

Seit geraumer Zeit vertieft sich hierzulande die Kluft zwischen Arm und Reich, was zu einem sozialräumlichen Zerfall führt, weil sich der Polarisierungsprozess auch in der Raum-, Stadt- und Regionalstruktur niederschlägt. Da sich die sozioökonomische Ungleichheit keineswegs darauf beschränkt, dass die Gesellschaftsmitglieder unterschiedlich viel besitzen oder unterschiedlich hohe Einkommen haben, sondern fast in sämtlichen Lebensbereichen deutliche Spuren hinterlässt, ist davon auch das Wohnen der Menschen betroffen – heute vielleicht *die* Soziale Frage in Deutschland schlechthin. Von **Christoph Butterwegge**.

*Dieser Beitrag ist auch als Audio-Podcast verfügbar.*

[https://www.nachdenkseiten.de/upload/podcast/200909\\_Wohnungleichheit\\_im\\_Finanzmarktkapitalismus\\_NDS.mp3](https://www.nachdenkseiten.de/upload/podcast/200909_Wohnungleichheit_im_Finanzmarktkapitalismus_NDS.mp3)

Podcast: [Play in new window](#) | [Download](#)

## **Gated Communitys und Gentrifizierung als Formen der sozialräumlichen Segregation**

Durch die Bundesrepublik verläuft ein tiefer Riss, der sie in ein gesellschaftliches Oben und Unten sowie in wohlhabende und abgehängte Regionen, Kommunen und Stadtviertel teilt. Zu beobachten ist außerdem, was man eine sozioökonomische Sezessionsbewegung nennen kann: Während die Einkommensschwachen, Geringverdiener/innen und Transferleistungsbezieher/innen abgehängt und in die Hochhausviertel am Rand der Großstädte abgedrängt werden, weichen die materiell Bessergestellten in gute und separate Wohnviertel bis hin zu Gated Communitys aus. Sie ziehen sich aus freien Stücken in eine Parallelwelt zurück, die Privilegierten vorbehalten bleibt, und der eine ganz andere Welt gegenübersteht, die nicht selbstgewählt ist und der Unterprivilegierte nur schwer entfliehen können.

Zwischen den Arbeitsmärkten einerseits sowie den Boden-, Immobilien- und Wohnungsmärkten andererseits besteht ein widersprüchliches Verhältnis, das sich innerhalb des kapitalistischen Wirtschaftssystems nicht auflösen lässt. Während die Arbeitskraft prekär Beschäftigter für die Unternehmer immer billiger wurde, wurden Grund und Boden, aber auch Wohnraum für Normalverdiener/innen ebenso wie für Niedriglöhner/innen immer teurer. Während die Reallöhne mehr als ein Jahrzehnt lang stagnierten und ausgerechnet im unteren Bereich sogar sanken, stiegen die

Immobilienpreise und die Mieten – jedenfalls in den Ballungsgebieten, bevorzugten Stadtlagen und Boomtowns der Bundesrepublik überdurchschnittlich stark. Längst müssen manche Haushalte fast die Hälfte ihres Einkommens für Mietzahlungen aufwenden, was ihnen nur einen geringen Spielraum für Anschaffungen und andere notwendige Ausgaben lässt.

Aufgrund der Privatisierung und Finanzialisierung des Bodens wie der Immobilien hat die Belastung von Haushalten in den prosperierenden Großstädten durch die Wohnungsmiete seit der Jahrtausendwende erheblich zugenommen. Mieter/innen wurden gewissermaßen enteignet, weil sie in dieser Phase extrem niedriger Hypothekenzinsen keine adäquaten Einkommenszuwächse verzeichneten.

Gated Communitys, die sich mittlerweile auch in der Bundesrepublik etablieren, bilden eine Geschlossene Gesellschaft und fungieren als exklusive Stadt in der Stadt, zu welcher – geht es nach ihren Bewohnern – nicht jeder Mitbürger uneingeschränkten Zugang hat. Dort verschanzen sich Reiche, die sich von privaten Sicherheitsdiensten beschützen und ihre Stadtresidenzen von Videokameras überwachen lassen, hinter möglichst hohen Mauern.

Eine damit vergleichbare Ghettoisierung der Wohlhabenden erzeugt die Gentrifizierung, bei der ein Wohnviertel zuerst von jungen Kreativen besiedelt, sodann mittels teurer Modernisierungsmaßnahmen sein Mietniveau angehoben und schließlich die alteingesessene Bevölkerung gegen finanzstärkere Bewohner/innen ausgetauscht wird. Diese gezielte Verdrängung bzw. Vertreibung einkommensschwacher Personengruppen aus ihren Wohnquartieren in Randlagen oder Umlandgemeinden kann als eine typische Form des Klassenkampfes von oben gelten.

Letztlich resultieren die Probleme auf dem Wohnungsmarkt aus dem Finanzmarktkapitalismus, dessen Hauptakteure das Immobiliengeschäft erobert haben, als man fast überall städtische Wohnungsbaugesellschaften privatisierte und an US-amerikanische Private-Equity-Firmen und Hedgefonds riesige kommunale Wohnungsbestände verkaufte, die für sie bloße Spekulationsobjekte darstellten. Früher preisgünstige Mietwohnungen wurden teilweise systematisch heruntergewirtschaftet, saniert und in Eigentumswohnungen umgewandelt, die „Ureinwohner/innen“ in geeignete Viertel der Metropolen ohne Rücksicht auf soziale Belange verdrängt.

### **Weichenstellungen für wachsende Ungleichheit im Wohnbereich**

Die gegenwärtige Wohnungsmisere und der „Mietenwahnsinn“ sind ebenso wenig vom Himmel gefallen wie prekäre Beschäftigung und Niedriglöhne, vielmehr durch politische

Entscheidungen zugunsten von Kapitaleigentümern, Immobilienkonzernen und Großinvestoren erzeugt worden. So schafften CDU, CSU und FDP zum 1. Januar 1990 das *Wohn gemeinnützigkeitsgesetz* ab. Damit hatte der Staat z.B. genossenschaftlichen Wohnungsbaugesellschaften bis Ende der 1980er-Jahre bestimmte Steuervorteile (Befreiungen von der Körperschaft-, Grunderwerbs-, Gewerbe- und Vermögensteuer sowie Ermäßigungen bei der Grundsteuer) gewährt, sie dafür jedoch zur Beschränkung auf eine Kostenmiete und zur Begrenzung von Gewinnausschüttungen verpflichtet. Vorher preisgebundene Wohnungsbestände gelangten daraufhin auf den Immobilienmarkt, wo es primär um hohe Renditen ging.

Mit vier Finanzmarktförderungsgesetzen schufen unterschiedlich zusammengesetzte Bundesregierungen seit 1990 im Rahmen der neoliberalen Hegemonie ein günstiges Investitionsklima und ein ideales Betätigungsfeld für (institutionelle) Kapitalanleger nicht zuletzt im Bereich der Immobilien. Mietwohnungen, die eine Mehrheit der Bevölkerung benötigt, um menschenwürdig leben zu können, werden seither mit der Folge als Waren ge- und als Spekulationsobjekte behandelt, dass sich Menschen mit zu geringem Einkommen auf dem entsprechenden Markt nicht behaupten können.

Die SPD-geführte Bundesregierung unter Gerhard Schröder befreite Gewinne von Kapitalgesellschaften, die aus dem Verkauf von Tochterfirmen und Aktienpaketen anderer Kapitalgesellschaften resultierten, kurz nach der Jahrtausendwende von der Körperschaftsteuer - eines der größten Steuergeschenke an die Unternehmen überhaupt. Parallel dazu wurde das Mietrecht mehrfach liberalisiert und der in Deutschland für Vermieter traditionell relativ strenge Kündigungsschutz gelockert.

Rot-Grün und die erste Große Koalition unter Angela Merkel schufen die rechtlichen Voraussetzungen für neue Geschäftsmodelle, welche auf dem Wohnungsmarkt zu „Mietmonopoly“ führten. Seit dem 1. Januar 2004 sind auch in Deutschland die in den USA kurz nach dem Zweiten Weltkrieg entstandenen Hedgefonds, seit dem 1. Januar 2007 auch die sog. REITs (Real Estate Investment Trusts) gesetzlich zugelassen, welche in den USA bereits 1960 eingeführt wurden. Dabei handelt es sich um steuerbegünstigte Immobilien-Aktiengesellschaften, durch deren Geschäftsmodell sich der Privatisierungsdruck auf öffentliche Wohnungsbestände weiter erhöhte. Erleichtert wurden fragwürdige Immobiliengeschäfte auch durch die Möglichkeit von Share Deals, bei denen pro forma gar keine Wohnungen, sondern Unternehmensanteile verkauft werden, sodass für die neuen Eigentümer keine Grunderwerbsteuer anfällt.

Bund, aber auch viele Länder und Kommunen haben, dem neoliberalen Zeitgeist gehorchend, teilweise ihren gesamten Wohnungsbestand - häufig übrigens zu

Schleuderpreisen – an US-amerikanische Investmentgesellschaften, internationale Finanzinvestoren und börsennotierte Immobilienkonzerne verkauft. Auf diese Weise beraubten sich die Gemeinden selbst der Möglichkeit, eine zielgerichtete Stadtentwicklungspolitik zu machen und vor allem die Wohnungsversorgung einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen zu sichern. Kapitalorganismen wie BlackRock & Co. trugen als Eigentümer und Vermieter großer Wohnungskomplexe maßgeblich zur Mietenexplosion in deutschen Städten bei. Nicht die Wohnungsmärkte sind also implodiert, sondern Konzerne – durch politische Weichenstellungen dazu motiviert – auf diesen lukrativen Wirtschaftssektor expandiert. Finanzinvestoren haben fortan besonders gern mit Immobilien spekuliert und diesen für die ganze Bevölkerung existenzwichtigen Lebensbereich noch stärker ihrer Profitlogik unterworfen.

Da sich das Immobilieneigentum bei den Hochvermögenden konzentriert, haben die Wertsteigerungen bei Häusern und Wohnungen erheblich zur Vertiefung der Kluft zwischen Arm und Reich beigetragen. Während die Mittelschicht, bei der Immobilienbesitz traditionell einen größeren Teil des Gesamtvermögens ausmacht, aufgrund der massiven Wertsteigerung ebenfalls nicht unwesentliche Vermögenszuwächse verzeichnete, ging die untere Hälfte der deutschen Vermögensverteilung mangels Wohnungseigentums praktisch leer aus. Gleichzeitig stiegen nicht bloß die Immobilienpreise, sondern in deren Gefolge keineswegs nur in bevorzugten Stadtlagen auch die Mieten für Normal- und Geringverdiener/innen.

### **Gegenmaßnahmen von der Bodenreform bis zum öffentlichen Wohnungsbau**

Nirgendwo versagt das kapitalistische Wirtschaftssystem so eklatant wie bei der Wohnungsversorgung. Da sich der Markt als unfähig erwiesen hat, eine adäquate Wohnungsversorgung für alle Bevölkerungsschichten sicherzustellen, muss sie als öffentliche Aufgabe begriffen und vom Staat aus Gründen der sozialen Verantwortung für seine Bürger/innen gewährleistet werden, dass niemand wegen seines geringen Vermögens und seines zu niedrigen Einkommens auf der Strecke bleibt. Raumordnungs-, Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik darf nicht an den Kapitalverwertungsinteressen von (Groß-)Investoren, muss vielmehr an den Bedürfnissen der (potenziellen) Bewohner/innen orientiert sein.

Weil die Preise für Grund und Boden in die Höhe schießen, er aber nicht vermehrbar ist, muss hier politisch angesetzt werden. Möglich und verfassungsrechtlich legitimiert ist eine Kommunalisierung, d.h. die Überführung wohnbaurelevanter Grundstücke in Gemeindegemeinschaft, wie sie der im Juli 2020 verstorbene SPD-Politiker Hans-Jochen Vogel vorgeschlagen hat. Zu einer neuen und gerechten Bodenordnung gehörte für den

ehemaligen Münchner Oberbürgermeister, dass eine Gemeinde wohnungsrelevantes Eigentum nicht mehr an Privatleute verkauft, sondern bloß noch in Erbpacht vergibt, damit sie die Kontrolle über den Boden behält. Mit einem Planungswertausgleich oder einer Bodenwertzuwachssteuer könnte man die Spekulation mit Grundstücken außerdem weniger lukrativ machen und leistungslose Gewinne abschöpfen. Durch erweiterte Satzungsbefugnisse würden die Kommunen in die Lage versetzt, die Stadtentwicklung effektiver im Sinne des Gemeinwohls mitzugestalten.

Zweckmäßiger als eine Wiederbelebung des sozialen Wohnungsbaus wären die Ausweitung des öffentlichen Wohnungsbaus, sinnvollerweise ergänzt durch eine soziale Mietpreisgestaltung, sowie eine Wiederherstellung der Wohnungsgemeinnützigkeit, um die Aktivitäten genossenschaftlicher und kommunaler Wohnungsbaugesellschaften staatlicherseits zu stimulieren. Damit deutsche Kommunen dem berühmten Vorbild der österreichischen Hauptstadt („Rotes Wien“) nacheifern und durch eigene Bautätigkeit mehr Wohnungen für sozial Benachteiligte schaffen und gleichzeitig den städtischen Wohnungsmarkt beeinflussen können, müssten Bund und Länder sie finanziell dazu in die Lage versetzen.

*Prof. Dr. **Christoph Butterwegge** hat von 1998 bis 2016 Politikwissenschaft an der Universität zu Köln gelehrt. Am heutigen 9. September erscheint sein Buch „Ungleichheit in der Klassengesellschaft“ (183 Seiten, Ladenverkaufspreis: 14,90 Euro) im PapyRossa Verlag.*