderen Ländern (z. B. England), die auch große Wohnungsbauinvestitionsprogramme auflegten, in denen der Staat aber fast ausschließlich als Bauherr auftrat (vgl. Voigtländer, 2006).

Parallel zum strengen Mietrecht der Nachkriegszeit wurden zusätzlich hohe Qualitätsstandards festgelegt. Aufgrund der guten Qualität und der niedrigen Preise wurde das Wohnen zur Miete für große Teile der Bevölkerung eine attraktive Alternative gegenüber dem Eigenheim. Auf der anderen Seite entwickelte sich dadurch ein Wohnungsmarkt, der den Vermietern sichere Profite verschaffte. Eine solche Ausgangslage ist eine gute Voraussetzung für Hegemonie, die ein »materielles Substrat« (Poulantzas, 2002, S. 60) beinhaltet.

Die Wohnungspolitik der Nachkriegszeit war sehr erfolgreich. Dennoch änderte die Bundesregierung ab den 1960er Jahren einige zentrale Aspekte an der Wohnungspolitik der Anfangsjahre. Zum Beispiel reduzierte die BRD nun massiv die Förderungen von Wohnraum (siehe dazu Abb. 1).

12 Begründet wurde die Reduzierung gerade des sozialen Wohnungsbaus mit dem Ende der Wohnungsnot. Schief an diesem Argument ist, dass zwar viele Millionen Wohnungen seit Kriegsende gebaut wurden, es aber auch in der Zwischenzeit ein großes Bevölkerungswachstum gab – allein zwischen 1960 und 1969 wuchs die Bevölkerung um 9,4 Prozent (vgl. Egner, 2014). Abgefedert wurde die Reduzierung der Förderungen des sozialen Wohnungsbaus durch das Wohngeld, das sozial schwachen Haushalten helfen sollte, sich eine Mietwohnung leisten zu können. Ebenso konnten die Vermieter aufgrund des Wohngeldes höhere Profite machen, weil sich dadurch sozial schwache Haushalte eine Mietsteigerung leisten konnten. Insofern ist das Wohngeld zwar keine direkte, aber dennoch eine indirekte Förderung von Investoren und Vermietern. Neben dem Wohngeld sollte auch ein verstärkter Mieterschutz erfolgen und die Liberalisierung der Preisbindung abgeschwächt werden. In den 1970er Jahren wurde der Mieterschutz dahingehend verschärft, dass Mietwucher verboten wurde; Mieter*innen wurden bedeutsame Widerspruchsmöglichkeiten gegen Mieterhöhungen eingeräumt. Außerdem konnte Mieter*innen nur noch gekündigt werden, wenn es seitens der Mieter*innen zu Vertragsverletzungen gekommen war oder der Vermieter Eigenbedarf anmeldete (vgl. Egner, 2014; Kofner, 2004).

»1993 erkannte das BVerfG im Besitzrecht des Mieters sogar durch das Grundgesetz geschütztes Eigentum, da es den ›Mittelpunkt‹ der ›privaten Existenz‹ bildet, während

es für den Eigentümer in erster Linie nur Investitionsgut sei« (Mertens, 2015, S. 308).

Gerade dieses Zugeständnis von Quasieigentumsrechten machte das Wohnen zur Miete weiterhin sehr attraktiv und erklärt, warum die Wohneigentumsquote in Deutschland so gering ist. Ein noch nicht genannter Hinderungsgrund für eine tiefgreifende Finanzialisierung des deutschen Immobilienmarktes ist die Besitzstruktur der Vermieter. Bei den meisten Vermietern handelt sich um Klein- oder Amateurvermieter, von denen zwar jeder nur eine kleine Anzahl an Immobilien besitzt, die aber alle zusammen insgesamt über 60 Prozent des Mietwohnraums in Deutschland verfügen:

»Wahrscheinlich hat der damit verbundene verhältnismäßig geringe Professionalisierungsgrad in der deutschen Wohnraumbewirtschaftung an einigen Stellen die Anbindung lokaler Wohnungsmärkte an die Interessen von Finanzmarktakteuren und vor allem institutionellen Investoren eingeschränkt« (ebd.).

Die neoliberale Transformation des deutschen Wohnungsmarktes

Spätestens mit der Regierung unter Helmut Kohl gab es einen neoliberalen Kurswechsel in der Wohnungspolitik. Das Ziel der schwarz-gelben Regierung war eine Eigentumsquote von über 50 Prozent, was mit einer entsprechenden Förder- und Steuerpolitik erreicht werden sollte. Außerdem radikalisierte die Kohl-Regierung den eingeschlagenen Kurs und beschloss den Ausstieg des Bundes aus dem sozialen Wohnungsbau. Die Länder und Kommunen konnten den Rückzug des Bundes allein nicht kompensieren. Vor diesem Hintergrund ist es wenig überraschend, dass immer weniger Sozialwohnungen fertiggestellt wurden (siehe Tabelle 1).

	Fertiggestellte Sozial- wohnungen pro Jahr	Anteil am Neubau- volumen (in Prozent)
1951–1960	295 000	55
1961–1970	209 000	37
1971–1980	129 000	26
1981–1990	73 400	–

Tabelle 1: Entwicklung des sozialen Wohnungsbaus, 1951–1990

Quelle: vgl. Mertens, 2015, S. 313

14

Die Veränderungen in der Regulation begünstigten die Immobilienspekulation und waren eine Abkehr vom wohnungspolitischen Konsens der Nachkriegszeit. Die neue wohnungspolitische Ausrichtung führte auch nicht dazu, dass aus Mieter*innen nun Eigentümer*innen wurden. In der Regel konnten die Mieter*innen es sich nicht leisten, *ihre* Mietwohnung zu kaufen, deshalb wurden die Wohnungen oft an Investoren und neue Vermieter verkauft. Dieser Prozess wird besonders deutlich anhand der Privatisierungen der Wohnungsbestände der ehemaligen DDR, die im nächsten Abschnitt behandelt werden. Warum aus Mieter*innen nicht Eigentümer*innen wurden, hängt auch sehr stark mit der Kreditvergabepraxis der deutschen Banken zusammen, die strenger ist als die in den USA.

Daran wird erkennbar, dass die Höhe der Eigentumsquote auch abhängt von der Kreditregulation. Es genügt eben nicht, über die Erhöhung der Eigentumsquote die Angebotsseite zu stärken, wenn die Nachfrageseite nicht mitziehen kann. Das selbstgesteckte Ziel, die deutliche Erhöhung der Eigentumsquote, wurde nicht erreicht (vgl. Egner, 2014, S. 16). Die Folge war, dass die Kohl-Regierung auch ihr Ziel verfehlte.