

Immobilienwirtschaft Teil I Grundrente, Wohnungseigentum und Wohnungsmarktspekulation

Prof. Dr. Heinz-J. Bontrup

A. Einleitung

Wohnen ist ein gesellschaftliches Basisgut und laut Europäischer Sozialcharta ein Menschenrecht, weil jeder Mensch schlicht auf eine Wohnung angewiesen ist. Und das Bundesverfassungsgericht hat das Mietrecht unter den verfassungsrechtlichen Schutz des Eigentums gemäß Art. 14 GG gestellt. Denn: *„Obdachlos bzw. wohnungslos zu sein ist eines der schlimmsten Widerfahrnisse menschlichen Seins. Die Sicherung der Wohnung gehört seit alters her zu den wesentlichen Herausforderungen der Daseinsorge. Den Wohnort und seine Umgebung zu hegen und zu schützen bedurfte schon immer der Mithilfe, der Solidarität und des Zusammenhaltes von Gemeinschaften. Wohnen steht von daher in der modernen Geschichte unter dem besonderen Schutze des Staates.“*¹

Nur ein „Dach über dem Kopf“ reicht dem Menschen zum Wohnen aber nicht. *„Der Maler Heinrich Zille hat zu Beginn des vorigen Jahrhunderts den Satz geprägt: ‚Man kann einen Menschen mit einer Axt erschlagen, man kann ihn aber auch mit einer Wohnung erschlagen‘. Gemünzt war dies auf die menschenunwürdigen Wohn- und Lebensbedingungen in Berliner Mietskasernen.“*² *„Zille macht uns darauf aufmerksam, dass das Wohnen für Menschen eine existenzielle Angelegenheit ist. (...) Das Zuhause ist ein zentraler Ort, um den herum ein Mensch seine Aktivität organisiert, ein Ort, mit dem er ‚verwurzelt‘ und an den er emotional gebunden ist, ein ‚Ankerpunkt‘, von dem aus er die Umwelt freier erkunden kann, weil er weiß, dass er jederzeit zurückkehren kann.“*³ Mehr Lebensqualität durch Wohnen verlangt regelmäßig nach einer Baukultur, d. h. die Art und Weise wie wir bauen und das Gebaute pflegen, spielt eine große Rolle und bestimmt ebenso unseren Lebensalltag.⁴ Und nicht zuletzt gilt die Wohnung – das Zuhause – als Statussymbol.

¹ Rausch, Günter, Wohnen ein Menschenrecht!? Mensch kann nicht Nichtwohnen, in: Amos, 46. Jg., Heft 2 (2013), S. 5.

² Lindmeier, Christian, Ein Weg zur Selbstbestimmung – ‚Supported living‘, Internetabruf 05.08.2017.

³ Ebenda.

⁴ Vgl. Groß, Michael, Hellweg, Uli, Baukultur – Schlüssel zu mehr Lebensqualität in Stadt und Land, in: Friedrich-Ebert-Stiftung, WISO-Direkt Nr. 13/2017, Bormann, René, Groß, Michael, Holzappel, Helmut, Lühmann, Kirsten, Schwedes, Oliver, Umbau der Stadt Nutzen und stadtgerechte Mobilität stärken, in: Friedrich-Ebert-Stiftung, WISO-Direkt Nr. 15/2017.

„Aus der Art und Weise des Wohnens werden Reichtum und Erfolg, aber ebenso Gestaltungsfähigkeit und Kreativität abgeleitet.“⁵ Wohnen ist so immer auch ein Spiegelbild gesellschaftlicher Verhältnisse. In Städten gibt es sogenannte „gute Wohngegenden“ und „nicht so gute“. Die Reichen und Gutsituierten wohnen in ihren Vierteln und die anderen, und mehr arme Menschen, haben auch ihre eigenen Wohnviertel. Die Unterschiede des differenzierten Wohnens werden hier jedem Betrachter sofort an den Häusern selbst, ihrer räumlichen Anordnung sowie der jeweiligen Bausubstanz überdeutlich. Und wer wissen will, wie die Reichen ihre Wohnimmobilien von innen ausstatten, der möge sich die Zeitschriften „Häuser“ oder „Schöner Wohnen“ anschauen. „*Wohnst du noch oder lebst du schon?*“, fragt provokant ein bekanntes Möbelhaus. Die meisten Menschen müssen diese Frage mehr als zynisch empfinden, haben sie doch schlicht keine finanziellen Möglichkeiten auf ein besseres Wohnen. Sie müssen sich in ihren Lebens- und Wohnmöglichkeiten so gut es geht „einrichten“ und sehen ihre „häusliche Umgebung“ und alltäglichen Abläufe als „ge-wohnt“ an. Die alte Redensart „*Trautes Heim, Glück allein*“ trifft dann hier wohl weniger zu.

Wohnen ist eben in einer marktwirtschaftlich-kapitalistischen Ordnung eine Ware, die am Immobilien- und Wohnungsmarkt gehandelt wird. Dies sorgt immer wieder für Ärger mit den Mieten. Nach einer neuen Studie der gewerkschaftsnahen Hans-Böckler-Stiftung müssen Beschäftigte in Ballungsräumen inzwischen einen unverhältnismäßig hohen Teil ihres Einkommens für die Miete ausgeben. Rund 40 % der privaten Haushalte in Großstädten bringen demnach mehr als 30 % ihres Nettoeinkommens nur für ihre Kaltmiete auf. Das sind rund 5,6 Millionen Haushalte. Gut eine Million Haushalte sind sogar mit mehr als 50 % ihres Nettoeinkommens dabei.⁶ Insbesondere die Liberalen würden das Wohnen trotzdem am liebsten den reinen Marktgesetzen frei überlassen. Am Ende entscheidet dann ausschließlich nur das Einkommen und Vermögen, wer sich welche Immobilie oder Wohnung leisten kann. Dies gilt noch verstärkt bei einem Nachfrageüberschuss, wenn es zu Verknappungen am Immobilien- und Wohnungsmarkt kommt, wie es derzeit in Großstädten und Ballungsräumen der Fall ist.

Im Folgenden Beitrag soll es aber nicht um steigende Mieten und Verknappungen auf dem bundesdeutschen Wohnungsmarkt gehen (dies ist dem Beitrag Immobilienwirtschaft Teil II vorbehalten: s. ReWir 43-2017), sondern um eine grundsätzliche Auseinandersetzung mit dem Immobilieneigentum. Hier spielt zunächst einmal der noch nicht bebaute Grund und Boden und seine Nutzungsverteilung eine herausragende Rolle. In der Ökonomie gilt der Boden, neben Arbeit und Kapital, als Produktionsfaktor und als nicht vermehrbar und daher das Angebot als starr. Ist das aber ökonomisch entscheidend oder ist der Boden nur relativ knapp? Auch dieser Frage soll nachgegangen werden.

Schon Karl Marx hat das Eigentum an Grund und Boden und die dabei dem Grundeigentümer zufallende Monopolstellung scharf kritisiert. Wie ist das zu verstehen und welche Rolle spielt der Preis, die Grundrente, innerhalb der Wertschöpfungsverteilung? Offensichtlich wird in Deutschland Grund und Boden häufig verkauft und wechselt somit den Eigentümer. Wieviel Fläche wird dabei aber eigentlich von der Gesamtfläche des Grund und Bodens in Deutschland für das Wohnen verbraucht bzw. wie viele Immobilien gibt es, wie verteilen sie sich im Land und wie war hier der Zuwachs in den letzten Jahren? Kann man dabei allgemein von der „Mangelware Immobilie“ sprechen und welchen Wert haben die gesamten Immobilienbestände in Deutschland überhaupt und wem gehören diese Bestände? Dies sind alles Fragen, die hier beantwortet werden sollen, um

⁵ Rausch, Günter, Wohnen ein Menschenrecht!?, a.a.O., S. 5.

⁶ Vgl. Lebuhn, Henrik, Holm, Andrej, Junkel, Stephan, Neitzel, Kelvin, Wohnverhältnisse in Deutschland – eine Analyse der sozialen Lage in 77 Großstädten, Düsseldorf 2017.

danach abschließend die Immobilie im Kontext eines kapitalistischen Spekulationsprozesses zu untersuchen, wobei natürlich das Platzen der Immobilienblase in den USA 2007, die eine weltweite Finanz- und Wirtschaftskrise ausgelöst und Millionen von Menschen aus der Bahn geworfen hat, im Fokus steht.

B. Bodennutzung

Die gesamte Bodenfläche in Deutschland beträgt 357.409 Quadratkilometer. Die größte Fläche mit gut 184.000 Quadratkilometern (51,7 %) wird hier von der Landwirtschaft beansprucht. Wirtschaftlich gesehen entfallen dabei aber nur noch 0,6 % der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung und 1,4 % aller Erwerbstätigen auf die Land- und Forstwirtschaft.⁷ Immer mehr landwirtschaftliche Betriebe geben ihre Produktion auf. Allein seit 2010 waren es fast 30.000. Im Vereinigungsjahr 1990 wurden insgesamt noch 630.000 Agrarbetriebe in Deutschland registriert. 2016 nur noch 275.000. Und was passiert mit der dadurch frei werdenden, sich aber nicht in Luft auflösenden Bodenfläche? Diese wird überwiegend von den verbleibenden Landwirtschaftsbetrieben übernommen und es kommt in Folge zu einer gewaltigen Konzentration. So verfügen mittlerweile 3 % der landwirtschaftlichen Großbetriebe (Agrarkonzerne) über 50 % der gesamten Bodenflächen.

Und es gibt noch einen anderen Trend. Der Agrarboden wird zu einem spekulativen Anlageobjekt für Vermögende. Seit einigen Jahren legen landwirtschaftsfremde Investoren in großem Stil Gelder in deutschen Agrarflächen an. Sie setzen darauf, dass diese Flächen zukünftig zu Bauland oder auch zu Gewerbeflächen werden. Mangels rarer Anlagemöglichkeiten bei niedrigen Zinsen wird hier die Agrarfläche für Investoren immer interessanter.⁸ Dies hat Folgen: Wenn Bauern einen Acker kaufen oder pachten wollen, müssen sie immer tiefer in die Tasche greifen. Von 2007 bis 2016 stieg die durchschnittliche Jahrespacht für neu vergebende Äcker in Deutschland um rund 80 %, von 238 EUR auf 430 EUR. Bei den Kaufpreisen war es noch drastischer. Hier verdoppelte sich der Durchschnittspreis je Hektar zwischen 2006 und 2015 auf knapp 20.000 EUR. Besonders rasant stiegen dabei die Preise für Ackerland in Ostdeutschland.⁹

Gefolgt von der Landwirtschaft als größtem Bodennutzer entfallen rund 109.000 Quadratkilometer auf Waldflächen (30,6 %), die auch einer wirtschaftlichen Nutzung unterzogen werden. Straßen, Wege und Plätze verbrauchen weitere 4,4 % des gesamten Bodens. Das sind 15.730 Quadratkilometer. Auf die hier im Beitrag untersuchten Wohnflächen kommen dagegen lediglich 13.333 Quadratkilometer oder 3,7 %. Interessant ist hier auch, dass die so wichtigen Gewerbe- und Industrieflächen mit 3.443 Quadratkilometern nur 1,0 % vom Grund und Boden in Deutschland beanspruchen.

⁷ Vgl. *Statistisches Bundesamt*, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen, Fachserie 18/Reihe 1.1 (2016), S. 20 u. 24.

⁸ Vgl. *Sauer, Stefan*, Das Geld liegt auf dem Acker, in: *Frankfurter Rundschau* vom 27./28. Mai 2017, S. 14.

⁹ Vgl. *Frankfurter Rundschau* vom 14. September 2017, S. 15, „Preise für Ackerland steigen rasant“.

Bodenfläche Deutschland 2015 nach Nutzungsarten							
Gesamte Bodenfläche 357.409 in Quadratkilometer							
Gebäude- und Freifläche	Betriebsfläche	Verkehrsfläche	Erholungsfläche	Landwirtschaftliche Fläche	Waldfläche	Wasserfläche	Flächen anderer Nutzung
25.077	2.608	18.108	4.445	184.332	109.515	8.552	4.762
7,0	0,7%	5,1%	1,2%	51,7%	30,6%	2,4%	1,3%
davon	davon	davon	davon	davon			davon
Wohnen	Abbauland	Straße, Weg, Platz	Grünanlagen	Moor			Umland
13.333	1.559	15.730	2.915	839			4.238
3,7%	0,4%	4,4%	0,8%	0,2%			1,2%
Gewerbe, Industrie				Heide			Friedhof
3.443				601			377
1,0%				0,1%			0,1%
Die Prozentzahlen beziehen sich auf die gesamte Bodenfläche							
Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 3, Reihe 5.1, 2015							

C. Boden ist relativ knapp

Boden gilt allgemein in der Ökonomie, neben Arbeit und Kapital, als Produktionsfaktor. Die Besonderheit, die hier dem Boden zugesprochen wird, ist seine nicht Vermehrbarkeit. Die Angebotsfunktion wird als völlig starr dargestellt, als eine Parallele zur Preisachse (Grundrente). Der US-amerikanische Wirtschaftsnobelpreisträger Paul A. Samuelson bemerkt dazu: „*Da das Bodenangebot unelastisch ist, arbeitet der Boden immer; und zwar zu jedem Preis, der dem Wettbewerb entsprechend geboten wird.*“¹⁰ Der Boden „arbeitet“ aber ohne menschliches Zutun nicht. Dennoch fällt dem dabei nichtarbeitenden Grundeigentümer, als ein weiterer Vorteil des Grundeigentums, die Knappheit des Bodens ganz einfach als Benefiz in den Schoß.

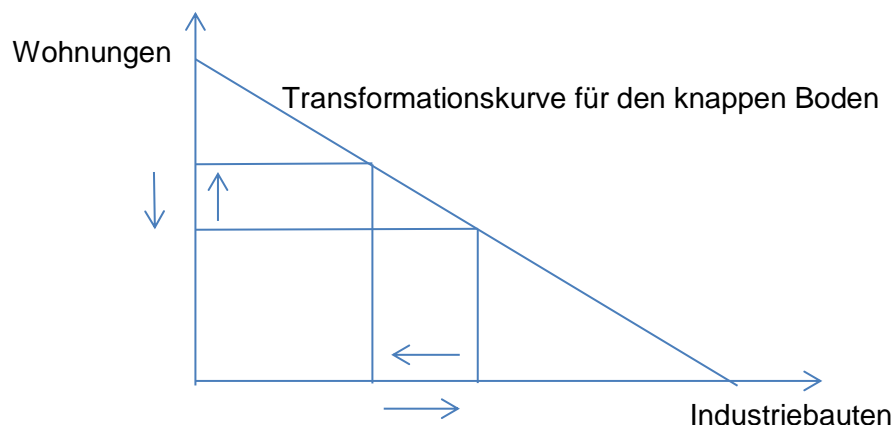
Dahinter verbirgt sich der folgende ökonomische Zusammenhang, der übrigens von der jeweiligen Wirtschaftsordnung unabhängig ist: Gäbe es keine grundsätzliche Knappheit, so würde sich eine Beschäftigung mit ökonomischen Problemen erübrigen. Das Ziel allen Wirtschaftens ist deshalb, die Knappheitsrelation möglichst aufzuheben. Dies gilt sowohl für das einzelne Wirtschaftssubjekt, als auch für die Summe der Wirtschaftssubjekte in einer Volkswirtschaft. Ohne ökonomisch rationale Entscheidungen, d.h. planvolle, logisch durchdachte und nicht zufällige und unlogische Entscheidungen, geht dies nicht. Wenn die materiellen und immateriellen Bedürfnisse unbegrenzt, die Güter aber knapp sind, muss eine Entscheidung getroffen werden, welche Bedürfnisse zuerst, welche nur teilweise und welche gar nicht befriedigt werden sollen oder können. Hierbei entstehen Wahlentscheidungen (Optionen) und damit gleichzeitig Opportunitätskosten durch den Verzicht auf die Befriedigung eines oder mehrerer Bedürfnisse zugunsten anderer Bedürfnisse.

Dabei werden regelmäßig nicht nur Konsummöglichkeiten begrenzt, sondern auch die Produktionsoptionen sind durch das jeweils nur vorhandene Produktionspotential in ei-

¹⁰ Samuelson, Paul A., Nordhaus, W. D., Volkswirtschaftslehre (15. Aufl.), Wien 1998, S. 296.

ner Volkswirtschaft zumindest kurz- und mittelfristig beschränkt. Anhand einer Produktionsmöglichkeiten-Kurve (Transformations-Kurve) kann man dann theoretisch alle Produktionskombinationen zeigen, die in einer Volkswirtschaft bei gegebenem Produktionspotential maximal möglich sind. Bezogen auf die Immobilienwirtschaft bedeutet dies beispielsweise mehr Wohnungen gegen weniger Industriefläche abzuwägen oder umgekehrt (siehe die Grafik „Transformationskurve“).

Grafik 1: Transformationskurve



Beim Grund und Boden mit seiner vorliegenden absoluten Knappheit ist diese dennoch zu relativieren. Dabei ist auf eine staatliche Raumplanung zu verweisen, die die gesellschaftlich vorhandenen aber unterschiedlich verwendbaren Bodenflächen verplant (zuteilt) und damit den Boden „künstlich“ schafft bzw. das Angebot in „planwirtschaftlicher Weise“ determiniert.¹¹ Dadurch entstehen auf der Transformationskurve die jeweiligen Nutzungsalternativen des Bodens mit entsprechenden Opportunitätskosten. Der Nutzenzuwachs aus mehr Wohnfläche beispielsweise kostet dann in einer Volkswirtschaft einen Nutzenentgang an weniger Gewerbe- oder Verkehrsfläche u.a. Somit relativiert sich dann die absolute Bodenknappheit. Sie gilt nur für das Ganze, nicht aber für die jeweils möglichen Nutzungsalternativen.

Bei der Wahl auf der Transformationskurve spielen aber auch die Ausgaben und die Preise eine entscheidende Rolle. Stehen für beide Optionen (Wohnungen und Industriebauten) eine nur feste monetäre Ausgabengröße als Restriktion zur Verfügung, und die beiden Optionen haben unterschiedlich hohe Preise, so ist nicht jede Kombination nutzenmaximal bzw. es kann zu suboptimalen Ergebnissen kommen. Nur wenn hier die Grenzrate der Substitution dem reziproken Preisverhältnis der optionalen Verwendungen (Wohnungen und Industriebauten) entspricht, wird jeweils ein Verwendungsoptimum erreicht.¹² Hier das theoretische Optimum zu finden, ist aber in der wirtschaftlichen Realität nur schwer möglich, die damit im Befund nur zu suboptimalen Zuständen findet.

¹¹ Vgl. Löhr, Dirk, Bodenangebot und Bodenwertsteuer, in: Zeitschrift für Sozialökonomie (ZfSÖ), 41. Jg., 142. Folge, September 2004, S. 30.

¹² Vgl. Bontrup, Heinz-J., Volkswirtschaftslehre, 2. Aufl., München, Wien 2004, S. 42ff.

D. Eigentum an Grund und Boden

Schon Karl Marx hat im Band III vom Kapital die Monopolstellung der Bodeneigentümer scharf kritisiert. *„Das Grundeigentum setzt das Monopol gewisser Personen voraus, über bestimmte Portionen des Erdkörpers, als ausschließliche Sphären ihres Privatwillens, mit Ausschluß aller anderen zu verfügen. Dies vorausgesetzt, handelt es sich darum, den ökonomischen Wert, d.h. die Verwertung dieses Monopols auf Basis der kapitalistischen Produktion zu entwickeln.“* Und er fährt fort: *„Im Abschnitt über die ursprüngliche Akkumulation (Bd. I, Kap. XXIV) hat man gesehen, wie diese Produktionsweise voraussetzt einerseits die Loslösung der unmittelbaren Produzenten aus der Stellung eines bloßen Zubehörs des Bodens (in der Form von Hörigen, Leibeignen, Sklaven etc.), andererseits die Expropriation der Masse des Volks vom Grund und Boden. Insofern ist das Monopol des Grundeigentums eine historische Voraussetzung und bleibt fortwährende Grundlage, der kapitalistischen Produktionsweise, wie aller frühern Produktionsweisen, die auf Ausbeutung der Massen in einer oder der andern Form beruht.“*¹³

Heute schreibt der Ökonom Dirk Löhr zu Grund und Boden: *„Ausschließbarkeitsrechte an Grund und Boden sind die Urform, der Archetypus des Eigentums, und gleichzeitig die Blaupause für andere Formen der Rentenökonomie. Ursprünglich war der Zugang zu Grund und Boden entweder frei oder gemeinschaftlich geregelt. Gleiches galt für Wasser. (...) Die ‚Einfriedung der Allmende‘ an Grund und Boden dürfte zum ersten Mal im Zuge der sesshaftwerdung der Menschen vor vielleicht 8.000 bis 10.000 Jahren stattgefunden haben. Die sesshaft gewordenen Bauern mussten potenzielle Nahrungskonkurrenten, zu denen v.a. Nomaden gehörten, irgendwie vom Boden und den Früchten ihrer Anstrengungen ausschließen. Mit der ‚Einfriedung‘ der ehemaligen Allmenden setzten die ersten systematischen Landkonflikte ein. Jean-Jacques Rousseau beschreibt den Kern des Konflikts: ‚Der erste, der ein Stück Land eingezäunt hatte und dreist sagte: ‚Das ist mein‘ und so einfältige Leute fand, die das glaubten, wurde zum wahren Gründer der bürgerlichen Gesellschaft. Wie viele Verbrechen, Kriege, Morde, Leiden und Schrecken würde einer dem Menschengeschlecht erspart haben, hätte man die Pfähle herausgerissen oder den Graben zugeschüttet und seinesgleichen zugerufen: ‚Hört ja nicht auf diesen Betrüger. Ihr seid alle verloren, wenn ihr vergesst, dass die Früchte (im Sinne von Renten, d. V.) allen gehören und die Erde keinem.“*¹⁴ Zu einem ähnlichen Befund kommt auch der liberale britische Ökonom John Stuart Mill, wenn er schreibt: *„Wenn man von der Heiligkeit des Eigentums spricht, so sollte man immer bedenken, dass dem Landeigentum diese Heiligkeit nicht in demselben Grade zukommt. Kein Mensch hat das Land geschaffen (...). Es ist das ursprüngliche Erbteil des gesamten Menschengeschlechts (...).“*¹⁵

Ja, dies ist ohne Frage richtig, und dennoch kam es völlig anders. Land und Boden wurden zunehmend privat okkupiert. Der große schottische Moralphilosoph und Nationalökonom Adam Smith sah es 1776 ganz nüchtern: Ursprünglich, vor der Landnahme und der Ansammlung von Kapital, gehört dem Arbeiter der ganze Ertrag der Arbeit. Er muß weder mit einem Grundbesitzer noch mit einem Unternehmer teilen. *„Sobald aller Boden eines Landes in Privateigentum ist, belieben die Grundherren, wie alle anderen Menschen, dort zu ernten, wo sie nicht gesät haben, und verlangen sogar für dessen natürlichen Ertrag eine Rente. Das Holz des Waldes, das Gras auf der Wiese und alle natürlichen Früchte der Erde, die, als der Boden allen gehörte, den Arbeiter nur die Mühe des*

¹³ Marx, Karl, Das Kapital, Bd. III, Berlin (Ost) 1974, S. 628ff.

¹⁴ Löhr, Dirk, Prinzip Rentenökonomie. Wenn Eigentum zu Diebstahl wird, Marburg 2013, S. 59ff.

¹⁵ Mill, John Stuart, Grundsätze der politischen Ökonomie nebst einigen Anwendungen auf die Gesellschaftswissenschaft, 2. Bd., Buch II, Kap. II, Hamburg 1952, S. 6.

Einsammelns kosteten, werden auch für ihn mit einem zusätzlichen Preis belegt. Er muß nunmehr für die Erlaubnis, sie einzusammeln, bezahlen und muß dem Grundherrn einen Teil dessen überlassen, was er mit seiner Arbeit entweder sammelt oder erzeugt. Dieser Teil oder, was auf dasselbe hinausläuft, der Preis dieses Teiles, bildet die Bodenrente und macht einen dritten Bestandteil des Preises der Mehrzahl der Waren aus.“¹⁶ Karl Marx bestätige dies gut 100 Jahre später. Auch er sah Grund und Boden lediglich als „Arbeitsbedingung“, die für den Grundeigentümer nichts weiter vorstellt, „als eine bestimmte Geldsteuer, die er vermittelt seines Monopols vom industriellen Kapitalisten, dem Pächter, erhebt: (daß sie) so sehr den Zusammenhang loslöst, daß der Grundeigentümer sein ganzes Leben in Konstantinopel zubringen kann, während sein Grundeigentum in Schottland liegt.“¹⁷ Für die Grundrente lässt der Grundeigentümer bis heute andere Menschen auf seinem Grund und Boden und der Vermieter einer Wohnung den Mieter arbeiten, der, wie schon erwähnt, teilweise bis zu 50 % seines Nettoeinkommens nur für die Kaltmiete aufbringen muss. Andere für sich arbeiten lassen, dass gilt aber für jeden Kapitalisten. Insbesondere für den Unternehmer, der abhängig Beschäftigte für sich arbeiten läßt sowie auch für den Geldanleger, der ohne selbst zu arbeiten für sein Kapital die Zinsen einstreicht.¹⁸

Durchschnittliche Kaufwerte für baureifes Land 2014					
	Anzahl Kauffälle	Veräußerte Fläche 1.000 qm	Durchschnittliche Grundstücksgröße in qm	Durchschnittlicher Kaufwert EUR je qm	Gesamtwert in EUR
Deutschland	76.223	75.874	995	139	10.546.486.000
Baden-Württemberg	6.516	5.136	788	184	945.024.000
Bayern	17.072	15.801	926	235	3.713.235.000
Berlin	982	1.344	1.369	384	516.096.000
Brandenburg	6.142	6.845	1.114	60	410.700.000
Bremen*					
Hamburg	861	984	1.143	698	686.832.000
Hessen	6.123	5.117	836	211	1.079.687.000
Mecklenburg-Vorpommern	1.521	1.695	1.114	64	108.480.000
Niedersachsen	12.548	13.166	1.049	77	1.013.782.000
Nordrhein-Westfalen	6.339	4.511	712	143	645.073.000
Rheinland-Pfalz	5.601	3.942	704	129	508.518.000
Saarland	1.022	864	845	89	76.896.000
Sachsen	5.080	10.486	2.064	46	482.356.000
Sachsen-Anhalt	2.282	2.563	1.123	35	89.705.000
Schleswig-Holstein	1.770	1.436	811	113	162.268.000
Thüringen	2.364	1.984	839	45	89.280.000
*ohne Bremen					

Quelle: Statistisches Bundesamt, 15/Preise, Wiesbaden 2016, S. 403.

Trotz dieser Möglichkeit durch Grund und Boden ein arbeitsloses Einkommen zu erzielen, wechselt in Deutschland der Boden häufig den Eigentümer. Dies erklärt sich überwiegend aus Vererbungen, so dass jedoch am Ende nicht wirklich ein Eigentümerwech-

¹⁶ Smith, Adam, Untersuchung über Wesen und Ursachen des Reichtums der Völker (1776), Aus dem Englischen übersetzt von Monika Streissler, Tübingen 2005, S. 128.

¹⁷ Marx, Karl, Das Kapital, Bd. III, Berlin (Ost) 1974, S. 630f.

¹⁸ Vgl. dazu auch das Kap. „Die Verwandlung des Profits in Grundrente“ bei Massarrat, Mohssen, Braucht die Welt den Finanzsektor? Postkapitalistische Perspektiven, Hamburg 2017, S. 24ff.

sel stattfindet. Es bleibt sozusagen in der Familie. Dennoch gibt es auch „normale“ Verkäufe bzw. Käufe von Grund und Boden. So wurden hier zur Errichtung einer Immobilie allein in 2014 76.223 Grundstücksverkäufe bzw. -käufe getätigt. Dahinter verbergen sich 75,9 Millionen Quadratmeter Boden, die den Eigentümer gewechselt haben – durchschnittlich 995 Quadratmeter pro verkaufte Bodenfläche. Der meiste Grund und Boden wechselte den Eigentümer in Bayern, gefolgt von Niedersachsen und Sachsen. Insgesamt belief sich das monetäre Bodenverkaufsvolumen (Preis * Menge an Quadratmetern) auf gut 10,5 Mrd. EUR. Die Preise für Bauland sind dabei heftig von 2010 bis 2015 um 21 % gestiegen. Allerdings mit regional stark abweichenden Werten. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis lag bei 139 EUR. In Hamburg war der verkaufte Grund und Boden mit Abstand am teuersten – 698 EUR je Quadratmeter. Und in Sachsen-Anhalt mit 35 EUR am niedrigsten. Aber nicht nur der Boden wird in Deutschland ständig ver- und gekauft, sondern mit dem Boden auch die Immobilie. So wurde 2016 ein neuer Rekord mit verkauften Immobilien aufgestellt. Der Verkaufswert lag bei 225,4 Mrd. EUR. Seit der weltweiten Finanz- und Wirtschaftskrise (siehe dazu ausführlich die Kap. 9 und 10) hat sich dabei das Umsatzvolumen mit Immobilien in Deutschland fast verdoppelt.¹⁹

E. Immobilien und Wohnungsangebot

Bis 2015 wurden auf den für Wohnzwecke genutzten 13.333 Quadratmeter Grund und Boden in Deutschland gut 41,4 Millionen Wohnungen, davon 32,5 Millionen in Westdeutschland und 8,9 Millionen in Ostdeutschland, errichtet. Auf je 1.000 Einwohner kamen dabei in Westdeutschland 493 und in Ostdeutschland 552 Wohnungen. Die durchschnittliche Quadratmeterzahl je Wohnung lag bei 95,2 in Westdeutschland und 78,2 in Ostdeutschland. Im Durchschnitt der Jahre 2000 bis 2015 sind 242.100 Wohnungen neu fertiggestellt worden, davon 133.200 (54,6 %) in Ein- und Zweifamilienhäusern. Nach Berechnungen des Bundesministeriums für Umwelt und Bauen müssten jedoch bedarfsgerecht in den nächsten Jahren jährlich mindestens 350.000 Wohnungen neu fertiggestellt werden. Die Wohnungswirtschaft rechnet hier 400.000 fehlende Wohneinheiten vor und der Deutsche Mieterbund (DMB) geht sogar von rund einer Million zu bauender Wohnungen aus.²⁰ Der Mehrbedarf bestünde dabei aber insbesondere in Großstädten und Ballungsräumen, weniger auf dem Land. Da ist man sich zumindest einig!

Hier wird beim nur schwierig zu prognostizierenden Wohnungsbedarf ein großes Problem deutlich: Nämlich die räumliche Verteilung der Wohnfläche, das Angebot, mit der jeweiligen Nachfrage in Einklang zu bringen. Ist erst einmal gebaut, dann ist das Angebot auf Jahrzehnte da und verlangt nach steter Nachfrage, die aber mit Nichten gesichert ist. Dies weist auf eine wichtige Besonderheit am Immobilienmarkt hin. *„Anders als Stühle, Tische oder Autos sind Immobilien – die Bezeichnung Immobilie sagt es bereits – fest an einen Standort gebunden, sie sind nicht mobil. Das hat Auswirkungen auf die idealtypischen Verteilungseffekte, die den Märkten so gerne zugeschrieben werden. So wäre es kaum denkbar, dass für das gleiche Modell eines Neuwagens in München im Vergleich zu, sagen wir, Herne der dreifache Preis aufgerufen wird. Bei Kauf- und Mietpreisen geht das. Für eine Wohnung derselben Größe, vergleichbarer Ausstattung und*

¹⁹ Vgl. Frankfurter Rundschau vom 26. September 2017, S. 16.

²⁰ Vgl. *Deutscher Mieterbund*, Wohnpolitische und mietrechtliche Bilanz der Arbeit der Bundesregierung, Presseerklärung vom 6. Juni 2017, Internetabruf vom 22. September 2017.

mit denselben Produktionskosten können stark unterschiedliche Preise (Mieten) gefordert werden. Die Immobilität der Wohnungen verzerrt also ganz offensichtlich die Preisbildung.²¹

So erklärt sich dann auch eine Mietpreisexplosion in Städten wie Berlin, Hamburg, München, Frankfurt am Main oder Köln, weil hier die Nachfrage nach Wohnraum riesig und das Angebot kurz- und mittelfristig statisch und knapp ist. „Auf dem Land hingegen stehen zunehmend Wohnungen und Einfamilienhäuser leer. Doch nicht nur das: In vielen ländlichen Regionen wird weiterhin im großen Stil gebaut – und zwar viel mehr, als eigentlich nötig wäre. (...) So sind in den deutschen Landkreisen zwischen 2011 und 2015 etwa ein Fünftel mehr Wohnungen entstanden, als aufgrund der demographischen Entwicklungen hätten gebaut werden müssen. Bei den Einfamilienhäusern sind es sogar mehr als doppelt so viele. Zwei Beispiele: Im Landkreis Ostprignitz-Ruppin (Brandenburg) hätte im genannten Zeitraum der Bau von 69 Wohnungen ausgereicht. Tatsächlich sind 202 Wohnungen entstanden. Damit wurde der Baubedarf zu 295 Prozent gedeckt. Besonders krass ist der Fall des nordhessischen Landkreises Waldeck-Frankenberg: Hier sind 197 Wohnungen gebaut worden – gereicht hätten ganze sieben. Die Überdeckung betrug 2.764 Prozent! In weiten Teilen Ostdeutschlands gibt es überhaupt keinen Neubaubedarf.“²²

Dies gilt aber auch für viele ländliche Regionen in Westdeutschland. Deshalb ist Vorsicht angebracht, wenn häufig leichtfertig von der „Mangelware“ Wohnraum gesprochen wird. Richtig ist dabei nur, dass zurzeit auf Grund einer vermehrten „Flucht vom Land in die Stadt“²³ in vielen Großstädten und Ballungsräumen für eine steigende Zahl von Menschen bezahlbare Wohnungen fehlen. Neben der Landflucht ist es auch zu einem Anstieg der privaten Haushalte gekommen. „In Deutschland, v. a. in den Städten, gibt es einen Trend zu immer mehr Singlehaushalten. Von 2011 bis 2015 hat sich die Anzahl der Haushalte von 39,5 Millionen auf 40,8 Millionen erhöht. Die Anzahl der Haushalte steigt teilweise auch in Städten mit schrumpfender Bevölkerung. Hierfür gibt es eine Reihe von Ursachen, z.B. steigendes Alter und damit längere Wohndauer, Trend zur Singlewohnung bei vielen Bevölkerungsgruppen (besonders junge Erwachsene, Studenten), häufiger kinderlose Paare als früher. Dies führt zu einer zusätzlichen Spannung auf dem Wohnungsmarkt.“²⁴

Richtig ist sicher auch, dass viele ältere Bestandswohnungen und Häuser in den Großstädten und Ballungsräumen einer dringenden Sanierung bedürfen – nicht nur einer energetischen aus Klimaschutzgründen.²⁵ Deshalb wollen viele Mieter ihre Wohnungen verlassen, weil der Vermieter einer nicht genügenden Sanierung nachkommt.

²¹ Holm, Andrej, Mieten Wahnsinn. Warum Wohnen immer teurer wird und wer davon profitiert, München 2014, S. 27.

²² Knuf, Thorsten, Am Bedarf vorbei gebaut, in: Frankfurter Rundschau vom 20.06.2017, S. 18.

²³ Dies war auch schon mal genau umgekehrt en Vogue.

²⁴ Lebuhn, Henrik, Holm, Andrej, Junkel, Stephan, Neitzel, Kelvin, Wohnverhältnisse in Deutschland – eine Analyse der sozialen Lage in 77 Großstädten, a.a.O., S. 21.

²⁵ Vgl. Knuf, Thorsten, Energetische Sanierung kommt nicht voran, Deutsche Energieagentur: Einsparziel bei Wärmebedarf von Gebäuden wird verfehlt, in: Frankfurter Rundschau vom 6. Februar 2017, S. 14.

Wohnungsbau in Deutschland					
in 1.000	Neu fertiggestellte Wohnungen	darunter Ein- und Zweifamilienhäuser	Anteil in v.H.	Genehmigte Wohnungen	Anteil in v.H. zu Fertigstellungen
2000	423,0	229,7	54,3	348,3	82,3
2001	326,2	185,4	56,8	291,0	89,2
2002	289,6	172,9	59,7	274,1	94,6
2003	268,1	165,2	61,6	296,8	110,7
2004	278,0	177,2	63,7	268,1	96,4
2005	242,3	151,5	62,5	240,6	99,3
2006	249,4	150,1	60,2	247,8	99,4
2007	210,7	124,0	58,9	182,8	86,8
2008	175,9	96,4	54,8	174,7	99,3
2009	159,0	83,9	52,8	177,6	111,7
2010	159,8	85,4	53,4	187,6	117,4
2011	183,1	97,0	53,0	228,3	124,7
2012	200,5	100,3	50,0	241,1	120,2
2013	214,8	102,2	47,6	272,4	126,8
2014	245,3	106,8	43,5	285,1	116,2
2015	247,7	102,7	41,5	313,3	126,5
DN	242,1	133,2	54,6	251,9	104,0

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft, Deutschland in Zahlen 2005 und 2017, S. 87 und 88; eigene Berechnungen

Ob die 277.700 Wohnungsfertigstellungen in 2016 zu wenig oder gar zu viele waren, diese Frage ist nur schwer zu beantworten. Wollen immer mehr Menschen aus ihren schlechten alten Wohnungen aus- und in neu gebaute und modernisierte Wohnungen einziehen, dann könnten es eher zu wenige sein. Umgekehrt womöglich zu viele. Am Ende wäre es immer eine volkswirtschaftliche Fehlallokation. Die 375.400 erteilten Baugenehmigungen in 2016 lagen dabei sogar um fast 100.000 höher als die 277.700 Wohnungsfertigstellungen. *„Längst nicht jedes genehmigte Gebäude wird heute jedoch gebaut – etwa deshalb, weil es sich der Bauherr anders überlegt oder ihm das Geld ausgeht. Gerade bei größeren Objekten vergehen mitunter mehrere Jahre zwischen Genehmigung und Fertigstellung. Wer bauen will und grünes Licht von den Behörden hat, kann häufig auch nicht sofort loslegen. Grund dafür ist, dass es angesichts der guten Baukonjunktur zurzeit kaum noch freie Kapazitäten im Baugewerbe gibt.“*²⁶ Jetzt sind im ersten Halbjahr 2017 zum ersten Mal seit acht Jahren in Deutschland wieder die Baugenehmigungen im Vergleich zum Vorjahr um 7,3 % oder um 13.400 Wohnungen zurückgegangen. Insgesamt wurden nur noch 169.500 Wohnungen genehmigt.²⁷

F. Hohe Immobilienbestände

Welchen Wert haben aber die bisher in Deutschland entstandenen Immobilien? Über die gesamte Höhe der bewerteten Immobilienbestände gibt es in den Statistiken unterschiedliche Angaben, was nicht zuletzt auf Abgrenzungen und Vermögensbewertungen zurückzuführen ist. So betrug im Jahr 2011, laut 3. Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland, das nominale Immobilienvermögen (darin enthalten sind auch gewerbliche und industrielle Immobilien) zusammen

²⁶ Knuf, Thorsten, Bauen, bauen, bauen, in: Frankfurter Rundschau vom 06.07.2017, S. 16.

²⁷ Vgl. Frankfurter Rundschau vom 18. August 2017, S. 15.

mit Grund und Boden ca. 9,5 Billionen EUR.²⁸ Tim Clamor und Ralph Henger vom arbeitgebernahen Institut der deutschen Wirtschaft (IW) in Köln beziffern dagegen in einer Untersuchung das enger abgegrenzte nominale Immobilienvermögen für 2011 auf 5.994,5 Mrd. EUR. Davon entfielen 3.736,7 Mrd. EUR auf Wohnbauten, 403,7 Mrd. EUR auf Nichtwohnbauten und 1.854,1 Mrd. EUR auf Bauland (Grundstücke).²⁹ Dabei hat in den letzten 20 Jahren in Deutschland, mit einer Verdoppelung des nominalen Immobilienvermögens, die Bedeutung von Immobilien für den Wohlstand der Gesellschaft weiter zugenommen.³⁰ Clamor und Henger stellen hier übereinstimmend mit der Bundesregierung fest, dass gut die Hälfte des Vermögens der privaten Haushalte in Immobilien angelegt ist.

Auch das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) hat sich mehrfach mit der Höhe und der Entwicklung des Immobilienvermögens beschäftigt. Jüngst ist in einer Untersuchung das Vermögen zum ersten Mal unter Berücksichtigung der realen Entwicklung, also unter Bereinigung von Preissteigerungen, untersucht worden. Dazu schreibt das DIW: „*Studien, die die Entwicklung der Vermögen privater Haushalte in Deutschland darstellen, stützen sich typischerweise auf nominale Werte, lassen also Preissteigerungen und somit die tatsächliche Kaufkraft des Vermögens außen vor.*“³¹ Bezieht man die Inflation mit ein, so ist laut DIW das „*durchschnittliche reale Nettovermögen der Privathaushalte in Deutschland in den Jahren 2003 bis 2013 real um knapp 15 % geschrumpft. (...) Dazu beigetragen haben dürfte vor allem die schwache Entwicklung der geschätzten Marktwerte selbstgenutzter Immobilien.*“³²

Hier gab es laut DIW aber regional stark unterschiedliche Entwicklungen, ähnlich wie bei der Mietpreisentwicklung in den Großstädten und Ballungsräumen. „*Während für selbstgenutztes Wohneigentum im Durchschnitt (...) reale Verluste eingetreten sind, wiesen (...) die Verkehrswerte der sonstigen Immobilien in den Jahren von 2007 bis 2012 einen Anstieg um durchschnittlich etwa 20.000 EUR aus.*“³³ Bis 2030 geht das DIW von weiteren Wertverlusten bei Immobilien aus. Demnach würden die Marktwerte von Ein- und Zweifamilienhäusern in einem Viertel der 402 Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland auf Grund von schrumpfenden Einwohnerzahlen und in Folge einer rückläufigen Immobiliennachfrage um mehr als 25 % sinken. Auch bei Eigentumswohnungen kommt es in 133 der 402 Kreise zu einem starken Rückgang von ca. 25 %. Damit werde, so das DIW weiter, die Investition in eine selbstgenutzte Immobilie in vielen *Regionen „aus ökonomischer Sicht weniger interessant“*. Dies wird insbesondere für viele ostdeutsche Regionen mit einem zweistelligen Bevölkerungsrückgang vorausgesagt. Mit kräftigen Preissteigerungen und Wertzuwächsen sei dagegen in Ballungsregionen zu rechnen – in immerhin 32 Städten und Landkreisen dürften die Häuserpreise um mehr als ein Viertel zulegen. Bei Eigentumswohnungen sieht es ähnlich aus.³⁴

Interessant ist hier das Ergebnis einer neuen Studie, die die ex-post Erträge verschiedener Geldanlagen der letzten 150 Jahre für 16 Industrieländer untersucht hat. „*Real, also*

²⁸ Vgl. *Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung* (Hrsg.), Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland, Bundestags-Drucksache 17/11200 vom 22.10.2012, S. 12.

²⁹ Vgl. *Clamor, Tim, Henger, Ralph*, Verteilung des Immobilienvermögens in Deutschland, IW-Trends, 1/2013, S. 3.

³⁰ Vgl. ebenda, S. 13.

³¹ *Grabka, Markus M., Westermeier, Christian*, Reale Nettovermögen der Privathaushalte in Deutschland sind von 2003 bis 2013 geschrumpft, in: DIW-Wochenbericht Nr. 34/2015, S. 727.

³² Ebenda, S. 727.

³³ Ebenda, S. 735.

³⁴ Vgl. *Grabka, Markus M., Westermeier, Christian*, Zunehmende Polarisierung der Immobilienpreise in Deutschland bis 2030, in: DIW-Wochenbericht Nr. 23/2017.

abzüglich der Inflationsrate, brachten hier Wohnungen und Häuser zwischen 1870 und 2015 einen Ertrag von rund 8 % pro Jahr. Damit lagen sie noch vor Aktien, deren Rendite über den gesamten Zeitraum rund 7 % betrug. Für Deutschland errechneten die Ökonomen sogar 9,6 % für Immobilien und 8,5 % für Aktien. Betrachtet man nur die Periode nach dem Zweiten Weltkrieg, liefen Aktien zwar ein wenig besser als Immobilien. Allerdings schwanken ihre Renditen auch weit stärker.³⁵

Die Studie hat darüber hinaus auch die Renditen auf Anlagen wie Anleihen, Immobilien und Aktien mit den Wachstumsraten der Wirtschaft verglichen und kommt hier zu dem Befund, dass die Vermögens(-Kapital)renditen fast durchgängig über dem Wirtschaftswachstum lagen, meistens sogar deutlich.³⁶ Damit bestätigt die Studie die zentrale These, die der französische Ökonom Thomas Piketty in seinem vielbeachteten Werk „Das Kapital im 21. Jahrhundert“ dargelegt hat.³⁷ Die Vermögenden beanspruchen einen immer größeren Anteil aus der gesamten arbeitsteilig geschaffenen Wertschöpfung, so dass in Folge die Ungleichheit immer größer wird.

G. Verteilung des Eigentums bei Immobilien

Das Immobilienvermögen ist in Deutschland „analog zu anderen Vermögenspositionen völlig ungleich zwischen Gering- und Gutverdienenden, Alten und Jungen, Erwerbs- und Nichterwerbstätigen sowie zwischen Westdeutschland und Ostdeutschland verteilt. Dennoch verfügt rund die Hälfte der Bevölkerung über Haus- und Grundbesitz.³⁸ Das reichste Fünftel besitzt aber 75 % des gesamten Immobilienvermögens. In den letzten Jahren war hier keine merkliche Veränderung der Verteilung zu erkennen.“³⁹

Die Universität Mannheim hat zusammen mit dem Institut der deutschen Wirtschaft (IW) und dem Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung (ZEW) die Eigentümerstrukturen in der Immobilienwirtschaft für das Jahr 2006 genauer erforscht (neuere Daten liegen hier bis heute nicht vor)⁴⁰ bzw. die Frage gestellt, wem gehörten in Deutschland die damals vorhandenen 39.716.000 Wohnungen (zum Vergleich: 2015 gab es 41,4 Millionen Wohnungen). Der Befund ist hier hoch interessant, wobei man unterstellen kann, dass es zu heute nicht wesentliche Abweichungen in den Eigentümerstrukturen gibt. Dafür sind die Eigentumsverhältnisse in Deutschland insgesamt zu konstant. Eigentümer von 15.893.000 Wohnungen, dies entsprach 2006 einem Anteil von 40,1 % an allen Wohnungen, waren Selbstnutzer. Davon entfielen 12.812.000 (32,3 %) der Wohnungen auf Ein- und Zweifamilienhäuser sowie 3.081.000 (7,8 %) auf Geschosswohnungen (selbstgenutzte Eigentumswohnungen). Der zweitgrößte Eigentümerkreis waren private Kleinanbieter/Amateurvermieter mit einem Bestand von 14.507.000 Wohnungen. Dies entsprach einem Eigentümeranteil am Gesamtbestand von 36,6 %.⁴¹ Hier kamen 5.421.000

³⁵ Kaufmann, Stephan, Beton ist doch Gold. Sichere Anlagen wie Anleihen sind gar nicht so sicher. Und die Immobilie schlägt die Aktie, in: Frankfurter Rundschau vom 25. August 2017, S. 16.

³⁶ Vgl. ebenda, S. 16.

³⁷ Vgl. Piketty, Thomas, Das Kapital im 21. Jahrhundert, München 2014.

³⁸ Das deckt sich mit der Wohneigentumsquote von ca. 50 %.

³⁹ Clamor, Tim, Henger, Ralph, Verteilung des Immobilienvermögens in Deutschland, a.a.O., S. 1.

⁴⁰ Vgl. Universität Mannheim, Institut der deutschen Wirtschaft, Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung, Wirtschaftsfaktor Immobilien, a.a.O.

⁴¹ Diese privaten Klein- und Amateurvermieter haben 2016 die Mieten durchschnittlich um 0,6 % erhöht. Die allgemeine Inflationsrate lag mit 0,5 % leicht darunter. Durchschnittlich verlangten die privaten Vermieter nach 7,93 EUR je Quadratmeter, 0,5 Cent mehr als im Vorjahr. Vgl. Frankfurter Rundschau vom 22. September 2017, S. 15.

(13,7 %) auf Ein- und Zweifamilienhäuser und 9.089.000 (22,9 %) auf Geschosswohnungen. Nur 9.217.000 (23,3 %) der Wohnungen waren 2006 im Bestand von Professionell-gewerblichen Anbietern. Dabei gilt es aber in Genossenschaften (2.217.000; 5,6 %), kommunale Unternehmen (2.434.000; 6,1 %), öffentliche Unternehmen (206.000; 0,5 %), privatwirtschaftliche professionelle Eigentümer (4.059.000; 10,2 %) und Kirchen und sonstige Wohnungsbaugesellschaften (301.000; 0,8 %) zu unterscheiden.⁴²

Immobilien-Eigentümerstrukturen im Jahr 2006		
39.717.000 Wohnungen		
Professionell-gewerbliche Anbieter	Private Kleinanbieter und Amateurvermieter	Selbstnutzer
9.217.000 Wohnungen 23,3%	14.507.000 Wohnungen 36,6%	15.893.000 Wohnungen 40,1%
davon	davon	davon
Genossenschaften	Ein- und Zweifamilienhäuser	Ein- und Zweifamilienhäuser
2.217.000 Wohnungen 5,6%	5.421.000 Wohnungen 13,7%	12.812.000 Wohnungen 32,3%
Kommunale Unternehmen	Geschosswohnungen	Geschosswohnungen
2.434.000 Wohnungen 6,1%	9.089.000 Wohnungen 22,9%	3.081.000 Wohnungen 7,8%
Öffentliche Unternehmen		
206.000 Wohnungen 0,5%		
Privatwirtschaftliche professionelle Eigentümer		
4.059.000 Wohnungen 10,2%		
Kirchen und sonstige Wohnungsunternehmen		
301.000 Wohnungen 0,8%		
Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft (IW) u.a., Wirtschaftsfaktor Immobilien, Berlin/Wiesbaden 2007		

Von den Immobilieneigentümern sind in den letzten Jahren vor allen Dingen die Professionell-gewerblichen Anbieter in Verruf gekommen. Diese sehen die Wohnungsvermietung in erster Linie als ein Warentauschgeschäft, dass möglichst hohe Renditen abwerfen soll. *„Bei der Miete geht es immer um Rendite. Machen wir uns da nichts vor. Die Mieten sollen am Ende möglichst hohe Zinsen für das eingesetzte Kapital des Investors abwerfen. (...) Solange die Mieten regelmäßig gezahlt werden und im Rahmen der Mietspiegelentwicklung schrittweise erhöht werden können, gibt es für Eigentümer gemeinlich wenig Anlass, etwas am Setting zu verändern, schließlich geht niemand gern mit umfangreichen Investitionen ein neues Risiko ein. Doch der Zahn der Zeit nagt an der Substanz, und Eigentümer unsanierter Altbauten müssen sich oft mit vergleichsweise*

⁴² Vgl. Universität Mannheim, Institut der deutschen Wirtschaft, Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung, Wirtschaftsfaktor Immobilien, a.a.O., S. 22.

geringen Mieteinnahmen zufriedengeben. (...) Das Ganze ist letztlich ein Rechenspiel, bei dem mit voraussichtlichen Modernisierungskosten und möglichen Mieterträgen jongliert und überlegt wird, ob es genügend Interessenten gibt, damit sich die Ausgaben am Ende für den Investor rechnen. Und versprechen Modernisierung oder Abriss und Neubau ein gutes Geschäft zu werden, stören nur noch – die Altm Mieter. All jene also, die im alternden Bau wohnen geblieben sind, weil sie sich nichts anderes leisten konnten, und die den jahrelangen Verfall des Gebäudes lautlos ertragen haben. Die Lösung ist aus Sicht der Vermieter einfach: Wer deutliche höhere Mieteinnahmen erzielen will, muss in der Regel die Mieter austauschen. Solche Verdrängungsprozesse sind inzwischen so alltäglich geworden, dass sich der Begriff der Gentrifizierung herausgebildet hat. Anders, als uns die Medien gerne vermitteln, geht es dabei allerdings weniger um einen kulturellen Wandel oder die Durchsetzung neuer Lebensstile in den Innenstädten, sondern schlicht und einfach ums Geld.“⁴³

Und hier schlagen insbesondere die professionellen-gewerblichen Vermieter, ohne jede persönliche Bindung zum Mieter, nach reinen Profitgesichtspunkten zu. Das Mietobjekt muss sich nur rechnen, wobei die Wohnung als Ware zu einem zinstragenden Kapital wird. Da wo die höchsten Renditen locken, gibt es auch die größte Nachfrage nach Immobilien. So wundert es dann nicht, dass immer mehr Finanzinvestoren am Immobilienmarkt in Erscheinung treten und Wohnungen reihenweise aufkaufen. Auf der Jagd nach dem „Betongold“ kamen dann auch die Privatisierungsexzesse der Kommunen und Länder seit den späten 1990er Jahren gerade nur recht. *„Hunderttausende bisher öffentlich verwaltete Wohnungen wurden zu Rabattpreisen auf den Markt gestoßen. In einem auch international einmaligen Umfang wurden ganze Siedlungen en bloc an internationale Finanzinvestoren verkauft. (...) Der Stadt Dresden wurde 2006 der fragwürdige Ruf zuteil, als erste Großstadt den kompletten Bestand an öffentlichen Wohnungen privatisiert zu haben. Die 48.000 Wohnungen der städtischen Woba gingen für 1,7 Mrd. EUR an den Finanzinvestor Fortress – das entspricht einem Durchschnittspreis von etwa 35.000 EUR pro Wohnung. Auch Namen wie Cerberus, Apellas und Deutsche Annington haben sich in die öffentliche Wahrnehmung geschlichen und bezeugen die gestiegene Attraktivität des deutschen Wohnungsmarktes für Finanzinvestoren.“⁴⁴*

H. Immobilienwirtschaft und Finanzmarkt

Die Immobilienwirtschaft in Deutschland verwertet mit ihrem atomistischen Angebot (vgl. Immobilienwirtschaft II) von allen Branchen den größten Bestand an Vermögen (Bruttoanlagenvermögen) und es kommt durch eine weitere ständige Akkumulation immer mehr Immobilienvermögen dazu. Dem Vermögen, und dies gilt auch für das Immobilienvermögen, stehen dabei in einer offenen Volkswirtschaft – unter Berücksichtigung der Nettokreditgewährung an die übrige Welt (Exporte minus Importe) – aber auch immer gleich große Schuldenbestände gegenüber. Dieser Zusammenhang wird häufig übersehen bzw. nicht bedacht. Der größte Schuldner in Deutschland ist mittlerweile das Ausland gefolgt vom staatlichen Sektor. (vgl. dazu die sektorale Verteilung von Vermögen und Schulden in Deutschland von 1991 bis 2016 in der folgenden Tabelle). Bis 2016 sind hier allein 2.166,1 Mrd. EUR an Auslandsschulden und 1.113,9 Mrd. EUR Staatsschulden aufgelaufen. Mehr als 50 % aller Schulden sind dabei durch Immobilien besichert. Insgesamt belief sich hier das Kreditvolumen für den Bau und Erwerb von Wohnungen

⁴³ Holm, Andrej, Mieten Wahnsinn, a.a.O., S. 54 f.

⁴⁴ Ebenda, S. 82.

Ende 2012 auf rund 1,1 Billionen EUR, was 46,6 % aller ausstehenden Kredite an inländische Unternehmen und Privatpersonen entsprach.⁴⁵

Gesamtwirtschaftliche Gläubiger-Schuldner-Positionen Deutschland - in Mrd. EUR -						
Jahr	Private Haushalte*	Nichtfinanzielle Kapitalunternehmen	Finanzinstitute	Staat	Ausland	Saldo
∑ 1991 bis 2016	2.831,1	229,9	219,0	-1.113,9	-2.166,1	0,0
JD	108,9	8,8	8,4	-42,8	-83,3	0,0

JD = Jahresdurchschnitt, * einschließlich private Organisationen ohne Erwerbszweck und Personengesellschaften
Quelle: Statistisches Bundesamt, Deutsche Bundesbank, Datenstand Mai 2017, eigene Berechnungen

Daher erstaunt es nicht, dass insbesondere in der Immobilienbranche der Kredit eine herausragende Rolle spielt. Ja, man kann sagen, ohne Kredit geht bei der Immobilie gar nichts! Das gebaute oder gekaufte Haus und die Eigentumswohnung gehören zu einem nicht unerheblichen Teil über viele Jahre der kreditgebenden Bank oder einem Finanzdienstleister und nicht dem jeweiligen Besitzer der Immobilie. Dabei spielt beim Bauen der Kredit vor allen Dingen für die meisten Millionen von Lohnabhängigen eine entscheidende Rolle. „Der Kauf eines Hauses oder einer Wohnung ist hier für einen normal abhängig Beschäftigten die größte Anschaffung, die er in seinem Leben tätigt. Ohne Kredit kann er das normalerweise nicht. Von der Bank aus gesehen sind dabei Haus und Wohnung die einzigen Sicherheiten die ein Lohnabhängiger zu bieten hat, will er sich für eine Immobilie verschulden.“⁴⁶ Denn wird er morgen arbeitslos und verliert als Quelle sein laufendes Einkommen, so ist, bezogen auf den Kredit, die monatliche Zahlung von Tilgung und Zinsen (Annuität) bereits gefährdet.

Durch die benötigten Kredite kommt es, gesamtwirtschaftlich betrachtet, automatisch zu einer engen Verzahnung von Immobilienwirtschaft und Finanzsektor. Wie eng diese Verbindung ist, hat einmal mehr, mit einer verheerenden Wucht, die 2007 ausgebrochene weltweite Finanz- und Wirtschaftskrise gezeigt. Nachdem 2000 der zuvor stattgefundenen spekulative Aktienboom in der sogenannten „New Economy“ zusammenbrach⁴⁷ und

⁴⁵ Vgl. ZIA – Zentraler Immobilien Ausschuss, <http://www.zia-deutschland.de/marktdaten/daten-der-immobilienwirtschaft/09.08.2017>.

⁴⁶ Zeise, Lucas, Ende der Party. Die Explosion im Finanzsektor und die Krise der Weltwirtschaft, 2. Aufl., Köln 2009, S. 81.

⁴⁷ „Die in den 1990er Jahren entwickelten Fortschritte in der Informations- und Kommunikationstechnologie, der Datenverarbeitung und der Biotechnologie mündeten in zahlreichen Unternehmensgründungen auf den überall etablierten ‚Neuen Märkten‘. Sie wurden zum Kern einer New Economy erklärt, die ein ganz neues Zeitalter technologiegetriebenen und wissensbasierten Wachstums einläuten sollte. Dazu kamen Hunderte von ‚Start-ups‘, die im Wesentlichen aus einem Marketing-Gag oder aus schierem Bluff bestanden, in der allgemeinen Goldgräberstimmung gleichwohl phantastische Marktbewertungen erreichten. Große Konzerne wurden vom Fusionsfieber erfasst, verbanden sich mit anderen großen Konzernen, kauften Konkurrenten auf, um Märkte zu besetzen. Es war die Zeit der Investmentbanker, als graue Eminenzen hinter den Börsen und ‚Masters of the Universe‘. Sie bereiteten Übernahmen vor und organisierten Abwehrschlachten gegen Übernahmen. Die Zahl der Fusionen und der dabei umgeschlagenen Aktienwerte stieg in den USA und Europa auf historische Rekordhöhen. Hinter vielen Zusammenschlüssen steckte weder eine technologische noch eine ökonomische Rationalität. Sie waren getrieben von Konkurrenzdruck, der Besessenheit, größer sein zu müssen als die anderen, nicht zuletzt von Gier

eine tiefe weltweite realwirtschaftliche Krise drohte, haben die Vermögenden den Politikern diktiert, was sie zu machen haben. Dies war übrigens 2007 nicht anders. Die eng mit den Kapitaleignern verwobene politische Elite gehorchte und verbuchte die Krisenlast auf das „Konto“ Staatsverschuldung, so dass die Kapitaleigentümer mit der Krise nur wenig zu tun hatten. Sie behielten schlicht ihr Vermögen, das aber sofort nach einer neuen lukrativen Anlage verlangte. Die wurde ihnen in den USA, aber auch woanders auf der Welt, in Form von Immobilien als „neues“ Anlagegut auf dem Silbertablett präsentiert. Zusätzlich senkte die US-amerikanische Notenbank (Fed) den Leitzins, um damit u.a. auch eine steigende Nachfrage bei Immobilien auszulösen.

Dies führte in Folge zu einem Preisboom und schließlich zu einer immer größeren spekulativen Kreditvergabe, insbesondere in den USA, auch an Schuldner, die aufgrund ihrer Einkommens- und Vermögensverhältnisse keine „guten“ Schuldner waren. *„Über Jahre hinweg kassierten Finanzhaie fette Provisionen dafür, dass sie amerikanischen Bürgern unvorstellbar riskante Subprime-Hypothekenkredite andrehten – diese Schuldner hatten keine Papiere, keine Arbeit, kein Einkommen, aber ... kein Problem!“*, so der US-amerikanische Präsidentschaftskandidat Bernie Sanders.⁴⁸ Hinzu kam ein bis dahin noch nicht aufgetretener verhängnisvoller Weiterverkauf von Kreditverträgen (eine sog. „Verbriefung“) im weltweiten Finanzsektor, so dass es Banken, Immobiliengesellschaften und Hauseigentümern möglich wurde immer mehr Hypotheken aufzunehmen und zu vergeben. Am Ende musste das ausgeliehene Kreditvolumen als „subprime“ (suboptimal) bzw. „miserabel schlecht“ eingestuft werden und das Kartenhaus brach zusammen.

Dabei basierte jedoch die Vergabe von Subprime-Hypotheken durchaus auf einer Kalkulationslogik. *„Zunächst können die Hypothekenbanken davon ausgehen, dass die große Mehrheit auch dieser schlechten Hypotheken dank der Anstrengungen der Schuldner ordnungsgemäß bedient wird und ausreicht, um die Verluste aus gefallenden Krediten abzudecken. Bei einem steigenden Immobilienmarkt kann die Gläubiger-Bank sich mit Aussicht auf Gewinn an dem als Sicherheit dienenden Haus schadlos halten. (...) und sicher am wichtigsten, muss der Nehmer einer Subprime-Hypothek natürlich einen höheren Durchschnittszins für die Laufzeit des Kredits in Kauf nehmen. (...) Die hohen kalkulatorischen Zinszahlungen, die aus Subprime-Hypotheken zu erwarten sind, machten diese Verträge trotz ihres schlampigen Zustandekommens für den Weiterverkauf sehr geeignet. (...) und wurden von Investoren in aller Welt gekauft.“*⁴⁹ Als dann die US-Notenbank, aus Angst vor Inflation, langsam ab 2004 damit anfang, den Leitzins wieder zu erhöhen und so sukzessive die Finanzierungsbedingungen verschärfte, ging der Immobilienpreis-Boom Ende 2006/Anfang 2007 in den USA zu Ende – wobei die Preise allerdings auf Grund des heterogenen Immobilienmarktes nicht gleichmäßig einbrachen, in Großstädten und Ballungsräumen stiegen die Preise noch weiter. Diese Heterogenität erschwert übrigens u. a. immer wieder eine rechtzeitige spekulative Blasenerkennung am Immobilienmarkt.

Endgültig war die Krise dann im August 2007 da. *„Schlagartig verschlechterten sich die Finanzierungsbedingungen. Da die Banken ihre verbrieften Kredite als zumeist wertlose Derivate nicht mehr weiterverkaufen konnten, da sie außerdem Schwierigkeiten hatten, sich auf dem Kapitalmarkt oder dem Interbankenmarkt zu finanzieren, vergaben sie fast keine Wohnungsbaukredite mehr. Aus einem stagnierenden Häusermarkt mit Anfangs allenfalls leicht nachgebenden Preisen wurde ein Markt mit jetzt stark fallenden Preisen.“*

und Größenwahn der Vorstände, die sich als Herrscher der Welt verstanden und oft auch so benahmen.“
Huffschmid, Jörg, Politische Ökonomie der Finanzmärkte, 2. Aufl., Hamburg 2002, S. 11ff.

⁴⁸ Sanders, Bernie, Unsere Revolution. Wir brauchen eine gerechte Gesellschaft, Aus dem Amerikanischen von Frank Born, Karen Genschow und Klaus-Dieter Schmidt, Berlin 2017, S. 249.

⁴⁹ Zeise, Lucas, Ende der Party, a.a.O., S. 84f.

Ein Jahr später hatte das Preisniveau, USA-weit, um 15 % bis 20 % nachgegeben. Bis Jahresende 2008 beschleunigte sich der Verfall der Preise noch drastisch.⁵⁰ Durch den totalen Zusammenbruch der US-Investmentbank Lehman Brothers am 15. September 2008 ist es dann schließlich, auf einem am Ende völlig überschuldeten US-amerikanischen Immobilienmarkt mit stark sinkenden Immobilienpreisen, zu einer – bis heute anhaltenden – hartnäckigen wirtschaftlichen Dauerkrise in Europa gekommen und hat weltweit Millionen von Menschen in die Arbeitslosigkeit und ins Elend gestürzt. Alleine in den USA wurden neun Millionen Arbeitsplätze vernichtet. „Der amerikanische Traum vom Eigenheim verwandelte sich für Millionen Haushalte in den Alptraum der Zwangsvollstreckung, da immer mehr Menschen nicht mehr imstande waren, ihre Eigenheimkredite zu bedienen. (...) Als der Staub sich gelegt hatte, wurde deutlich, dass die Immobilienkrise zu fünfzehn Millionen Zwangsvollstreckungen und einem gewaltigen Anstieg der Obdachlosigkeit geführt hatte. (...) Es wurde so schlimm, dass Tausende Amerikaner in Sacramento, Fresno, Tampa Bay und Reno Zeltstädte errichteten, weil sie keinen anderen Platz zum Leben hatten. Weitere Millionen Menschen wohnten in ihren Autos oder bei einem Freund auf der Couch.“⁵¹

Auch in Deutschland stürzte die produzierende Wirtschaft 2009 um - 5,6 % ein. Einen solchen tiefen Absturz hatte es seit dem Ende des Zweiten Weltkriegs nicht mehr gegeben. Und auch der deutsche Bankensektor wurde schwer getroffen. Die Krise fraß mit der WestLB die einst zweitgrößte Bank Deutschlands ebenso wie den größten Immobilienfinanzierer des Landes, die Hypo Real Estate. Die Commerzbank musste durch eine Teilverstaatlichung gerettet werden.

Kosten der Bankenrettung von September 2008 bis Juli 2009		
	Gesamtkosten	in Prozent des
	in Mrd. US-Dollar	BIP
USA	3.668,0	25,4
Irland	613,8	229,4
Schweiz	168,1	33,6
Großbritannien	718,2	26,8
Belgien	135,2	26,7
Niederlande	222,8	25,4
Deutschland	334,3	9,1
Schweden	42,6	8,9
Luxemburg	4,84	8,8
Österreich	36,1	8,7
Frankreich	160,6	5,6
Spanien	80,1	5,0
Griechenland	16,5	4,6
Gesamt	6.201,1	
<u>Quelle:</u> Europäische Kommission, Bank für Internationalen Zahlungsausgleich, Internationaler Währungsfonds		

⁵⁰ Ebenda, S. 87.

⁵¹ Sanders, Bernie, Unsere Revolution. Wir brauchen eine gerechte Gesellschaft, Aus dem Amerikanischen von Frank Born, Karen Genschow und Klaus-Dieter Schmidt, Berlin 2017, S. 249.

Allein von September 2008 bis Juli 2009 beliefen sich in den in der Tabelle aufgeführten Ländern die Kosten zur Rettung der Banken auf 6,2 Billionen US-Dollar. Davon entfielen fast 60 % der Kosten auf Banken in den USA.

Nicht zuletzt bedeutete das Desaster in der Wirtschaft auch gleichzeitig ein Desaster der Wirtschaftswissenschaft.⁵² „Wie konnte es passieren, dass niemand diese Krise vorhergesehen hat?“, fragte Queen Elizabeth II. im November 2008 persönlich auf einer Veranstaltung der London School of Economics. Der versammelte Sachverstand blieb ihr eine Antwort schuldig. Erst Monate später schickten die renommiertesten Professoren der Königin einen Brief: „Ihre Majestät, es war ein Versagen der kollektiven Vorstellungskraft vieler kluger Menschen“.⁵³ Klug waren aber wohl kaum diese Menschen. Die Krise mit einem „Versagen der kollektiven Vorstellungskraft“ zu erklären, zeugt jedenfalls nicht davon.

Was war aber die wirkliche originäre Krisenursache ab 2007? Dies waren auch nicht, wie immer wieder oberflächlich behauptet wird, die „bösen“ von Gier getriebenen spekulativen Investmentbanker, die letztlich die Immobilienblase ermöglicht hätten.⁵⁴ Dies würde die Krise fälschlich auf ein subjektives Versagen von einzelnen Finanz- und Bankmanagern reduzieren, die im Wettbewerb untereinander an den internationalen Finanzmärkten lediglich das Kapital der Reichen zu verwerten hatten. Dennoch ist hier aber auch Kritik gegenüber den Bankern bezüglich ihrer abgezockten und völlig überzogenen Provisionen angebracht. Noch gieriger als die Banker traten vielmehr die Vermögenden auf, die den Bankern ihr Geld zur maximalen Profitvermehrung überlassen haben und am Ende absolut blind für jedes Risiko waren. Dabei ist es geradezu ein Witz, wenn jetzt die von Gier getriebenen Vermögenden Betrug rufen und die Banker anklagen bzw. ihr spekulativ vernichtetes Geld wiederhaben wollen.

Nein, es gibt für die Krise vielmehr eine objektive (systemisch immanente) ökonomische Erklärung, die sich in einer schon Mitte der 1970er Jahre einsetzenden doppelten Umverteilung von den Arbeits- zu den Mehrwerteinkommen (Gewinn, Zins, Grundrente)⁵⁵ erschließt. Sowohl in der marktbezogenen Primärverteilung an den Arbeitsmärkten durch nicht adäquate Tarifabschlüsse (gemäß der jeweiligen Produktivitäts- und Inflationsentwicklung) als auch durch eine umverteilende staatliche Sekundärverteilung durch Steuern und Abgaben kam es zu einem regelrechten ökonomischen Rollback bzw. zu einem Paradigmenwechsel, der heute allgemein als eine neoliberale Wende klassifiziert wird. Einher geht dabei die Umverteilung von unten nach oben mit dem „Konsens von Washington“⁵⁶ und der hier angelegten Privatisierung der Welt sowie die damit verfolgte Zurückdrängung des keynesianischen Wohlfahrtsstaates. Diese wahren Krisenursachen werden aber aus kapitalistisch ideologischen Gründen weltweit von den Herrschaftseliten tunlichst verschwiegen, so dass einmal mehr die Erkenntnis von Christian Morgenstern zum Tragen kommt: „Es kann nicht sein, was nicht sein darf.“

Jedenfalls waren die Kapitaleigner und ihre politischen Claqueure ab Mitte der 1970er Jahre nicht mehr bereit, den zunächst noch nach dem Zweiten Weltkrieg einsetzenden

⁵² Vgl. Hirte, Katrin, *ÖkonomInnen in der Finanzkrise. Diskurse, Netzwerke, Initiativen*, Marburg 2013.

⁵³ Kaufmann, Stephan, Die nächste Krise kommt bestimmt. Vor zehn Jahren begann die Finanzkrise, in: Frankfurter Rundschau vom 29./30. Juli 2017, S. 12f.

⁵⁴ Vgl. dazu beispielhaft Heynen, Malte, *Der Raubzug der Banken. Von einem, der Auszug seine Ersparnisse zu retten, und entdeckte, was wirklich mit unserem Geld passiert*, München 2012.

⁵⁵ Vgl. Bontrup, Heinz-J., *Zur größten Finanz- und Wirtschaftskrise seit achtzig Jahren, Ein kritischer Rück- und Ausblick mit Alternativen*, Studie im Auftrag des DGB-Bezirk Niedersachsen-Bremen-Sachsen-Anhalt, 2. Aufl., Hannover 2011.

⁵⁶ Vgl. Bieling, Hans-J., *Washington Consensus*, in: Urban, Hans-J. (Hrsg.), *ABC zum Neoliberalismus*, Hamburg 2009, S. 235f.

Umverteilungsprozess zu Gunsten der Lohnabhängigen weiter zu akzeptieren. Die Lohnquote war seit Anfang der 1950er Jahre in Deutschland von etwa 55 % auf bis zu fast 74 % Ende der 1970er Jahre angestiegen. Die starken Wachstums- und Produktivitätsraten kamen also nach dem Krieg in vollbeschäftigten Ökonomien zu einem wesentlich größeren Teil bei den Arbeitseinkommen als denn bei den Mehrwerteinkommen an. Mit dem Anstieg der Arbeitslosigkeit in der schweren Weltwirtschaftskrise von 1974/75 schlug dann die Stunde fürs Kapital und in Folge konnte realiter mit der doppelten Umverteilung der Sinkflug der gesamtwirtschaftlichen Lohnquote und damit ein automatisches Steigen der Mehrwertquote eingeleitet werden.

Diese gesamtwirtschaftlich und gesamtgesellschaftlich kontraproduktive Entwicklung implizierte aber auf der einen Seite eine sukzessive Verlangsamung des Produktivitätswachstums mit Investitionsrückgängen⁵⁷ und anhaltender hoher Massenarbeitslosigkeit sowie auf der anderen Seite eine funktionslose Zunahme an Liquidität (Überersparnis⁵⁸), die auf hochspekulative und durch die neoliberale Politik verantwortungslos liberalisierte Finanzmärkte gespült wurde. Es ist heute empirisch davon auszugehen, dass das weltweit bei wenigen hoch konzentrierte Geld- und Finanzvermögen⁵⁹ bei weitem die reale weltweite Produktion an Gütern und Diensten übersteigt. Der Internationale Währungsfonds schätzt das Weltfinanzvermögen auf knapp 400 Billionen US-Dollar. Dem steht aber nur eine Weltwirtschaftsleistung von etwa 75 Billionen gegenüber. Das ist dann ein Faktor von 5,3.⁶⁰ Auch in Deutschland ist es, allein von 2011 bis 2016, durch die doppelte neoliberale Umverteilungspolitik zu einem hohen Ersparnisüberschuss der inländischen Sektoren gekommen, der aber ins Ausland zur Finanzierung der deutschen Leistungsbilanzüberschüsse floss. Diese Exportüberschüsse haben einerseits die Wirtschaft in Deutschland stabilisiert, andererseits aber die EU destabilisiert, weil sich die Länder mit einem Importüberschuss verschulden mussten – dies überwiegend in Deutschland. Das deutsche Geldvermögen der privaten Haushalte (einschließlich privater Organisationen ohne Erwerbszweck) stieg in Folge zum *„Jahresende 2016 auf seinen bisherigen Höchststand von etwa 5.757 Mrd. EUR. Gleichzeitig nahmen die Verbindlichkeiten in deutlich geringerem Umfang zu, sodass sich der Anstieg des Geldvermögens in einer Zunahme des Nettogeldvermögens niederschlug. Seit 2011 kam es hier insgesamt zu einem Anstieg von mehr als 1.000 Mrd. EUR, wobei allerdings in etwa ein Fünftel dieser Zunahme auf Bewertungseffekte zurückzuführen war.“*⁶¹

Ökonomisch bedeutet diese Entwicklung letztlich, dass die immer mehr zunehmenden Mehrwertansprüche der Kapitaleigentümer an Gewinn, Zins und Grundrente aus einer in Relation zum akkumulierten und hoch konzentrierten Geld- und Finanzvermögen kleineren realen Produktion bzw. Wertschöpfung befriedigt werden müssen. Dies provoziert im Ergebnis natürlich noch schärfere Verteilungskämpfe zwischen Kapital und Arbeit als

⁵⁷ Vgl. dazu ausführlich von Albig, Hanne, Clemens, Marius, Fichtner, Ferdinand, Gebauer, Stefan, Junker, Simon, Kholodilin, Konstantin, Wie steigende Einkommensungleichheit das Wirtschaftswachstum in Deutschland beeinflusst, in: DIW-Wochenbericht Nr. 10/2017.

⁵⁸ Diese Überersparnis nannte der große britische Ökonom Sir John Maynard Keynes eine „räuberische Ersparnis“ der Reichen und Vermögenden.

⁵⁹ Den acht reichsten Menschen auf der Erde gehört die Hälfte des gesamten Vermögens stellt die internationale Hilfsorganisation Oxfam in einem Bericht zum Stand der sozialen Ungleichheit in der Welt fest. Das Vermögen der reichsten acht Personen ist in nur fünf Jahren um 45 % gewachsen. Vgl. Informationsbrief Weltwirtschaft & Entwicklung, Jan.-Feb. 2017.

⁶⁰ Vgl. Kaufmann, Stephan, Die nächste Krise kommt bestimmt, in: Frankfurter Rundschau vom 29./30. Juli 2017, S. 13.

⁶¹ Deutsche Bundesbank, Ergebnisse der gesamtwirtschaftlichen Finanzierungsrechnung für Deutschland – 2011 bis 2016, Sonderveröffentlichung 4, Mai 2017, S. 14f.

sie heute eh schon gegeben sind. Ohne einen grundlegenden wirtschaftspolitischen Paradigmenwechsel ist hier keine Änderung der verhängnisvollen Negativentwicklung in Sicht.⁶²

I. Immobilienwirtschaft und Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise

Welche Auswirkungen hat aber bei alledem die Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise auf die Immobilienwirtschaft gehabt? Zunächst ist hier einmal festzustellen, dass die schwere Krise die Europäische Zentralbank (EZB) zu zwei geldpolitischen Maßnahmen gezwungen hat: Erstens zu einer Senkung des Leitzinses auf null in Verbindung mit Strafzinsen von zur Zeit 0,4 % für das „Parken“ von Geschäftsbankgeld bei der EZB. Und zweitens zu Aufkäufen von Staatsanleihen in Billionenhöhe.⁶³ Bis Juli 2007 war dies eine unglaubliche Summe von 2.010.537 Mio. EUR.⁶⁴ Damit sichert die EZB, gewollt oder auch nicht, den wirklich Reichen ihr Vermögen und diese danken es ihr nicht einmal, sondern sind die größten populistischen Schreihälse im Hinblick auf eine Niedrigzinspolitik.

Jetzt haben die vermögenden Kritiker und ihre zumeist rechten Helfer aus Politik und Wissenschaft das Bundesverfassungsgericht und dieses den EuGH angerufen. Die Staatsanleiheaufkäufe seien verfassungswidrig und würden gegen den EU-Vertrag verstoßen.⁶⁵ Das mag rechtlich so sein, erklärt und hilft aber ökonomisch gar nichts, wenn das Recht, auf das man sich hier beruft, von einer völlig untauglichen ökonomischen Grundlage (Europäischer Fiskalpakt und keine Finanzierung von EU-Staaten durch die EZB) ausgeht. Anstatt jedoch mit einer Null- und sogar Negativ-Zins-Politik einen atomisierten Kapitalschnitt bei allen Sparern durchzuführen, wäre es gesamtwirtschaftlich vielmehr zielführender einen gezielten Vermögensschnitt bei den wirklich Reichen zu machen. Davon würden dann nicht die Millionen von Kleinsparer getroffen. Aber auch die kapitalgedeckten Pensionsfonds der abhängig Beschäftigten, die angeblich „guten“ Kapitalisten, nicht. Obwohl sich bei den Pensionsfonds im Ergebnis eine unglaubliche ökonomische Dummheit zeigt: Im Kapitalismus gibt es nun einmal keinen rechtlich verbrieften Anspruch auf Zinsen. Wer spart, aus welchen Gründen auch immer, der sollte zumindest diese ökonomische Trivialität verstanden haben. Dies gilt eigentlich insbesondere für professionelle Anleger in Pensionsfonds, die offensichtlich sogar der Auffassung sind, durch Kapitalanlagen könne man Rentenzahlungen sicher machen. Sie haben dann nicht einmal das Mackenroth-Theorem⁶⁶ verstanden, wonach die heutigen Rentenzahlungen nur aus der heute erarbeiteten Wertschöpfung finanziert werden können. Wer keine solidarische gesetzliche Rente, finanziert im Umlageverfahren, will, der muss halt fühlen bzw. verliert seine so sicher gewählte Kapitalanlage. Mitleid ist hier fehl am Platze.⁶⁷

⁶² Vgl. dazu ausführlich: *Bontrup, H.-J.*, Krisenkapitalismus und EU-Verfall, 2. Aufl., Köln 2016, Arbeitsgruppe Alternative Wirtschaftspolitik, Memorandum 2017

⁶³ Vgl. *Bontrup, Heinz-J.*, Zur größten Finanz- und Wirtschaftskrise seit achtzig Jahren, a.a.O.

⁶⁴ Vgl. *Knapp, Ursula*, Eine Frage der Kompetenz. Verfassungsgericht schaltet erneut EuGH zu EZB-Anleihekäufen ein, in: Frankfurter Rundschau vom 16. August 2017, S. 13.

⁶⁵ Vgl. ebenda, S. 13.

⁶⁶ Vgl. *Mackenroth, Gerhard*, Bevölkerungslehre – Theorie, Soziologie und Statistik der Bevölkerung, Berlin, Göttingen, Heidelberg 1953.

⁶⁷ Vgl. *Christen, Christian*, Politische Ökonomie der Alterssicherung. Kritik der Reformdebatte um Generationengerechtigkeit, Demographie und kapitalgedeckte Finanzierung, (Diss.), Marburg 2011.

Die nur geringe Rendite für die Vermögenden und Sparenden auf ihre Geldanlagen und ihr womöglicher Vermögensverlust implizieren durch die expansive Geldpolitik der EZB aber auch eine Zinsentlastung für die vielen privaten (Unternehmen und Haushalte) und staatlichen Schuldner. Sie haben weniger Zinsaufwand. So hat die Deutsche Bundesbank ermittelt, dass alleine der staatliche Sektor in Deutschland absolut und kumuliert ab dem Jahr 2008 bis 2016 in einer Größenordnung von 240 Mrd. EUR weniger an Zinsbelastungen hatte. Das war eine kumulierte Ersparnis von 7,7 % des Bruttoinlandsprodukts (BIP).⁶⁸ Am meisten profitierte hier in der EU von den Niedrigzinsen das am höchsten verschuldete Griechenland⁶⁹ mit einer kumulierten Ersparnis von 21,2 % des BIPs.⁷⁰

Durch die niedrigen Zinsen schwinden allerdings auch für die weltweiten Finanzanleger immer mehr die profitablen Anlagemöglichkeiten in der produzierenden und einzig Mehrwert schaffenden Realwirtschaft. Deshalb macht die Privatisierung heute selbst vor dem Verkauf von Autobahnen keinen Halt mehr.⁷¹ Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes haben die 13.000 Autobahnkilometer in Deutschland einen Wert von 52,5 Mrd. EUR. Pro Kilometer sind das gut 4,0 Mio. EUR.⁷² Hier ist also für die privaten Anleger etwas zu holen. Solche hohen Werte, die natürlich mit Kosten einhergehen, wecken dann offensichtlich auch in der Politik Überlegungen, reiche Private bei der Finanzierung mit ins Boot zu holen. Warum sollen sich Privatpersonen mit ihrem überreichlich vorhandenen Geld auch nicht an der Sanierung vieler maroder Autobahnstrecken in Form von „Öffentlich-Privaten-Partnerschaften“ (ÖPP) beteiligen, wenn es der Staat vorab versäumt hat, die Vermögenden adäquat zu besteuern und der öffentlichen Hand deshalb das Geld fehlt, könnte man zynisch fragen? Das kommt am Ende dem Staat zwar teuer zu stehen,⁷³ aber was soll es, wenn man den Reichen damit helfen kann! So hat dann der private Autobahnbetreiber A 1 Mobil von 2008 bis 2012 einen 72,5 Kilometer langen Abschnitt der Autobahn A 1 zwischen Bremen und Hamburg sechsspurig ausgebaut und betreibt heute diese Strecke mit eindeutiger Profitintention. Jetzt droht dem Privatanbieter aber wegen zu geringer Einnahmen die Insolvenz und der Staat soll dafür aufkommen. Tut er es nicht, könnten aggressive internationale Hedgefonds ins Geschäft mit deutschen Autobahnen einsteigen.⁷⁴ Die schwarz-rote Bundesregierung hatte damit kein

⁶⁸ Die kumulierte Ersparnis berechnet als Summe der jährlichen Ersparnisse seit 2008 in Relation zum BIP des Jahres 2016.

⁶⁹ Der Schuldenstand Griechenlands lag 2016 bei 179,0 % gefolgt von Italien mit 132,6 % und Portugal mit 130,4 %. Deutschland kam hier auf 68,3 %. Die niedrigste Schuldenstandsquote im Euroraum hatte Estland mit nur 9,5 %. Selbst Luxemburg kam auf 20,0 %.

⁷⁰ Vgl. *Deutsche Bundesbank*, Zur Entwicklung der staatlichen Zinsausgaben in Deutschland und anderen Ländern des Euroraums, in: Monatsbericht Juli 2017, S. 35ff.

⁷¹ Vgl. *Eicker-Wolf, Kai, Schreiner, Patrick*, Mit Tempo in die Privatisierung. Autobahnen, Schulen, Rente – und was noch?, Köln 2017.

⁷² Vgl. *Schlieter, Kai*, 13.000 Kilometer günstig abzugeben, in: Frankfurter Rundschau vom 1. Juni 2017, S. 2.

⁷³ ÖPP verursachen höhere Kosten, als wenn der Staat die Finanzierung und Unterhaltung in eigener Regie durchführt. Gefährlich, undurchsichtig und teuer, so lässt sich die Kritik an ÖPP auf den Punkt bringen. Die Mehrkosten für die ersten 5 ÖPP im Autobahnbau lagen dabei insgesamt bei fast 2 Mrd. EUR. Vgl. DGB, Klartext, Nr. 33/2017 vom 14. September 2017, Zu den ÖPP allgemein vergleiche auch: *Rüggemeier, Werner*, Privatisierung in Deutschland. Eine Bilanz. Von der Treuhand zu Public Private Partnership, Münster 2008, *ders.*, Public Private Partnership, in: Blätter für deutsche und internationale Politik, Heft 2/2010, S. 75ff.

⁷⁴ Vgl. *Szent-Ivanyi*, Hedgefonds scharf auf A 1. Finanzinvestoren wollen Kredite von Autobahnbetreiber übernehmen, in: Frankfurter Rundschau vom 11. September 2017, S. 15.

Problem, jedenfalls hat sie mit dem sogenannten „Infrastrukturgesetz“ von 2017 eine realistische Möglichkeit für solche Einstiege geschaffen.⁷⁵

Vor dem geradezu entstandenen Anlageproblem der Vermögenden wundert es dann auch nicht, dass Wohnimmobilien weiterhin zu den beliebtesten Anlagezielen nicht nur auf dem deutschen Immobilienmarkt zählen, selbst dann, wenn hier auch insgesamt nur überschaubare Gewinne bzw. Renditen erzielt werden können. Dies bestätigt der Vorstand der Deutsche Wohnen AG, des zweitgrößten deutschen Immobilienunternehmens, wenn er schreibt: *„Zudem führen die anhaltend hohe Nachfrage bei gleichzeitiger Verknappung auf der Angebotsseite, niedrige Zinsen und die hohe Liquidität im Markt allgemein, zu einem Anlagedruck. Die Immobilie, insbesondere in Ballungszentren, dient als ‚sicherer Hafen‘, dies führt jedoch zu sinkenden Renditeanforderungen und damit zu höheren Werten.“*⁷⁶

Haben früher fast ausschließlich Banken die Immobilien über eine Kreditvergabe finanziert, so treten heute die großen Investmentgesellschaften wie Blackrock,⁷⁷ Fortress u. a. oder auch reine Immobilienfonds wie Deka Immobilien Europa oder Hausinvest u. a. als neue Finanziere bzw. als Eigentümer der Immobilien auf. Hier geht es dann nur noch um eine maximale Rendite des zinstragenden Kapitals „Immobilie“. Weltweit hatten die Vermögenden aber hier im April 2017 nur rund 88 Mrd. EUR in den großen Immobilienfonds angelegt. Dies waren nur 9,1 % aller offenen Publikumsfonds mit einem Gesamtwert von 968 Mrd. EUR (vgl. die folgende Tabelle).

Offene Publikumsfonds	
in Mrd. EUR; Stand April 2017	
Aktienfonds	369
Mischfonds	247
Anleihefonds	199
Sonstige Fonds	43
Wertgesicherte Fonds	22
Immobilienfonds	88
Gesamt	968
Immobilienfonds	
in Mrd. EUR; Stand April 2017	
davon	
Deka Immobilien Europa	14,5
Hausinvest	12,4
Uni-Immo Europa	12,1
Uni-Immo Deutschland	11,8
Westinvest Interselect	6,3
Grundbesitz Europa	5,6
Gesamt	62,7
Quelle: FAZ vom 21.06.2017, S. 27	

⁷⁵ Vgl. *Hebel, Stephan*, Erpresser auf der Überholspur, in: Frankfurter Rundschau vom 1. Juni 2017, S. 3, vergleiche dazu auch kritisch Wagenknecht, Saha, ÖPP stoppen, keine Privatisierung der Infrastruktur, in: Frankfurter Rundschau vom 6. Oktober 2017, S. 16.

⁷⁶ Deutsche Wohnen AG, Jahresabschluss 2015, S. 17.

⁷⁷ Blackrock ist dabei der weltgrößte Investmentfonds mit einem Vermögen von 4,9 Billionen EUR (2016). Vgl. *Rügemer, Werner*, Blackrock-Kapitalismus. Das neue transatlantische Finanzkartell, in: Blätter für deutsche und internationale Politik, Heft 10/2016, S. 75ff.

„Wie zynisch: Obwohl die jüngste Finanzkrise ihren Ausgangspunkt bei den amerikanischen Immobilienmärkten hatte, wirkt sie sich in deutschen Städten belebend auf das Geschäft mit den Eigentumswohnungen aus. (...) Etwas hat sich allerdings wieder gewandelt. Nun sind es insbesondere kleine und mittlere Privatanleger, die angesichts der geringen Zinsen für ihre Bankguthaben den Verheißungen des Betongolds aufsitzen und lieber ‚in Steine‘ investieren, als ihr Geld an den unsicheren Aktienmärkten anzulegen.“⁷⁸

Damit kommen aber die großen Investmentgesellschaften unter einen noch stärkeren Anlagedruck ihrer vermögenden Kunden. Die lukrativen (renditestarken) Immobilienkäufe sind nämlich nach Jahren des Aufschwungs auf der ganzen Welt rar geworden. Jetzt beschränkt sich die Branche sogar selbst. „Sie verkauft weniger Fondsanteile als möglich und verzichtet damit auf Geschäft. Sie räumt ganz klar ein, das viele Geld, das die Anleger gerne in die Fonds investieren möchten, schlicht nicht rentabel anlegen zu können. Um den Preis höherer Risiken wäre das ohne weiteres möglich. Es gibt genug leerstehende Immobilien in abgelegenen Orten, und auch den Überbietungswettbewerb um die namhaftesten Objekte könnten die Fonds locker gewinnen. Aber sie machen das nicht. Offenbar haben sie ihre Lektion aus früheren Krisen gelernt.“⁷⁹ Viele Fondsgesellschaften verweigern sogar neues Geld von den vermögenden Investoren überhaupt noch anzunehmen. Die Fonds wissen schlicht nicht mehr wohin mit dem Geld. Dennoch ist eine Abkehr der Investoren von den Immobilien (die Investition in „Betongold“) nicht zu erkennen. Die Nachfrage nach offenen Immobilienfonds ist weiter ungebrochen. „Verlässliche Renditen von 3 % ohne Kursschwankungen, wo gibt es das sonst schon? Entsprechend beliebt sind die Fonds, die vor allem in Büros, aber auch in Einkaufszentren, Hotels oder Wohnungen investieren.“⁸⁰

Seit August 2007 stützen nun in Folge der schweren Finanz- und Wirtschaftskrise „Staaten und Zentralbanken explizit oder implizit das Finanzsystem. Die Banken sind zwar viel stärker reguliert als vor zehn Jahren, über die Wirkung dieser komplexen Regulierung wissen wir indes wenig. Tendenziell sind kleine Banken dadurch benachteiligt. Die Großbanken haben zwar mehr Kapital als zu Beginn der Finanzkrise, aber niemand wird sich der Illusion hingeben, dass 3 % der Bilanzsumme ausreichen, um Banken krisenfest zu machen.“⁸¹

Die schwarz-rote Bundesregierung stellt dem deutschen Finanzsystem trotz alledem, und hier speziell der Finanzierung auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt, eine gute Note aus. Die Branche erwies sich, so die Bundesregierung, sogar als ein „wichtiger Stabilitätsfaktor für die Gesamtwirtschaft. Sie unterscheidet sich damit maßgeblich vom Immobiliensektor anderer Länder wie z.B. den USA, in denen die Branche als Auslöser der Finanz- und Wirtschaftskrise gilt. Der deutsche Wohnungsmarkt blieb von dem exogenen Schock nahezu unbeeinflusst. Spekulative Übertreibungen und die befürchtete Kreditverknappung im Wohnungsbau bleiben in Deutschland weitestgehend aus. Dies ist im Wesentlichen auf das traditionell solide und langfristig ausgerichtete Baufinanzierungssystem mit Festzinsprodukten und hohen Eigenkapitalanteilen in Deutschland zurückzuführen. Lediglich der Handel mit Wohnimmobilien ging krisenbedingt zurück.“⁸²

⁷⁸ Holm, Andrej, Mieten Wahnsinn, a.a.O., S. 87.

⁷⁹ Mohr, Daniel, Fern der Gier, in Frankfurter Allgemeine Zeitung vom 21. Juni 2017, S. 27.

⁸⁰ Frankfurter Allgemeine Zeitung vom 21. Juni 2017, S. 17.

⁸¹ Schäfer, Dorothea, Geborgtes Vertrauen auch nach zehn Jahren Dauerfinanzkrise, in: DIW-Wochenbericht Nr. 32+33/2017, S. 656.

⁸² Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.), Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland, a.a.O., S. 17.

Die Deutsche Bundesbank warnt, entgegen der Beurteilung durch die Bundesregierung, aber dennoch in Anbetracht der jüngsten starken Mietpreissteigerungen vor einer möglichen Immobilienpreisblase in Deutschland. Die Ampel stünde auf Gelb. Im Moment gebe es zwar noch keine, die Finanzstabilität gefährdende Blase, aber die Indikatoren Kreditvolumen und Vergabestandards deuteten auf eine erhöhte Risikoübernahme der Banken und Finanzdienstleister hin. Die Geschäftsbanken gingen wegen der schon lange andauernden Niedrigzinsphase und der immer weniger ertragreichen Anlageoptionen zunehmend gefährliche Risiken ein. Da käme ein boomender Immobilienmarkt gerade recht.⁸³ Eine auf Deutschland zukommende Immobilienpreisblase sieht dagegen das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) nicht. *„Obwohl die Preise für Wohnimmobilien in den 127 größten deutschen Städten in den vergangenen Jahren Kräftig gestiegen sind, gibt es nach wie vor keine Anzeichen für eine landesweite Immobilienpreisblase. Zwar haben sich die Preise für Eigentumswohnungen im Vergleich mit dem Jahr 2009 um rund 55 % verteuert. Eigenheime kosteten im Jahr 2016 zwischen 38 % und 45 % mehr als sieben Jahre zuvor und die Preise für Grundstücke sind sogar um rund 63 % gestiegen. Die vorliegende Analyse zeigt jedoch, dass Sorgen vor einer Preisblase im Gesamtmarkt weitgehend unbegründet sind.“*⁸⁴

(Fortsetzung in ReWir 43-2017)

Abgeschlossen Oktober 2017

www.logos-verlag.de unter ‚Zeitschriften‘
www.w-hs.de/ReWir
<https://whge.opus.hbz-nrw.de>

Impressum: Westfälische Hochschule, Fachbereich Wirtschaftsrecht, August-Schmidt-Ring 10,
D - 45665 Recklinghausen, www.w-hs.de/wirtschaftsrecht



Dieser Text steht unter der Lizenz ‚Namensnennung- Keine kommerzielle Nutzung - Keine Bearbeitung 3.0 Deutschland‘ (<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/3.0/de/>)

λογος

Vertrieb: Logos Verlag Berlin GmbH
Comeniushof, Gubener Straße 47
10243 Berlin
<http://www.logos-verlag.de>

⁸³ Vgl. Spiegel Online vom 4. Mai 2017.

⁸⁴ Kholodilin, Konstantin, Michelsen, Claus, Keine Immobilienpreisblase in Deutschland – aber regional begrenzte Übertreibungen in Teilmärkten, in: DIW-Wochenbericht Nr. 25/2017, S. 503.