

"Die spekulative Verwertung des Wohnungsbestandes ist quasi ein Teil der DNA von Wohnungsaktienunternehmen"

Heeg, Susanne

Veröffentlichungsversion / Published Version

Zeitschriftenartikel / journal article

Empfohlene Zitierung / Suggested Citation:

Heeg, S. (2022). "Die spekulative Verwertung des Wohnungsbestandes ist quasi ein Teil der DNA von Wohnungsaktienunternehmen". *Soziopolis: Gesellschaft beobachten*. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-80849-4>

Nutzungsbedingungen:

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

Terms of use:

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

Susanne Heeg | Interview | 17.05.2022

„Die spekulative Verwertung des Wohnungsbestandes ist quasi ein Teil der DNA von Wohnungsaktienunternehmen“

Was halten Sie vor dem Hintergrund Ihrer eigenen Forschung an dem Ausgang des Berliner Volksentscheids und der anschließenden Debatte für besonders bemerkenswert?

Bemerkenswert erscheinen mir daran vier Aspekte:

Erstens die hohe Zustimmung, die der Volksentscheid am 26.09.2021 zugunsten einer Vergesellschaftung des Bestands von Wohnungsunternehmen mit mehr als 3.000 Wohnungen erhielt. Von rund 1,8 Mio. Berliner:innen, die an der Abstimmung teilnahmen – das sind beachtliche 73,5 Prozent der stimmberechtigten Wähler:innen –, votierten 57,6 Prozent für die Vergesellschaftung. Es handelt sich also im wahrsten Sinne des Wortes um einen Volksentscheid.

Zweitens zeigen einflussreiche Teile der politisch Verantwortlichen eine eher geringe Bereitschaft, den Entscheid tatsächlich berücksichtigen zu wollen.¹ Wenn mich dieser Eindruck nicht täuscht, wird von Teilen der politisch Regierenden in Berlin – und nicht nur dort! – unterschätzt beziehungsweise nur wenig beachtet, wie Mieter:innen unter den Verwertungsstrategien der finanzdominierten Wohnungsunternehmen zu leiden haben. Zu dieser Art von Unternehmen gehören die an der Börse gelisteten Wohnungsunternehmen wie Deutsche Wohnen,² Vonovia, ADO Properties sowie weitere Wohnungsunternehmen im Besitz von Einzelinvestoren, Kapitalverwaltungsgesellschaften oder Stiftungen.

Drittens scheint mir bemerkenswert, dass und wie sich diese Initiative nach vielen Jahren, in denen es in der Wohnungspolitik eher ruhig zugeht, bemerkbar machte. Berlin ist für eine solche Kampagne sicherlich ein günstiger Ausgangspunkt, weil dort einerseits aktive und mobilisierbare Mieter:inneninitiativen sowie andererseits besonders stark ausgeprägte und dynamische Problemlagen rund ums Wohnen aufeinander treffen. Der Volksentscheid lässt sich so als Signal dafür verstehen, dass viele Mieter:innen nicht mehr länger bereit sind, die Verwertungsstrategien der finanzdominierten Unternehmen hinzunehmen.³ Es ist der Initiative *Deutsche Wohnen & Co enteignen!* gelungen, dem Unmut über gewinnorientierte Wohnungsunternehmen und Mietsteigerungen eine Stimme zu geben.

Durch die Forderung nach einer Vergesellschaftung nach Artikel 15 des Grundgesetzes konnten Kräfte gebündelt und eine Diskussion über alternative Formen der Verwaltung und Bewirtschaftung in Gang gebracht werden. Der 70 Jahre lang unbeachtet gebliebene Art. 15 GG ermächtigt den Staat unter bestimmten Bedingungen dazu, Grund und Boden, Naturschätze und Produktionsmittel in Gemeineigentum oder andere Formen der Gemeinwirtschaft zu überführen.

Daraus folgt auch der *vierte* mir bemerkenswert erscheinende Aspekt: Die Initiative hat einen (juristischen) Ansatzpunkt ausmachen können, der der eisernen und sakrosankten Logik der Unantastbarkeit von privatem Eigentum eine sozialpolitische Logik entgegen zu setzen vermag. Der viele Jahre unbeachtet gebliebene Artikel des Grundgesetzes eröffnet die Möglichkeit, eine Diskussion über die Grenzen des Privateigentums im Allgemeinen und über finanzdominierte Wohnungsunternehmen wie etwa Deutsche Wohnen & Co. im Besonderen anzustoßen.

Im Nachgang der Finanzkrise haben Sie schon früh auf die Verlagerung von Investitionskalkülen auf den Finanzmärkten verwiesen und dabei die sich wandelnde Gestalt von Wohnraum und dessen Stellenwert als Anlagekategorie betont. Inwiefern lassen sich in dieser Entwicklung wiederkehrende Momente erkennen?

Meine These lautet, dass es für die Umwandlung von Wohnraum in eine auf dem Finanzmarkt geführte Anlagekategorie keine historischen Vorläufer in Deutschland gibt. Diese Vermutung möchte ich auf Deutschland begrenzen, weil ich nicht zu sagen vermag, ob in anderen Teilen der Welt – zumal in den USA und Großbritannien – jemals Wohnraum zu einer Anlagekategorie gemacht wurde.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass mit der Industrialisierung und der Entstehung großer Städte Wohnraum zu einer handelbaren Ware geworden ist. Seither müssen Mieter:innen den Eigentümer:innen für die Nutzung der Wohnräume Miete zahlen. Diese Situation ist von je her – wie schon Friedrich Engels eindringlich beschrieben hat⁴ – von Gewalt, Ausbeutung und Verelendung geprägt.

In der Zeit zwischen der Industrialisierung bis zur heutigen Situation gab es jedoch auch eine Phase, in der versucht wurde, die profitgetriebene Wohnraumversorgung sozial zu regulieren. So wurde in der westdeutschen Nachkriegssituation Wohnraum als schützenswerter Teil der öffentlichen Daseinsvorsorge verstanden. Erfahrungen mit öffentlichen Wohnungsunternehmen aus der Weimarer Republik halfen in den größeren

Städten eine sozial orientierte Wohnungsversorgung weiter zu entwickeln. Zudem wurden mit dem Mietrecht Grenzen für die Verwertung von Eigentumstiteln gesetzt sowie mit der Anwendung der Kostenmiete große Wohnungsbestände der Wohnungsgemeinnützigkeit unterworfen.

Erst die Deregulierungen des Wohnungsmarktes und die Liberalisierung des Finanzmarktes in den 1990er-Jahren brachten neue finanzmarktgetriebene Akteure hervor, die zunehmend an Einfluss gewannen. Damit will ich nicht sagen, dass private wie auch öffentliche Wohnungsunternehmen vorher nicht schon ruppig und teils geringschätzend gegenüber Mieter:innen auftraten, aber eine auf der Basis von Finanzmarktkennziffern gesteuerte Verwertung des Wohnungsbestands, wie wir sie heute beobachten, gab es damals nicht. Diese Verwertungslogik zeichnet sich dadurch aus, dass Mieterhöhungsspielräume stets maximal ausgenutzt werden. Hinzu kommt, dass die Möglichkeiten der Automatisierung und Algorithmisierung in der Wohnungsverwaltung als „automatisierte Kundenbetreuung“ zum Einsatz kommen – Verfahren, denen Mieter:innen häufig hilflos gegenüberstehen, da sie keine Ansprechpersonen mehr haben.

Was macht die Wohnungsfrage für die heutige ökonomische und kapitalistische Verfasstheit der Gesellschaft besonders aussagekräftig?

Die Wohnungsfrage, wie sie heute wieder lautstark formuliert wird, ist ein Anzeiger für gegenwärtige ökonomische und kapitalistische Verhältnisse. Nicht nur Wohnraum, sondern immer mehr wirtschaftliche und gesellschaftliche Bereiche werden in Verwertungslogiken des Finanzmarktes hineingezogen. Insbesondere seit der Finanzkrise 2008/2009 gibt es eine Suche nach neuen Profitmöglichkeiten, die dazu führt, dass bis dato traditionell geschützte Bereiche der Daseinsvorsorge wie etwa Pflege, Gesundheits- und Energieversorgung etc. nun Finanzmarktlogiken unterworfen werden. Kapitalmarktakteure wie zum Beispiel Fonds oder Aktienunternehmen sind ständig auf der Suche nach unterbewerteten Anlagen, um expandieren zu können.

Was die Wohnungsfrage analytisch und politisch interessant macht, ist, dass die Finanzmarktverwertung von Wohnraum notwendigerweise krisenhaft ist, da sie mit der Reproduktion von Menschen konfligiert. Wenn Wohnraum als eine nicht substituierbare Voraussetzung für das Leben nicht mehr gewährleistet werden kann, ist Protest nur eine Frage der Zeit, denn der freie Wohnungsmarkt hat noch nie die Bedürfnisse der sozial Schwachen zur Kenntnis genommen. Vielmehr müssen diese Bedürfnisse ständig gegen private Gewinninteressen durchgesetzt werden. Vor dem Hintergrund, dass die staatliche

Regulierung von sozialen Problemlagen den Reproduktionsbedingungen zunehmend weniger angemessen ist, kommt es zu Protesten. Bereits Karl Polanyi hat darauf hingewiesen, dass die Ausdehnung des Kapitalismus in einer „Doppelbewegung“ stattfindet:⁵ Demnach löst die Ausdehnung von Marktprinzipien unverzüglich und unweigerlich Gegenbestrebungen zur Regulierung des Marktes aus. Die Diskussion eines freien (Wohnungs-)Marktes als Naturgesetz bleibt damit eine – negative – Utopie, da die Ausdehnung kapitalistischer Prinzipien in lebenswichtige Bereiche zugleich Lebensbedingungen gefährdet. Das zeigt die Wohnungsfrage sehr eindrücklich und in aller Deutlichkeit.

Welche konstitutiv neuen Momente lassen sich an der gegenwärtigen Finanzialisierung von Wohnraum ausmachen? Sie führen hierzu das Konzept der Responsibilisierung ins Feld. Was lässt sich aus dieser Perspektive über die Auseinandersetzung um das Wohnen und Wohnungskonzerne wie Vonovia oder Deutsche Wohnen sagen?

Responsibilisierung in dem Sinne, dass jede:r für seine/ihre Versorgung mit Wohnraum selbst verantwortlich ist, ist konstitutiv für die bundesdeutsche Wohnungspolitik. Insofern kommt der staatlichen Eigentumsförderung seit 1945 eine große Bedeutung zu, die von sozialpolitischen Abfederungen für diejenigen begleitet wurde, die sich kein Eigentum leisten konnten. Tatsächlich war aber bis in die 1980er-Jahre der sozial geförderte Wohnungsbau in den Städten gemessen am Bau- und Finanzvolumen relevanter als die Eigentumsförderung, so dass Responsibilisierung also nicht durchgängig für die Subjekte relevant war.

Das hat sich aber mit der Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit 1990 und dem anschließenden umfangreichen Verkauf öffentlicher Wohnungsbestände geändert. Eine weitere wichtige Bedingung für Veränderungen war, dass die Responsibilisierung in Form von privater Vorsorge auch in Bereichen wie der Altersabsicherung gegriffen hat. Banken, Versicherungen und neuen Akteuren wie Fonds und Aktiengesellschaften floss mit der Einführung der privaten Altersvorsorge für große Teile der Bevölkerung stetig Geld zu, das sie nach der Finanzkrise verstärkt in Wohnungen als scheinbar stabile Anlage investierten. Damit hat auch die Responsibilisierung einen neuen Drive erhalten: Immer mehr Menschen versuchen, sich über Versicherungen, Pensions- und andere Fonds gegen die Risiken des Lebens abzusichern. Die dadurch entstehenden ‚Geldsammelstellen‘ wiederum nutzen das ihnen zufließende Geld, um Wohnungsfonds aufzulegen oder in Wohnungsaktiengesellschaften, Hedge- oder sonstige Fonds mit Wohnungsanteilen zu

investieren. Diejenigen, die sich kein Wohneigentum leisten können, sich also nicht responsabilisiert verhalten können, sind Mieter:innen mit geringem, zunehmend aber auch mittlerem Einkommen. Sie können den hohen Wohnungspreisen nur begrenzt ausweichen, da auch der sozial abgesicherte Wohnungsbestand durch die Privatisierungen sowie auslaufende Bindungen seit Jahren schrumpft.

Der Zusammenhang zwischen Responsibilisierung und Finanzialisierung lässt sich an der Aktionärsstruktur von Vonovia oder Deutsche Wohnen gut ablesen. In beiden Unternehmen sind die wichtigsten Aktionäre Kapitalverwaltungsgesellschaften, Versicherungen, Staats- und Hedgefonds.⁶ Auch wenn sie in der Regel neben Streubesitz lediglich einen Anteil von bis zu 30 Prozent besitzen, haben sie als Großaktionäre enormen Einfluss auf Unternehmensentscheidungen, auch auf solche, die das Ausmaß von Mietsteigerungen beeinflussen. Es ist also durchaus denkbar, dass eine Mieterin, die ihre „liebe Not“ mit einem an der Börse gelisteten Wohnungsunternehmen hat, zugleich über ihre private Altersvorsorge an genau diesem Unternehmen „beteiligt“ ist. Denn im Rahmen privater Altersvorsorge investieren die Pensionsfonds etc. häufig in sogenannte „wertstabile“ Unternehmen wie etwa Wohnungsaktiengesellschaften, um so die Auszahlung am Ende der aktiven Arbeitszeit zu sichern. Ob sich die Mieterin ihre Wohnung, deren Miete im Verlauf der Jahre zunehmend höher wird, dann noch leisten kann, ist aber offen.

Das Verhältnis von Responsibilisierung und finanzmarktdominierten Wohnungsunternehmen hat demnach zwei Seiten. Zum einen setzt die Entstehung dieser Unternehmen den Glauben an die Vorteilhaftigkeit des freien Marktes und einer privaten Vorsorge voraus. Dazu gehört auch, dass es große privatisierbare Wohnungsbestände von Industrie- und öffentlichen Unternehmen gab, die nach Finanzmarktlogiken unterbewertet waren und Potenziale zur Optimierung, Automatisierung und Standardisierung aufwiesen. Zum anderen führte die Erfahrung der schwierigen Wohnsituation in Beständen dieser Unternehmen dazu, dass Mieter:innen der Wert von Eigentum direkt vor Augen geführt wird. Damit geht die Hoffnung der individuellen Absicherung gegen die unkalkulierbaren Entwicklungen des Wohnungsmarktes einher.

Inwiefern lässt sich die Finanzialisierung des Wohnens über die Kategorie des Eigentums effektiv zum Gegenstand politischer Auseinandersetzung machen? Welche Aspekte von Eigentum erachten Sie in der Debatte um finanzialisiertes Wohnen als zentral? Was kann man durch Eigentum nicht problematisieren?

Wie ich bereits in meiner Antwort auf die erste Frage dargelegt habe, ist die Problematisierung der Eigentumsverhältnisse eine kreative und zugleich notwendige Intervention. Es ist nicht zu erwarten, dass die finanzdominierten Wohnungsunternehmen bereitwillig von Mieterhöhungen absehen werden, da diese Teil des Geschäftsmodells sind. Genauso wenig ist zu erwarten, dass sie mietpreistreibende Modernisierungen unterlassen oder Mieter:innenbeiräte auf unterschiedlichen räumlichen und organisatorischen Ebenen zulassen werden. Ultimatives Ziel und Zweck der Effektivierung, Automatisierung und Standardisierung der Wohnungsverwaltung ist die Steigerung des Werts von Aktien beziehungsweise Anteilsscheinen. Der Gebrauchswert von Wohnungen hat im Vergleich zur Entwicklung des Aktienkurses und darauf bezogener Maßnahmen nur einen untergeordneten Stellenwert.

Die spekulative Verwertung des Wohnungsbestandes ist quasi ein Teil der DNA von Wohnungsaktienunternehmen. Dazu gehört auch der Zwang zu unablässigem wert- und bestandsmäßigem Wachstum – entweder über die weitere Effektivierung von Verwaltungs- und Managementabläufen, über finanztechnische Optimierungen, über Mietsteigerungen oder über den weiteren Erwerb von unterbewertetem Wohnungsbestand, um diesen wertmäßig zu optimieren. All diese Vorgänge können über die Frage des Eigentums und die damit verbundenen Verwertungsfreiheiten problematisiert werden. Zugleich setzt dies voraus, dass Gegenbilder zu dem auf Eigentumstiteln basierenden ‚Auspressen‘ von Mieter:innen entstehen müssen. Es ist also notwendig, bereits bestehende alternative Vorstellungen von gemeinschaftlichem beziehungsweise kollektivem Eigentum auf ihre Tauglichkeit hin zu prüfen, zu verbessern und abzuändern. Auch wenn es etwa in Form von Genossenschaften oder Mietshäusersyndikaten bereits Beispiele gibt, ist die Verhandlung der Reichweite und Grenzen von gemeinschaftlichem Eigentum ein Prozess, der mit der Enteignung erst beginnt.

Damit habe ich noch längst nicht alle Fragen und offenen Punkte rund um das Thema Wohnen beantwortet, doch ist es an dieser Stelle nicht möglich, die ausstehenden Aspekte angemessen auszuführen. Um einen Eindruck davon zu vermitteln, sollen ein paar Stichworte genügen: Im Zeitalter der Krise stellt sich die Frage, wie – klug verhandelt und weitergedacht – im Zuge der Debatte um das Wohnen weitere gesellschaftliche Herausforderungen adressiert werden können. Dazu gehören unter anderem klimaneutrales und energieeffizientes Bauen, generationsübergreifende Solidarität, gewaltfreies Leben, solidarischer Schutz für Flüchtende, gemeinschaftliches Wirtschaften, Teilen und vieles andere mehr.

Wenn Sie genau einen Satz hätten, um den Volksentscheid zu kommentieren, sei es, um Aktivist:innen, Politiker:innen, oder die Öffentlichkeit zu warnen, zu unterstützen, zu fragen oder zu beraten – wie würde er lauten?

Der Volksentscheid thematisiert einen zentralen Aspekt: Eigentum an Wohnungsbeständen darf nicht für ein Profitstreben auf Kosten der Mieter:innen missbraucht werden, vielmehr muss es darum gehen, mit dem Wohnen existenzielle Grundbedürfnisse und die Reproduktion des Lebens zu sichern.

Endnoten

1. Ab Ende April 2022 wird sich allerdings eine vom Berliner Senat eingesetzte Kommission konstituieren, um Möglichkeiten, Wege und Voraussetzungen der Umsetzung des Volksentscheids zu prüfen. Innerhalb des Senats sprachen sich die SPD sowie Teile der Grünen und Oppositionsparteien gegen eine Vergesellschaftung aus. Es ist davon auszugehen, dass die Arbeit der Kommission von hoher Bedeutung für die Wahrscheinlichkeit einer Vergesellschaftung ist, aber sie ist keine Garantie dafür.
2. Im Oktober 2021 wurde Deutsche Wohnen von Vonovia übernommen, womit ein Wohnungskonzern im Entstehen ist, der deutschlandweit mehr als 500.000 Wohnungen umfasst. Eine Integration beider Unternehmen ist aber noch nicht abgeschlossen.
3. Was sich hinter dem abstrakten Begriff „Verwertungsstrategie“ verbirgt, macht Knut Unger (vgl. Knut Unger, Mieterhöhungsmaschinen. Zur Finanzialisierung und Industrialisierung der unternehmerischen Wohnungswirtschaft, in: *PROKLA. Zeitschrift für kritische Sozialwissenschaften* 48 (2018), 2, S. 205–225) in einer Analyse der Unternehmensstrategien von Vonovia deutlich.
4. Friedrich Engels, Zur Wohnungsfrage, in: Karl Marx / Friedrich Engels (Hg.): Karl Marx/Friedrich Engels – Werke, 5. Aufl., unveränderter Nachdruck der 1. Auflage 1962, Berlin 1973, S. 209–287. Online verfügbar unter http://www.mlwerke.de/me/me18/me18_209.htm.
5. Karl Polanyi, *The Great Transformation. The Political and Economic Origins of Our Time*, 2nd Beacon Paperback ed. Boston 2001.
6. Christoph Trautvetter / Sophie Bonczyk, [Profitmaximierer oder verantwortungsvolle Vermieter? Große Immobilienunternehmen mit mehr als 3.000 Wohnungen in Berlin im Profil](#), Berlin 2019, S. 11 ff.

Susanne Heeg

Prof. Dr. Susanne Heeg ist Professorin für geographische Stadtforschung. Ihre Forschungsinteressen liegen im Bereich der gebauten Umwelt und der gesellschaftlichen Gestaltung von Stadtraum. Gegenwärtig ist sie als Fellow am THE NEW INSTITUTE in Hamburg tätig, wo sie im Programm „Reclaiming Common Wealth“ das Commoning von

Wohnen untersucht. Davor war sie als Expertin in der „Kommission zur Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen in Berlin“ tätig.

Dieser Beitrag wurde redaktionell betreut von Stephanie Kappacher.

Artikel auf soziopolis.de:

<https://www.sozopolis.de/die-spekulative-verwertung-des-wohnungsbestandes-ist-quasi-ein-teil-der-dna-von-wohnungsaktienunternehmen.html>