

# WOHNEN

*Mietlife-Crisis als Dauerzustand*

# IM KAPITALISMUS

# Inhalt

Wer kann den bezahlbaren Wohnraum bezahlen?	4
Die Ökonomie des Bodens	7
Die Politik und der Wohnungsmarkt	22
Der außerparlamentarische Protest von links	29
Endnoten	37

## IMPRESSUM

Eigentumsvorbehalt: Diese Zeitung bleibt bis zur Aushändigung an den Adressaten Eigentum des Absenders. »Zur-Habe-Nahme« ist keine Aushändigung im Sinne dieses Vorbehalts. Nicht ausgehändigte Zeitungen sind unter Angabe von Gründen an den Absender zurückzusenden.

Vi.S.d.P: Merle Heinze, Frankfurter Allee 130, 10365 Berlin

## Der Wohnungsmarkt: heute und damals

Bereits vor 15 Jahren protestierten Menschen gegen zu hohe Mieten. Mittlerweile haben sich sowohl die Immobilienpreise als auch die Miete für viele Wohnungsmieter\_innen weiter in die Höhe geschraubt. Vor allem in den Ballungsräumen ist es fast unmöglich geworden, günstigen Wohnraum anzumieten. Anfang der 2010-er Jahre mussten vor allem Menschen mit sehr niedrigem Einkommen ihre Wohnungen verlassen. Das Schlagwort »Gentrification« machte die Runde, und verschiedene Protestbewegungen versuchten der Vertreibung ärmerer Menschen aus den Innenstadtbereichen etwas entgegenzusetzen. Mittlerweile sind auch mittlere Einkommenschichten von nicht mehr leistbaren Mieten betroffen. Nach Informationen des Berliner Mietervereins e.V. sind die Angebotsmieten in Berlin im Durchschnitt von 2013 bis 2023 um 47% gestiegen.<sup>1</sup> Ebenfalls kräftig gestiegen sind die Grundstückspreise in Berlin: von durchschnittlich 241 €/m<sup>2</sup> (2010) auf 767 €/m<sup>2</sup> (2025).<sup>2</sup> Dass eine boomende Immobilienwirtschaft mit sprudelnden Steuereinnahmen – je nach Bundesland beträgt die Grunderwerbsteuer 3,5 % bis 6,5 % des Kaufpreises – nicht zu einem besseren Leben für Alle führt, dürfte angesichts der Abstriche, die Viele beim Konsum alltäglicher Güter machen müssen, um die gestiegenen Wohnkosten finanzieren zu können, bekannt sein.<sup>3</sup> Von den Tausenden Zwangsräumungen jährlich allein in Berlin ganz zu schweigen.<sup>4</sup> Freuen dürften sich über die beschriebene Entwicklung nicht

nur die Stadt, sondern besonders die Grundeigentümer\_innen und Immobilienbesitzer\_innen, die vom voranschreitenden kapitalistischen Geschäftsleben vor Ort profitieren. Günstige Bedingungen zum Geldverdienen mit und am Wohnungsmarkt war Teil städtischer Politik – egal in welcher Regierungskoalition. Dies zahlt sich nun für die verschiedenen Kapitale und Investor\_innen aus – sichtbar an neuen Stadtquartieren mit Eigentumswohnungen und neuen Bürotürmen. Die Verdrängung von Menschen mit geringen und mittleren Einkommen wird weitergehen. Kapitalismus, den der Staat – und als Unterabteilung die Stadt – einrichtet und betreut, taugt nicht für ein gutes Leben – damals wie heute.

Sorgten sich im Jahr 2011, als wir erstmalig eine Broschüre zum Wohnungsmarkt vorlegten, hauptsächlich noch linke Gruppen um den Zugang zu günstigem Wohnraum für arme Menschen, so ist die »angespannte« Wohnungssituation nun bei allen politischen Parteien ein Thema. Augenscheinlich schafft es die »beste« Wirtschaftsform aller Zeiten nicht, dem Einkommen entsprechenden, ausreichenden Wohnraum hinzustellen.

Die vorliegende, überarbeitete Broschüre nimmt sich die Lage am Wohnungsmarkt vor. Sie erklärt ihre Prinzipien sowie Sonderumstände. Im ersten Teil heben wir einen prinzipiellen Mangel aller Diskussionen über den »bezahlbaren Wohnraum« hervor. Danach geht es im zweiten Teil um die Prinzipien der privaten Bewirtschaftung von Grund und Boden als Bedingung für den Wohnungsbau und auch als Standort für Unternehmen. Im dritten Teil wird die staatliche und damit auch kommunale Betreuung des privaten Geschäfts dargestellt. Im vierten und letzten Teil gehen wir auf die linken außerparlamentarischen Kampagnen und deren Mängel rund um das Thema Wohnen ein.

# Wer kann den bezahlbaren Wohnraum bezahlen?

Manchmal wird in der politischen Debatte einfach von einer *Krise* am Wohnungsmarkt gesprochen. Ein bisschen genauer nachgelesen heißt es dann, es gäbe v.a. ein Problem mit »bezahlbarem Wohnraum«. So hatte die ehemalige Bundesregierung, bestehend aus SPD, Grünen und FDP, seit 2021 immer mal wieder »Partner aus der Bauwirtschaft, von Gewerkschaften, der Wohnungswirtschaft, von Förderbanken, Politik und Mieterverbänden« unter dem Namen »Bündnis bezahlbarer Wohnraum« eingeladen.<sup>5</sup> Diskutiert wurden dort am langen Tisch Ideen, wie mehr bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden könne. Dabei herausgekommen sind Maßnahmen, die mehr Investitionen vorsehen, Verwaltungsakte beschleunigen und Baukosten durch einfacheres Bauen reduzieren sollen. Die Frage aber, warum so viele Leute so wenig Geld verdienen, dass sie mit den Mieten ein Problem haben, während wenige andere dieses

Problem scheinbar nicht haben, wird nie besprochen. Dass es einfach schlechte Einkommenslagen gibt, wird die ganze Zeit schlicht unterstellt. K. Geywitz – ehemalige Bundesbauministerin im Kabinett Scholz – hielt etwa fest, dass die Hälfte der Mieter\_innen in Berlin und Hamburg nicht über genügend Einkommen verfügen, um auf dem privaten Wohnungsmarkt eine Bleibe zu finden: »Wir brauchen dringend neuen sozialen Wohnungsbau. Er ist für unsere Gesellschaft so wichtig wie Verkehrswege oder die Rente, denn die Menschen sind auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen. (...) In Städten wie Hamburg und Berlin haben bspw. rund 50 Prozent der Stadtbewohnerinnen und -bewohner ein Anrecht auf eine Sozialwohnung. Der Busfahrer und die Krankenschwester müssen in der Stadt leben können, in der sie arbeiten.«<sup>6</sup>

## Alles eine Klassenfrage

Auch die Initiative »Deutsche Wohnen & Co enteignen« (im Folgenden DWE) kennt die miese Lage, in der viele Mieter\_innen stecken:

»Bezahlbarer Wohnraum ist ein Grundrecht, doch immer mehr Menschen sind von Verdrängung betroffen und müssen einen immer größeren Teil ihres Einkommens für Miete zahlen. Die Mieten in Berlin haben sich in den letzten zehn Jahren verdoppelt. Die Löhne sind in der gleichen Zeit kaum gestiegen.«<sup>7</sup>

Die Bundesregierung und die Kampagnenmacher\_innen von DWE sind sich darin einig, dass es an »bezahlbarem Wohnraum« mangelt, den sich gerade die Lohnabhängigen leisten können müssen und oft nicht mehr können. Das Vorhandensein von »bezahlbarem Wohnraum« dient ihnen als Messlatte, ob von einer Krise auf dem Wohnungsmarkt gesprochen wird oder nicht. Ob die Grenze der Zumutbarkeit für die Mietzahlungen bei 30 % oder 40 % des verfügbaren Einkommens liegt, darüber wird herrlich gestritten. Wie auch sonst in der gesellschaftlichen Debatte über das Thema Wohnraum wird die Frage, warum sich eigentlich wer wie viel leisten kann, also wie viel Zahlungskraft jemandem zur Verfügung steht, im Streit um die Zumutbarkeit konsequent ausgeblendet. Auf die Unterschiede in der Zahlungskraft wird zwar hingewiesen, jedoch immer nur als Aufzählung, und nicht als Frage nach dem Grund der unterschiedlichen Lebenslagen. Es gibt Obdachlose, es gibt Grundsicherungsbezieher\_innen, es gibt Lohnarbeiter\_innen (von denen viele gar nicht mehr Geld als die Leute im Sozialleistungsbezug verdienen), es gibt Durchschnittsverdiener\_innen wie etwa Busfahrer\_innen oder Krankenpflegekräfte, es gibt Selbstständige, deren Einkommen sich gar nicht über das von Lohnarbeiter\_innen erhebt, Angestellte im Staatsdienst und viele weitere Berufsgruppen, welche nicht die Welt verdienen. Allen gemeinsam ist, dass ihnen die derzeitige Mietentwicklung das Leben sehr schwer macht. Auf der anderen Seite gibt es Leute in Luxuswohnungen oder z.B. Mieter\_innen mit Zweit- und Drittwohnung. »Der Mieter« ist also eine ganz schön abstrakte Figur, wenn sie von den Einkommensunterschieden genauso abstrahiert wie von der Wohnungslage, der Enge, der Pendelstrecke, dem Zustand der Wohnung usw...

Ob »Mieter« Probleme haben oder nicht liegt nicht nur daran, welche Mietpreise verlangt werden, sondern vor allem an der Zahlungskraft, die eben daran hängt, aus welcher Quelle das Einkommen stammt. Daher mögen mittlerweile viele Mieter\_innen insbesondere in großen Städten Deutschlands Angst wegen der Wohnungsmarktsituation haben, aber auf jeden Fall nicht alle. Deshalb ist es auch absurd, wenn bspw. die »Interventionistische Linke« davon redet, dass »Berlin« Angst hat.

»Berlin hat Angst. Laut einer Umfrage befürchten 47% der Berliner\_innen, in den nächsten Jahren wegen Mietsteigerungen ihre Wohnung zu verlieren. Die Angst ist begründet, denn insbesondere seit der Finanzkrise 2008 ist Berlin zur Beute geworden – aus aller Welt flüchten Kapital und Investoren ins ‚Beton-gold‘. Wurde deswegen anfangs noch gegen Hipster und Studierende geschimpft, so haben viele Menschen inzwischen begriffen, dass nicht andere Mieter\_innen, sondern die Eigentümer\_innen das Problem sind: Wohnraum als Ware, die Immobilie als Spekulation sind Quellen unserer Angst.«<sup>8</sup>

Die Menschen, welche im Herrschaftsgebiet von Berlin leben und über deren Aufenthalt die Stadt in ihrem Melderegister Buch führt, werden im Zitat zu einer Gemeinschaft idealisiert. Als Ansammlung von Leuten in der Stadt haben sie jedoch so gut wie keine gemeinsamen Interessen und Ängste, aber viele gegensätzliche. Keineswegs hat »Berlin« Angst vor steigenden Mieten. Neben den Mieter\_innen mit genug Kohle ist z.B. Eigenheimbesitzer\_innen das alles vermutlich ziemlich wurscht oder sogar willkommen, da ihr erworbener Boden ebenfalls im Preis steigt. Vermietende Grundeigentümer\_innen haben vermutlich eher Angst vor dem Mietendeckel und möglicher Enteignung. Mit der Gegenüberstellung vom guten, angstgeschüttelten »Berlin« zu den »aus aller Welt« daherkommenden »Investoren« wird auch indirekt ausgesagt: Am bestehenden Gemeinwesen »Berlin« kann es eigentlich nicht liegen, wenn es Probleme gibt – die kommen von außen hereinschneit.

Und das ist falsch. Die Probleme vieler Mieter\_innen auf und mit dem Wohnungsmarkt sind die Folgen dessen, wie und wofür hierzulande gewirtschaftet wird, ganz egal welchen Erstwohnsitz oder Pass die »gierigen Profitjäger« haben. Der Reichtum wird in dieser Gesellschaft – und eben auch in Berlin – nicht als gemeinsames Projekt, sondern in Konkurrenz produziert: Arbeiter\_innen konkurrieren um Arbeitsplätze, kämpfen also gegeneinander darum, für Kapitalist\_innen arbeiten

zu dürfen. Kapitalist\_innen konkurrieren gegeneinander um Marktanteile. Dafür ist der Preis ihrer Waren das entscheidende Mittel, und so strengen sie sich fortlaufend an, die Stückkosten billiger zu machen. Ein Weg dies zu erreichen, ist Lohndrückerei oder mehr Leistung und Überstunden durchzusetzen – also ein Kampf gegen die Arbeiter\_innen. Ein weiterer Weg die Stückkosten zu senken sind Rationalisierungen, mit denen die Kapitalist\_innen die Arbeiter\_innen außer Lohn setzen. Weil der Lohn auf diese Weise in die kapitalistische Kalkulation eingebaut ist, ist es auch kein Wunder, dass steigende Mieten nicht einfach durch Lohnerhöhungen aufgefangen werden. Stattdessen reicht das Geld immer weniger aus. Die immer höheren Mietforderungen seitens der Grund- und Immobilienbesitzer\_innen machen dementsprechend den Lohnarbeiter\_innen das Leben schwer.

»Bezahlbarer Wohnraum« oder »leistbare Mieten« sind also eine relative Angelegenheit, in denen zwei Größen eine Rolle spielen: einmal das Einkommen und zum anderen die Mieten. Dass so viele Leute ein Problem mit den Mieten haben, liegt an folgendem grundlegenden politökonomischen Zusammenhang: Die Lohnarbeiter\_innen sind so in die kapitalistische Gesellschaft eingebaut, dass sie von zwei Seiten mit den Ansprüchen des Kapitals zu kämpfen haben: Auf der einen Seite wollen die Kapitale die Lohnarbeits-Leistung für Gewinnzwecke benutzen. Dies ergibt eine magerere Einkommensquelle für die Lohnabhängigen.<sup>9</sup> Auf der anderen Seite machen Immobilienkapitale mit der Notwendigkeit, dass Menschen irgendwo wohnen müssen, ihren Gewinn.

Fazit und der erste zentrale Fehler in den Debatten: »Der Mieter« hat kein Problem mit der Wohnungssituation. Es sind Lohnarbeiter\_innen oder ähnliche Figuren, die Probleme damit haben. Indem die linken Kampagnen, die Gründe für die prekären Einkommenslagen nicht angehen, sondern die Lagen nur herbeizitierten, setzen sie sich für die armen Leute in der Gesellschaft nur so ein, dass sie die als dauerhaft arme Leute unterstellen und ihnen das Leben in der dauerhaften Armut leichter machen wollen. Damit sitzen sie im gleichen Boot wie die Bundesregierung – auch wenn die freilich auf ganz andere »Lösungsvorschläge« kommt.

# Die Ökonomie des Bodens

## Wer verdrängt hier wen und warum?

In den Zehnerjahren wurde der Begriff »Gentrification« v.a. von linken Bewegungen als Kampfbegriff gegen die vielerorts stattfindenden Veränderungen in der Zusammensetzung der Wohnansässigen in bestimmten Gebieten benutzt. Mit ihm sollte auf die massive Verschlechterung der Wohnsituation von ärmeren Menschen sowie auf die Vertreibung von links-alternativen Projekten und anderen Initiativen aufmerksam gemacht werden. Der Begriff »Gentrification« ist mittlerweile in die wissenschaftliche Forschung eingegangen. Die Bezeichnung »Gentrification« umschreibt von der Namensherkunft her einen Prozess, in dem Besserverdienende die Geringverdienenden aus der Innenstadt oder bestimmten Vierteln verdrängen. Für das, was wohnungspolitisch in Berlin oder anderen Städten passierte, war dies als Beschreibung schon sehr dürftig. Einige Aktivist\_innen nahmen und nehmen das Wort aber sogar als Begriff der Sache: Die zuziehenden Reichen, gern auch als Hipster oder Yuppies verschrien, würden die Mieten in die Höhe treiben. Entsprechend dieser Theorie sahen die praktischen Widerstände von manchen Leuten dann auch aus: »Yuppies raus« prangte an so mancher Hauswand.

Die ökonomische Vorstellung über den Wohnungsmarkt, die in dieser Forderung steckt, ist reichlich schlicht: Der Wohnungsmarkt ist begrenzt – warum? Egal! Wenn Immobilienbesitzer\_innen die Gelegenheit haben, die Mieten anzuziehen, dann tun sie es – warum tun sie es? Egal! Warum sie dies können interessiert nur in einer beschränkten Hinsicht: mehr Zahlungskraft ist vorhanden – und dafür stehen die Hipster oder allgemeiner die »reichen Leute«.

Von rechts-politischer Seite wird das Thema steigende Mieten ebenfalls aufgegriffen:

*»Alte und sozial schwächer Gestellte werden einfach aus den Wohnungen geworfen für Migranten, die Ihnen natürlich wieder mehr wert sind. Sie opfern die Heimat unserer Bürger, und Sie entwurzeln Einheimische durch Zwangsumsiedlungen.«<sup>10</sup>*

Unter dem Titel »Verdrängung Einheimischer auf dem Wohnungsmarkt« greift (nicht nur) die AfD die für viele mittlerweile an die Existenz gehende Lage auf und stachelt zur Unzufriedenheit an. Wie bei den meisten der bestehenden sozialen Probleme lenkt sie im selben Satz auf das, worauf es ihr ankommt: »Und jetzt denk mal an die Ausländer!<sup>11</sup> Damit gibt die AfD bekannt: Die Misere besteht nicht etwa darin, dass viele Leute so wenig verdienen und das Wohnen für viele Menschen abhängig gemacht ist von den Geschäftsinteressen der privaten Wohnungseigentümer\_innen. Sondern die Misere besteht darin, dass sich die

aus ihrer Sicht Falschen ebenfalls um Wohnraum bemühen dürfen müssen. Entsprechend dieser Überzeugung sehen die Forderungen aus.

Gegen solche Theorien, die das Anziehen der Miete schlicht durch vermehrte Nachfrage erklären, wird von anderen Kritiker\_innen der gängigen Wohnungspolitik darauf verwiesen, dass steigende Mieten immer noch eine wichtige Grundlage in den Kalkulationen der Eigentümer\_innen von Grund und Häusern haben. Und so abstrakt stimmt der Einwand auch. Zur Erklärung der steigenden Mieten gehören die Gewinnrechnungen dazu. Allerdings hätten sich laut diesen Kritiker\_innen diese Kalkulationen durch das Auftreten von großen Immobilienfonds in den letzten Jahren *wesentlich* verändert, und dies sei der ökonomische Grund für die Probleme der Mieter\_innen. Entsprechend dieser Theorie fokussieren sich die Kampagnen von DWE oder #Mietenwahnsinn auf größere Unternehmen. Dass sich mit den großen Immobilienunternehmen etwas auf dem Wohnungsmarkt verändert hat, wird in dieser Broschüre noch zur Sprache kommen. Gegen die herkömmliche Besprechung der Immobilienwirtschaft wird die Rendite mit der Miete von ihren einfachen Grundlagen her Schritt für Schritt analytisch entwickelt werden. Bevor man sich nämlich die Frage vorlegt, warum manche Firmen *super viel* mit dem Wohnen verdienen können, ist die Frage zu beantworten, warum *überhaupt* und wie genau mit dem Wohnen Geld verdient wird. Bevor man erschrocken staunend vor den avancierten Weisen der Spekulation mit dem Wohnen steht, ist es wichtig, die Stufen zu erklären, die dieser Spekulation zu Grunde liegen. Daran wird deutlich, dass es nicht ausreicht, ein paar »Heuschrecken« aus der Stadt zu vertreiben. Die Misere ist grundlegender angesiedelt.

## Die Miete - eine ziemlich vertrackte Sache

Bevor mit der Erklärung angefangen wird, ist ein kurzer methodischer Problemaufriss für das weitere Verständnis wichtig: In den Zeitungen, in den Magazinen der Mietervereine oder auch in der wissenschaftlichen Literatur kann einerseits folgendes gelesen werden: Wenn die Mieten in einer Region ansteigen, dann steigen damit auch die Bodenpreise an. Andererseits lässt sich zugleich in denselben Publikationen folgende Aussage finden: Wenn die Bodenpreise in einer Region ansteigen, dann steigen damit auch die Mieten. Es scheint also eine Wechselwirkung vorzuliegen. Wenn dieses Verhältnis theoretisch erklärt werden soll, dann ist zunächst nicht klar, mit welcher Seite anzufangen ist. Wenn Miete und Bodenpreise sich wechselseitig bestimmen, dann scheint es erstmal unmöglich bei einer Sache zu beginnen, um dann zur anderen zu kommen. Dem ist aber nicht so, wie die folgende Analyse zeigt. Sie beginnt mit der Erklärung der Miete oder Pacht, die nicht durch eine Rechnung mit den Bodenpreisen vermischt ist – auch wenn solche Verhältnisse heutzutage eher eine empirische Ausnahme darstellen. Dann lässt sich von dort aus der Bodenpreis erklären. In einem letzten Schritt kann man dann erklären, wie die Bodenpreise wieder eine Rückwirkung auf die Miete haben können.

Die Miete, die man aus dem Mietvertrag kennt, hat folgende Bestandteile: 1. Die Nettokaltmiete als größten Bestandteil. Hinzu kommen 2. die Nebenkosten, die sich unterscheiden in warme Nebenkosten (Heizung, Warmwasser) und »kalte Nebenkosten« (Müllabfuhr, Hausputz, Gebäudeversicherung etc.). Erhöhen sich hier die Preise, steigt die Miete. Die Nebenkosten machen aktuell in Deutschland ca. 2-3 € pro qm aus. Diese Nebenkosten sollte man im Hinterkopf behalten, wenn es um die Frage geht, ob man sich eine Wohnung leisten kann. Sie spielen aber in dieser Broschüre keine besondere Rolle. Ziel ist es, sich über die Nettokaltmiete Klarheit zu verschaffen. Wenn man sich fragt, worin die Nettokaltmiete ihre Grundlage hat, dann mag man an die Baukosten für eine Wohnung denken. Die Kategorie »Baukosten« ist allerdings recht schwammig. Manchmal sind damit die engeren Baukosten gemeint, also die Herstellungskosten eines Gebäudes vermittelt über Bauunternehmen und ihre Zulieferer (Zement, Holz, Fenster etc.). Häufig sind aber mit den Baukosten, die zu zahlenden Grundstückspreise mitgemeint.<sup>12</sup> Wenn man aber meint, die Baukosten

bestimmen die Miete und bei den Baukosten die Grundstückspreise mitdenkt, dann ist man bei der weiter oben zitierten Vorstellung angelangt, dass die Bodenpreise die Miete (mit-)bestimmen würden. Wie sich weiter unten zeigen wird, ist die Sache etwas komplizierter. Zudem gilt: Die engeren Baukosten sind in der Regel in der Innenstadt, am Stadtrand oder auf dem Dorf so ziemlich dieselben. Dennoch lassen sich starke Unterschiede in der Miethöhe beobachten. Diese Baukosten erklären auf jeden Fall nicht, warum in München die Mieten dreimal so hoch sind, wie anderswo.

Daher ist es für die Analyse sinnvoll, zunächst von den Baukosten im engeren Sinne abzusehen und einen unbearbeiteten Boden als Ausgangspunkt zu wählen. Damit hätte man die Figur des Grundeigentümers, der ein regelmäßiges Einkommen durch die Überlassung des Rechts zur Benutzung des Bodens erhält: das wäre die Pacht. Zwischen Miete und Pacht gibt es feine rechtliche Unterschiede, die hier aber keine Rolle spielen. Zunächst soll mit der Pacht einfach ausgedrückt werden, dass regelmäßig Geld für das Benutzungsrecht eines Bodens verlangt oder gezahlt wird, während die Miete in besonderer Weise auf das Benutzungsrecht eines darauf stehenden Gebäudes abzielt. Aber: Jedes Benutzungsrecht eines Gebäudes oder einer Wohnung schließt das Benutzungsrecht des Bodens, auf dem das Gebäude fest verankert ist, ein. Insofern ist bei den folgenden Passagen, in denen es zunächst nur um die Pacht geht, mitzudenken: Die Pacht, also das Benutzungsrecht des Bodens, ist immer in der Miete, also dem Benutzungsrecht des darauf fest verankerten Gebäudes, eingeschlossen.

Eine Schwierigkeit das Thema in heutigen Zeiten zu klären liegt daran, dass es pure Grundeigentümer als Klasse kaum mehr gibt – warum, dass soll im Laufe der Broschüre noch klar werden. Um das Thema Miete aber logisch zu entfalten, lohnt es sich zunächst davon zu abstrahieren, dass in der Regel eine Immobilie ein Haus auf einem Grundstück ist.<sup>13</sup>

## Der Boden - keine Ware wie jede andere

Jede Ware ist Privateigentum, und der Staat garantiert das ausschließliche Nutzungsrecht. So kommt das ach so freundliche Verhältnis »ich habe etwas, was du nicht hast, aber brauchst, also gib mir Geld« in die Welt. Die Eigentümer\_in kann die Ware verkaufen oder, wie beim Fahrradverleih, sie zeitweise überlassen und dafür eine Geldzahlung verlangen. Die Bedingung für diese Art Geschäfte ist, dass die Eigentümer\_innen ihre Waren nicht selbst benutzen wollen oder müssen. Das ist beim Boden zunächst genauso und zugleich sind Eigentümlichkeiten festzustellen:

1. Der Boden ist eine unerlässliche Produktions- und Lebensbedingung. Keiner kann auf ihn verzichten.
2. Der Boden wird im Gegensatz zu allen Waren und Dienstleistungen nicht durch Arbeit geschaffen und ist daher nicht durch diese reproduzierbar und damit vermehrbar. Er ist von Natur aus einfach da und wird durch den Staat per Grundbuchamt den Bodeneigentümer\_innen zu geordnet.<sup>14</sup>
3. Der Boden ist nicht durch Alternativen zu ersetzen, wie etwa Öl durch Gas in der Energiegewinnung. Man kann höchstens versuchen, mehr Sachen auf demselben Stück Grund und Boden zu machen.

Diese Eigentümlichkeiten des Bodens haben eine besondere Konsequenz für das Geldverdienen mit dem Boden. Um diese herauszuheben, ist ein weiterer Vergleich mit der herkömmlichen Warenwirtschaft hilfreich:

Sonstige Figuren der kapitalistischen Gesellschaft (Kapitalist\_innen, Lohnarbeiter\_innen, Selbstständige) stehen mehr oder weniger vor der Frage, ob ihre Arbeitsergebnisse (oder bei Lohnarbeiter\_innen ihr Arbeitsangebot) zukünftig noch in die gesellschaftliche Arbeitsteilung reinpassen. Zwar mag ihr Angebot heute auf ein zahlungskräftiges Bedürfnis in der Gesellschaft stoßen, aber selbst das verdankt sich ja nicht einer Absprache, sondern einer Spekulation. Das gilt ebenfalls für die Zukunft: Weil alle Wirtschaftssubjekte nur der Frage nachgehen, wie sie morgen noch oder besser Geld verdienen können, treten sie am Markt mit modifizierten oder neuen Angeboten an, verdrängen dabei andere Angebote oder werden selber verdrängt. Die gesellschaftliche Arbeitsteilung entwickelt sich so ungeplant entlang der Konkurrenzbemühungen weiter. Produzierende Kapitalist\_innen konkurrieren mit ihren Waren um die zahlungsfähige Nachfrage in der Gesellschaft.

Dafür versuchen sie die Stückkosten ihrer Waren zu senken, um bei gleichem Marktpreis der Ware mehr Gewinn einzuspielen, oder durch Senkung der Verkaufspreise unter den gerade üblichen Marktpreis mehr Marktanteile zu erobern. Innerhalb der Branchen setzen sich die Konkurrent\_innen mit Produktivkraftfortschritten wechselseitig unter Druck. So setzen sie damit – egal, ob sie davon irgendeine bewusste Ahnung haben – die von ihnen kommandierte Arbeit einem permanenten Vergleich aus. Die Kapitalist\_innen vergleichen die Branchen hinsichtlich der Frage, welche sich gerade mehr lohnt und werfen die von ihnen kommandierte Arbeit in die gewinnträchtigste. Auch so üben sie wechselseitig Druck aufeinander aus und sorgen für einen gesellschaftlichen Vergleich der Arbeiten. Bei den Grundeigentümer\_innen ist dies anders, schlicht weil der Boden gar kein Resultat von Arbeit ist.

## Die Pacht im logischen Ausgangspunkt: Tribut

Der Boden wird von allen gebraucht, und dafür kann regelmäßig Geld verlangt werden. Ein reines Rechts- und damit Gewaltverhältnis (Eintrag im Grundbuchamt) wird zur regelmäßigen Geldquelle. Freilich, auch der kapitalistisch produzierten Ware wohnt durch die staatliche Eigentumsgarantie ein Gewaltverhältnis (staatliche Herrschaft) inne. Aber: Hergestellt werden muss die Ware erstmal, da hilft auch der Staat nicht; und daher bestimmt sich der Wert der Ware oder das, was sich mit der produzierten Ware verdienen lässt, durch die ökonomische Konkurrenz bzw. den ökonomischen Vergleich der Arbeiten, die diese Waren herstellen. Das ist bei dem reinen Grundeigentum anders. Hier wird nichts ökonomisch hergestellt, sondern über eine Naturtatsache – Boden gibt es – einfach ein staatlich aufgeherrschtes Verfügungsrecht für Privatpersonen gebeugt. Der Boden gehört jemandem, fertig. Daher ist die Bezeichnung Tribut in Erinnerung an vorkapitalistische Zeiten, in denen Grund und Boden das ökonomische Herrschaftsmittel schlechthin war, eine passende Kennzeichnung der Pacht und daher auch der Miete, soweit diese hier analysiert wurde. Es ist als wenn der Staat sagen würde: Hier ist der Fluss seicht, so dass man da einfach über den Fluss kommt. Du, Person XY, darfst dich da hinstellen und von jedem anderen eine Gebühr für die Durchquerung des Flusses an dieser Furt verlangen.

Das Geld, das über das Grundeigentum als Pacht eingestrichen wird, ist nicht das Resultat von verkauften Waren, also von Sachen, deren Herstellung (= Arbeit) dem gesellschaftlichen Vergleich standgehalten hat. Mit der Schaffung des geldwerten Reichtums in der Gesellschaft hat das Grundeigentum schlicht nichts zu tun. Das Grundeigentum partizipiert an dem gesellschaftlichen Reichtum, der woanders durch die Verausgabung von Arbeitskraft – unter dem Kommando von Kapitalist\_innen – hergestellt wird. Damit ist aber auch klar, dass der Tribut des Grundeigentums völlig abhängig ist von gesellschaftlichen Prozessen, zu denen das reine Grundeigentum nichts beiträgt und auch nichts beitragen kann.

## Guter Boden, schlechter Boden, gute Lage, schlechte Lage

Oben wurde darauf hingewiesen, dass in München die Miete dreimal so hoch ist wie andernorts. Es gibt also einen gehörigen Bestandteil der Miete, der nichts mit Baukosten im engeren Sinne zu tun hat. An dem Beispiel lässt sich aber auch feststellen: Die ausschließliche Verfügung über ein Stück Land ist auch nicht der ganze Witz für die regelmäßige Geldzahlung. Es kommt schon auf weitere Momente an.

Als regelmäßige Geldquelle funktioniert der Boden nur, wenn zahlungsfähige Nachfrage auf ihn trifft. Beispielsweise ist die Pacht von Ackerland gebunden an die Geschäftsentwicklung in der Landwirtschaft. Wenn sich neuerdings auch Energiekonzerne für Ackerland interessieren, um dort Solarkollektoren aufzustellen, dann treten diese in Konkurrenz zu den Landwirt\_innen. Gemäß ihrer Gewinnrechnungen sind RWE, E-ON & Co in der Lage und bereit eine höhere Pacht zu zahlen, welche für die Landwirtschaft schon unwirtschaftlich wäre. Jede Sorte Kapital braucht einen Boden, um ihr Geschäft abzuwickeln. Die Böden weisen hinsichtlich Beschaffenheit und Lage Unterschiede auf und sind dadurch unterschiedlich interessant für das jeweilige Kapital: Für das Agrikulturkapital (und auch für die selbständigen Landwirte) ist die Fruchtbarkeit sehr entscheidend. Sollen Rohstoffe abgebaut werden, ist das Vorhandensein ebendieser im Erdreich erforderlich. Die Bodenbeschaffenheit spielt hinsichtlich des Aufwandes für den Rohstoffabbau eine Rolle.

Für das industrielle Kapital im engeren Sinne sind Verkehrsanbindungen, Nähe von Zulieferern, ggf. Nähe von Universitäten für die Facharbeiter\_innen usw. bedeutend. Die Nähe zu den Kund\_innen ist für das Handelskapital entscheidend. Die Bankenbranche wiederum bevorzugt Lagen, die zur Darstellung ihres Reichtums als Bedingung für ihre Kreditwürdigkeit taugen und Tourismusunternehmen wie Fluglinien oder Hotelketten zieht es an Orte, die unter Reisenden als beliebt gelten und die Verkehrsanbindungen bieten, die einen Massentourismus ermöglichen – Stichwort »Easy Jet«.

Für alle Geschäftsarten ist der Boden nicht einfach nur eine notwendige aber – einmal erfüllt – ansonsten gleichgültige Bedingung, sondern er ist eine Bedingung des Konkurrenzvorteils. Der fruchtbarere Boden oder die besondere Lage wirkt im Vergleich zu den Konkurrent\_innen wie eine Stückkostensenkung, so dass mehr vom Verkaufs-

## Der steigende Bedarf an Wohnraum

preis der Ware als Gewinn übrig bleibt. So bringt ein fruchtbarer Boden bei gleichem Aufwand (etwa Saatgut, Arbeitskräfte und Maschinerie) im Vergleich zu anderen Landwirt\_innen eine höhere Stückzahl von bspw. Erdbeeren hervor. Die Kosten für den Aufwand, die Erdbeeren zu produzieren, verteilen sich auf eine größere Anzahl von Erdbeeren, so dass jede Erdbeere zu geringeren Kosten produziert wurde als bei den anderen Landwirt\_innen. Eine vergleichsweise höhere Pacht für den Boden mit dem besonderen Konkurrenzvorteil – Erdbeeren wachsen außergewöhnlich gut – mag sich trotzdem lohnend auf den Profit der Pächter\_in auswirken, da in der Summe die Herstellungskosten der Erdbeeren geringer sind.

Entsprechend der Interessen der Geschäftswelt jenseits der Grundeigentümer\_innen ergeben sich damit so genannte gute Lagen, für die eine relativ zu anderen Gegenden höhere Pacht verlangt werden kann. Entsprechend gibt es auch schlechte Lagen, wo manchmal auch gar keine Pacht verlangt werden kann. Der Miet- oder Pachtzins kommt also nicht einfach daher, wie manchmal behauptet wird, dass die Fläche an Boden generell knapp und nicht vermehrbar ist. Entscheidend für die Entwicklung des Preises für die Nutzung des in privater Hand befindlichen Grundeigentums sind die Konjunkturen der kapitalistischen Geschäftswelt vor Ort. Um in einem boomenden Innenstadtbereich vertreten zu sein, nehmen Unternehmen viel Geld in die Hand – vorausgesetzt es lohnt sich für ihre Kalkulationen. In dem Maße aber, wie diese Pächter\_innen überdurchschnittliche Profite machen können, kann die Grundeigentümer\_in (und auch ihre Kolleg\_innen in der Gegend) nach und nach die Pacht erhöhen. So partizipieren sie an dem Extraprofit.

In der Wohnungsfrage gibt es Analogien: Entwickelt sich ein kapitalistisches Geschäftsleben vor Ort, dann gibt es alleine deswegen einen wachsenden Bedarf nach Wohnraum. Mit diesem Bedarf können die Grundbesitzer\_innen kalkulieren. Vom Management, leitenden Angestellten, Fachkräften bis hin zur einfachen Arbeiter\_in benötigen alle einen Platz zum privaten Leben. Ist in der Stadt noch eine Uni, sind Studierende ebenfalls auf der Suche nach einer Bleibe. Größere Städte sind oft Zentren der öffentlichen Verwaltung mit entsprechend unterzubringender Beamten-schaft. Hauptstädte als Sitz von Parlament, Regierung und weiteren Abteilungen benötigen für die Herrschaften entsprechende Domizile. All diese Leute treten am Wohnungsmarkt mit ihrem unterschiedlich befüllten Geldbeutel gegeneinander an. Gleichzeitig konkurrieren sie indirekt mit den Geschäftsinteressen nach Büroräumen etc.

Die Wohnungssuchenden haben die Freiheit, entlang der Angebote des Wohnungsmarktes folgende Kalkulation aufzumachen: Welchen prozentualen Anteil meines Einkommens bin ich bereit für wie viel Wohnraum in welcher Qualität auszugeben? Menschen mit (sehr) hohen Einkommen können vergleichsweise viel Miete bezahlen, ohne dass dies zu Abstrichen bei anderen Bedürfnissen und Interessen führt. Die meisten Menschen müssen jedoch schon die Miete gegen Restaurantbesuche, Kino, Reisen oder schlichte Kneipenbesuche rechnen und sich fragen: »Wo schränke ich mich ein?«. Die Abstriche bei der Wohnungsqualität umfassen solche Sachen wie: Größe der Wohnung, Helligkeit, Lautstärke der Umgebung, gute Luft, Verkehrsanbindung insgesamt und Nähe zum Arbeitsplatz, Infrastruktur in der Umgebung (von Einkaufsmöglichkeiten über Amusement bis hin zu Kindergärten, Schulen), soziale Gegebenheiten usw. Eine Besonderheit ist hier: Für das bürgerliche Individuum ist die eigene Wohnung der zentrale Mittelpunkt der persönlichen Entfaltung – »my home, my castle«, »trautes Heim, Glück allein«. Die Menschen sind bereit, für die eigene Wohnung viel auszugeben und auf anderes, wenn es sein muss, zu verzichten.

Fazit: Wenn sich an einem Ort eine funktionierende kapitalistische Geschäftsentwicklung einstellt, dann kann das Grundeigentum sowohl durch die anziehende Nachfrage von Unternehmen als auch von Wohnungssuchenden mit einem steigenden Tribut rechnen – ohne selber groß tätig werden zu müssen.

## Abschließende Überlegungen zum Tribut

Das Grundeigentum tritt prinzipiell in einen Gegensatz zu den geschäftlichen und konsumtionsmäßigen Interessen. Denn es belastet das Gewinninteresse der Kapitalist\_innen und das über-die-Runden-Kommen der Lohnabhängigen finanziell. Insbesondere hinsichtlich der Lohnarbeiter\_innen sieht sich der Staat genötigt, umfangreich in die Freiheit der Grundeigentümer\_innen einzugreifen. Dies tut er, um ihre Freiheit des Geldverdienens mit einer Aufrechterhaltung einer Arbeiterklasse halbwegs kompatibel zu machen – dazu mehr im dritten Teil dieser Broschüre zur Wohnungspolitik.

Bislang sollte unterstrichen werden: Die Einnahmen für die Überlassung des Benutzungsrechtes für einen Boden hängen von Entwicklungen ab, für welche die Grundeigentümer\_innen nichts machen müssen. Die staatliche Gewalt hinter ihrem Eigentumstitel an einem Stück Land ist die Grundlage dafür, dass sie Geld einstreichen können. Die Höhe des Tributes hängt von Geschäftsentwicklungen ab, zu denen das Grundeigentum nichts beiträgt. Dieses Grundprinzip behält seine Geltung auch dann, wenn darauf aufbauende Modifikationen hinzukommen. Die Grundeigentümer\_innen können nämlich Geschäftsentwicklungen antizipieren und dann doch tätig werden: Um den Boden für ein breiteres zahlungsfähiges Publikum interessant zu machen, kann beispielsweise ein sumpfiges Gebiet trockengelegt werden, damit das als Bauland oder Ackerland überhaupt geeignet ist. Das kostet einerseits Geld, das die Grundeigentümer\_in vorstrecken muss, sorgt aber – vermittelt über das Geschäftsinteresse des Pächters – möglicherweise für höhere Pachteinahmen.

Analog gilt dies für die Wohnungswirtschaft, wenn nicht nur Bauland verpachtet, sondern gleich ein Wohngebäude darauf errichtet wird. Durch diese gezielte Maßnahme lassen sich die regelmäßigen Einnahmen erhöhen. Steht auf dem Grundstück bereits ein Haus, können durch Modernisierungen ebenfalls die Einnahmen gesteigert werden, da das dortige Wohnen für zahlungsfähigere Mieter\_innen interessanter geworden ist. Bislang soll erstmal gelten: Es gibt verschiedene Maßnahmen, die die Grundeigentümer\_in erst einmal etwas kosten, die aber den Ertrag steigern können, der sich dann mit einem bestimmten Grundstück erzielen lässt. Das Thema Baukosten wird nach dem folgenden Teil, in dem es um die Bestimmung des Bodenpreises geht, nochmal behandelt.

## Der Bodenpreis

Statt von einer regelmäßigen Pacht oder Miete zu leben, lässt sich der Boden auch verkaufen. Bei der Nachfrage nach Bauland spielen diejenigen, die sich ein Eigenheim auf einem eigenen Grundstück bauen wollen, eine kleine, bescheidene Rolle. Sie kalkulieren mit der gegebenen oder erwartbaren Miete, die sich einsparen lässt, wenn sie stattdessen einen Boden kaufen und selber ein Haus darauf bauen. Insofern ist dann die am Markt vorhandene übliche Miete eine Rechnungsgröße, entlang derer diese Gruppe von Bodenkäufer\_innen ihr Angebot für Bauland kalkulieren. Je höher die Miete gerade üblich ist, desto eher sind die potentiellen Eigenheimanwärter bereit, einen höheren Bodenpreis zu zahlen. Um das Projekt »Befreiung von der Miete« umsetzen zu können, benötigen die meisten Leute einen Bankkredit, der oft über mehrere Jahrzehnte läuft. Statt der Mietzahlungen fallen nun Tilgungs- und Zinszahlungen an die Bank an. Indirekt, quasi als unbeabsichtigter Nebeneffekt, wird das Grundeigentum so produktiv für die kapitalistische Gesellschaft: Die lohnarbeitenden Eigenheimbesitzer\_innen haben gerade in den jungen Jahren einen starken Stachel Überstunden abzuliefern oder sonstige Härten der Arbeitswelt hinzunehmen, um den Kredit verlässlich zu bedienen. Andernfalls droht das Eigenheim flöten zu gehen. Abgesichert werden diese Kredite mit dem Haus selbst. Damit ist der Hypothekenkredit »geboren«, also eine Schuldurkunde, die in besonderer Weise abgesichert ist. Und die Banken, die selber Gelder einsammeln müssen, um die Baukredite zu vergeben, kreieren ein neues Finanzprodukt – den Pfandbrief, der eine besondere Ecke des Finanzmarktes begründet.

Das Geschäft mit dem Boden wird also in die Welt des Finanzkapitals eingewickelt, und das nicht erst in den letzten 20 Jahren, sondern prinzipiell in der kapitalistischen Gesellschaft seit mindestens 200 Jahren. Der geschäftstüchtige Blick auf den Boden – unter der Voraussetzung eines entwickelten Finanzsystems – erlaubt seit dem 19. Jahrhundert eine ganz andere Bodenpreis-Kalkulation, auf die sich sowohl die Anbieter als auch die Nachfrager als Orientierungsgröße in ihren Verhandlungen beziehen:

## Das Ertragswertverfahren

Die Bodeneigentümer\_in Alice bekommt für die Nutzung ihres Bodens eine Pacht von jährlich 100.000 €. Der Geldbesitzer Bob besitzt 1.000.000 € und könnte dieses Geld bei der Bank für 10% Zinsen im Jahr anlegen. Die 10% Zinsen entsprechen – für das Beispiel mal angenommen – der üblichen Zinshöhe in der Gesellschaft für Geldanlagen. Bob würde im Jahr also 100.000 € an Zinsen bekommen, also genauso viel wie unsere Bodenbesitzer\_in Alice an Pacht für die Nutzung ihres Bodens bekommt. Daher könnte Bob, anstatt die Million zur Bank zu bringen, genauso gut das Stück Boden von Alice kaufen. Dadurch bekäme er denselben regelmäßigen Geldertrag: 100.000 € jährliches Einkommen.

In einer funktionierenden kapitalistischen Gesellschaft, in der alles dem Geldverdien untergeordnet ist und man mit Geld alles einkaufen kann, was man zum Gewinnemachen braucht, entwickelt sich ein Bankensystem, innerhalb dessen eine Geldsumme schon gleich mehr ist als sie selbst. So ist die eine Million von Bob Kapital und damit die Lizenz auf 1.100.000 €. Wo das allgemein gilt, wird umgekehrt jede regelmäßige Geldeinnahme so behandelt, als wäre sie das Kind eines zugrundeliegenden Ursprungskapitals. Der Boden ist selber quasi Kapital oder wie Marx es bezeichnet hat: »fiktives Kapital« – siehe Exkurs. Der Wert dieses Kapitals wird dabei nicht nur nach der Pacht berechnet, sondern auch danach, welcher Zins in der Gesellschaft üblich ist. Am obigen Beispiel weiter gerechnet: Der Boden bringt jährlich 100.000 € Pacht ein; so berechnet, als wäre dieser Betrag das Zinsergebnis von 10% einer zugrundeliegenden Grundsumme, ergibt sich ein Bodenwert von 1.000.000 €.

## Fiktives Kapital

»Fiktiv« soll nicht ausdrücken, dass sich hier bloß eine Phantasie breit macht und der abstrakte Reichtum, der so ein Boden dann eben ist, nicht echt sei. Marx hat nur folgendes im Auge gehabt: »Reelles Kapital« ist eine Geldsumme, die über einen Prozess (Produktion einleiten, Handel einleiten, Zinsgeschäft einleiten) der Eigentümer\_in eine Geldvermehrung mit dem Effekt einer regelmäßigen Überschusseinnahme beschert. Davon wollte er mit »fiktiv« den umgekehrten Weg abgrenzen: hier wird eine regelmäßige Geldeinnahme einfach zurückgerechnet auf ein quasi zugrundeliegendes Kapital und dann wird der Boden quasi wie eine Geldsumme, die sich vermehrt, aufgefasst.

Daraus ergibt sich, dass der Bodenwert nach der gesellschaftlich üblichen Berechnung steigt, wenn die Pacht sich erhöht. Kann die Bodenbesitzer\_in eine Pacht von 200.000 € jährlich durchsetzen und kapitalisiert diesen Betrag zu 10%, dann ergibt das einen Bodenwert von 2.000.000 €. Um sich das anschaulich zu machen, kann man wieder den Vergleich machen: Hat eine Person 2.000.000 € und kann die zu 10% bei einer Bank anlegen, bekommt sie jährlich 200.000 €. Sinkt die Pacht um die Hälfte, sinkt auch der Bodenwert um die Hälfte. Der Bodenwert kann sich aber auch alleine dadurch ändern, dass der gesellschaftlich übliche Zins sich verändert. Fällt der Zins auf 5% dann erhöht sich der Bodenwert auf das Doppelte. Für die Anschauung wieder der Vergleich: Wenn der Zins nur 5% beträgt, muss jemand schon 4.000.000 € zur Bank bringen, um 200.000 € Zinseinnahmen im Jahr zu bekommen. Die Bodenbesitzer\_in nimmt 200.000 € pro Jahr ein. Als Kind eines Grundkapitals, das sich zu 5% verzinst, ist der Bodenwert also 4.000.000 € wert. Umgekehrt heißt das: steigt der Zins in der Gesellschaft, dann sinkt der Bodenwert entsprechend.

Der gesellschaftlich vorhandene Zinssatz (also der, den man bei Privat-Banken für Geldanlagen bekommt oder bei Kreditnahmen zahlen muss) ist im Beispiel für Deutschland – gemessen an den letzten Jahrzehnten – sehr hoch, also unrealistisch angesetzt. Dies sollte das Rechnen etwas einfacher machen. Dennoch lässt sich an den obigen Rechnungen erkennen, welche Schwankungen der Bodenwert durch veränderte Pachteinahmen und Zinsänderungen erfahren kann. Neben den tatsächlichen Mieteinnahmen wird so die Bodenwertentwicklung für die Eigentümer\_innen zu einer weiteren, wenn nicht sogar zu der Haupteinnahmequelle, nämlich wenn sie ihr Eigentum verkaufen.

## Die Spekulation und der Bodenpreis

Wenn die Käufer\_innen und Verkäufer\_innen die Bodenwertentwicklung als Gewinnmaschine ins Auge fassen, dann sind die aktuellen Mieteinnahmen und der aktuelle gesellschaftlich übliche Zinssatz nur zwei Daten, entlang derer sie ihre Kauf- und Verkaufsentscheidungen fällen. Viel wichtiger sind freilich die spekulativ angenommenen Pachteinahmen und Zinsen in der Zukunft. Wenn die allgemeine Einschätzung ist, dass die Mieteinnahmen in einem bestimmten Stadtviertel steigen werden, dann wird sich das bereits auf den derzeitigen Verkaufspreis niederschlagen. Solche erwarteten zukünftigen Entwicklungen werden »eingepreist«, wie man so schön sagt.

Und wie immer bei finanzkapitalistischen Spekulationen ergibt sich ein Moment von Selbstbezüglichkeit, man kann sagen: Erwartungen bestätigen die Erwartungen. Was heißt das? Im ersten Schritt mögen sowohl für die Käufer\_in als auch für die Verkäufer\_in die aktuellen Mieteinnahmen und der aktuelle Zins der Ausgangspunkt ihrer Preiskalkulation sein. Im zweiten Schritt sinken diese Fakten aber auf Indizien herab hinsichtlich der viel interessanteren Frage, welche Mieteinnahmen und Zinsen wohl in der Zukunft möglich sein könnten. Diese spekulativ angenommenen, also letztlich vermuteten, zukünftigen Entwicklungen bestimmen dann die Preiskalkulationen der Käufer\_in und Verkäufer\_in. Für die Preisgestaltung von Böden spielen jedoch nicht nur die zwei Kontrahent\_innen sondern alle Käufer\_innen und Verkäufer\_innen von Böden eine Rolle. Daher liegt es in der Natur der Sache, dass die Frage, was ich als individuelle Käufer\_in oder Verkäufer\_in meine, was in der Zukunft an Mieteinnahmen und Zinsen wohl drin ist, eine geringe Rolle spielt. Viel wichtiger ist die Frage, welche Vorstellung alle anderen Käufer\_innen und Verkäufer\_innen wohl über die zukünftige Zins- und Mietentwicklung haben. Wenn ich nämlich meine, dass allgemein am Markt eher eine optimistische Stimmung vorhanden ist, dann lohnt sich der Immobilienkauf, auch wenn ich selber bezüglich der Miet- und Zinsentwicklung gar nicht so optimistisch bin: Eine verbreitete Bereitschaft bei Investor\_innen, tatsächlich höhere Preise zu zahlen, bestätigt wiederum deren Optimismus am Markt ganz von alleine: Die Bodenpreise steigen. Dann kann sich die Investor\_in ggf. die ganze Spekulation über zukünftige Zinsen und Mieten sparen und einfach auf die optimistische Stimmung am Markt

setzen. Und wenn dies sich als allgemeine Praxis bei Investor\_innen durchsetzt, dann gibt ihnen die eigene Praxis fortlaufend Recht: Dann trennt sich allgemein am Markt der Optimismus von den zugrundeliegenden Indizien Miete und Zins. Und die Erwartung, dass die Bodenpreise steigen, weil die Erwartung der Akteur\_innen so ist, ist der ganze Anlass, sich als Investor\_in zu betätigen – solange, bis sich – aus welchen Gründen auch immer – am Markt eine Skepsis einschleicht.

## Die Rendite mit der Miete

In einer entwickelten kapitalistischen Gesellschaft wird das Wohnen zur Miete überwiegend zu einem Moment in einer finanzmarktwirtschaftlichen Berechnung. Neben Privateigentümer\_innen an einzelnen vermietbaren Wohnungen oder größeren Wohnungsbeständen haben in den letzten Jahren vermehrt größere Immobilienfirmen Wohnungsbestände aufgekauft. Allen gemeinsam ist, dass sie mit ihren Investitionen eine Rendite erzielen wollen. Als Rendite wird der jährliche Gewinn bezeichnet, den eine investierte Geldsumme einspielt. Die Rendite mit der Miete hat zwei Seiten:

### 1. Die Rendite mit der Miete im engeren Sinne:

Ein Grundstück mit oder ohne Haus ist die Möglichkeit Mieteinnahmen zu erzielen. Das Verhältnis von Investitions-Kosten und Jahres-(Netto-)Mieteinnahmen ist die Rendite. Die Investitions-Kosten beinhalten: Kaufpreis des Grundstücks, plus Baukosten (neues Haus, Instandsetzungsmaßnahmen oder Modernisierungsmaßnahmen), plus Erwerbsnebenkosten (Grunderwerbssteuer, Notargebühren und Amtsgerichtsgebühren).

Was für den Mieter die Nettokaltmiete ist, ist für den Investor die Bruttomieteinnahme. Von den Jahres-(Brutto-)Mieteinnahmen müssen für die Renditeberechnung die laufenden Jahres-

Kosten für die Aufrechterhaltung der Immobilie abgezogen werden, welche nicht auf den Mieter umgelegt werden können: Hausverwaltung, Reparaturfonds. Zudem wird in der Regel ein Mietausfallwagnis von der Brutto-Miete abgezogen.

An einem Beispiel durchgerechnet:

Für ein unsaniertes Mehrfamilienhaus mit 12 Wohnungen, 1000 qm Wohnfläche ergibt sich folgende Rendite:

Investitionskosten in Euro	
Kaufpreis	900.000
Baukosten am Anfang	1.200.000
Erwerbsnebenkosten	210.000
<b>Summe Investitionskosten</b>	<b>2.310.000</b>

Ertragserzielung	
Brutto-Mieteinnahmen pro Jahr (9,50 pro qm pro Monat)	114.000
Hausverwaltung pro Jahr (20 €/Einheit/Monat)	2.880
Reparaturfonds pro Jahr (1 €/qm Wohnfläche/Monat)	12.000
Mietausfallwagnis (5% der Brutto-Miete)	5.700
<b>Netto-Miete</b>	<b>93.420</b>

<b>Rendite</b> (Netto-Miete/Investitionskosten * 100)	<b>4,04%</b>
--	--------------

verändert hat und/oder die allgemeine Einschätzung am Markt herrscht, dass sich zukünftig die Miete oder der Zins günstig verändern wird und/oder sonstige Gründe für eine erhöhte Nachfrage nach Grundstücken sorgen. Die Differenz zwischen den Investitionskosten und Verkaufspreis ist ein Netto-Ertrag, der realisiert werden könnte, wenn die Immobilie weiter verkauft wird.

Investitionskosten in Euro	
Kaufpreis	900.000
Baukosten am Anfang	1.200.000
Erwerbsnebenkosten	210.000
<b>Summe Investitionskosten</b>	<b>2.310.000</b>

<b>Verkaufspreis nach 5 Jahren</b>	<b>3.000.000</b>
------------------------------------	------------------

<b>Netto-Ertrag</b>	<b>690.000</b>
---------------------	----------------

Innerhalb von fünf Jahren hat die Investition von 2.310.000 € einen Geldzuwachs von 690.000 € eingebracht. Um dies als Rendite auszudrücken, wird der Zuwachs auf das eingesetzte Geld bezogen und durch fünf geteilt, weil die Rendite immer eine Auskunft darüber gibt, wie gut das eingesetzte Kapital jährlich gewirkt hat:

<b>Rendite</b> (Netto-Ertrag/Investitionskosten * 100/5)	<b>5,97%</b>
---	--------------

In diesem Beispiel sind Vereinfachungen enthalten, um deutlich zu machen, wie alleine aus einem gestiegenen Grundstückswert eine Rendite erwirtschaftet wird. Insbesondere wurde davon abgesehen, dass in den fünf Jahren bis zum Verkauf zusätzlich die Mieteinnahmen als Ertrag hinzukommen und Kosten für die Hausverwaltung anfallen. In der Praxis werden von den Investor\_innen beide Kalkulationen – also die Rendite mit der Miete im engeren Sinne und die Rendite mit der Grundstückspreisentwicklung – beachtet und ergeben im Resultat quasi eine Gesamtrendite. Diese Gesamtrendite soll sich aus Sicht der Investor\_innen im Vergleich mit alternativen Geldanlageformen am Finanzmarkt, wie etwa Aktien oder Anleihen, sehen lassen können.

Nochmal zu den Baukosten: Für die Immobilienentwickler\_innen ist der Grundstückspreis und die Baukosten im engeren Sinne das gleiche: sie bestimmen die Kapitalhöhe, die sie aufbringen müssen, um eine bestimmte (oder spekulativ angenommene) regelmäßige Geldeinnahme zu erhalten. Hier macht sich nur folgender Unterschied

### 2. Die Rendite mit der Miete im weiteren Sinne:

#### Der Grundstückspreis

Ein Grundstück mit oder ohne Haus hat einen Kaufpreis. Hinzu kommen die Erwerbsnebenkosten (Steuern, Notar). Um die Mieteinnahmen zu generieren oder zu steigern, wird noch gebaut. Es ergeben sich, wie oben bereits angegeben, entsprechende Investitionskosten. Fünf Jahre später hat sich der Grundstückspreis erhöht – weil die Mieteinnahmen erhöht wurden und/oder der Zins sich

geltend: Die engeren Baukosten unterliegen den Gesetzen der kapitalistischen Produktion von Waren. Hier mögen sich Produktivkraftfortschritte verbilligend auswirken. Ein Fachkräftemangel und Lieferkettenumschichtungen können zu Kostensteigerungen führen.

Aus der Renditeberechnung am Immobilienmarkt lassen sich ein paar eigentümliche Phänomene erklären. Sowohl Leerstand, Vernachlässigung der Instandhaltung, Modernisierungsmaßnahmen als auch das Rauskegeln von Mieter\_innen mit alten Mietverträgen können sich positiv auf die zu erwartende Rendite auswirken. An diesen renditeoptimierenden Maßnahmen wird augenscheinlich, in welchen Gegensatz die Renditerechnung zum Gebrauchswert Wohnen – und damit zu den Interessen von Mieter\_innen – tritt:

Die Immobilienunternehmen lassen Objekte leer stehen, verzichten damit auf Mieteinnahmen und auf eine Renditemöglichkeit gemäß der oben benannten ersten Seite. Sie halten das Objekt für einen zukünftigen Verkauf attraktiv, weil so eine etwaige Kaufinteressent\_in freie Bahn für neue Mietverträge hat. Das mag den Verkaufspreis steigern, und die Rendite ergibt sich rein über die oben benannte zweite Seite: höherer Grundstücksverkaufspreis als ursprünglicher Kaufpreis.

Die Hausbesitzer\_innen sträuben sich, einfachste oder größere Reparaturen durchzuführen, vernachlässigen also die Instandhaltung des Gebäudes. Das steigert nämlich die Rendite, weil dadurch der Reparaturfonds (s. Tabelle oben) kleiner wird. Dann bleibt von den Brutto-Mieteinnahmen mehr für die Netto-Miete übrig, welche die Rendite der Investor\_innen wesentlich mitbestimmt.

Modernisierungsmaßnahmen sind für die Rendite interessant, wenn dies zahlungsfähigere Mieter\_innen anzieht und/oder weil diese (entlang der gesetzlichen Regulierungsmaßnahmen) erlauben, die Miete in laufenden Verträgen zu erhöhen.

Mieter\_innen mit alten Mietverträgen wird das Leben schwer gemacht, bis hin zum Rauschmiss aufgrund eines vorgetäuschten Eigenbedarfs. Dies lohnt sich, wenn anzunehmen ist, dass sich bei Neuvermietung umstandslos höhere Mieten durchsetzen lassen.

## Immobilienmarkt als fester Bestandteil des kapitalistischen Wachstums

Immobilienunternehmen investieren nicht nur ihr eigenes Geld, sondern verschulden sich. Mit der Inanspruchnahme von Leihkapital lassen sich größere Projekte überhaupt durchführen. Vor allem aber ist dies ein Weg, die Rendite auf das Eigenkapital zu steigern. Wie das genau geht – der Fachbegriff dafür ist der Leverage- oder Hebel-Effekt – soll hier nicht ausgeführt werden.<sup>15</sup> Das gilt auch für die weiteren Hinweise auf die bunte Welt der Finanzprodukte. In dieser Broschüre werden diese nicht erklärt, sondern nur knapp angeführt, um zu zeigen, dass die Finanzwelt aus dem Geschäft mit der Miete heraus viele Sachen anzustellen weiß, die dann den starken Finanzplatz Deutschland bereichern. Bereits bei den einfachen Baukrediten für den Eigenheim-Hausbau wurde darauf hingewiesen, dass die Bankenwelt daraus einen ganzen Pfandbriefmarkt entwickelt hat. Mit den Baukrediten an die Immobilienwirtschaft weitet sich dieser Markt gehörig aus und die Finanzmarktprodukte werden weiter ausdifferenziert – davon konnte man in den Anfängern der Finanzkrise im Jahr 2007 einiges erfahren, Stichwort »Verbriefung«. Dieses Geschäft läuft seitdem freilich weiter. Ergänzend organisieren sich große Immobilienfirmen die nötigen Investitionssummen, indem sie sich als Aktiengesellschaft aufstellen und an der Börse notiert sind. Offene und geschlossene Immobilienfonds sammeln wiederum die Gelder aller Klassen ein, um renditeträchtige Projekte anzustoßen. So oder so: die Immobilienwirtschaft bereichert die Finanzwelt um neue Finanzprodukte. Diese bekommen an den Börsen oder sonstigen Handelsplätzen einen Kurs, auf den sich wiederum munter spekulieren lässt.

Wie bei allen Wertpapierspekulationen nährt sich auch hier der Wertzuwachs der ganzen Finanzprodukte selbst, wenn Erwartungen die Erwartungen bestätigen. Ein rasanter Wertzuwachs kann plötzlich aber auch zusammenbrechen, wenn statt ein Vertrauen in die Investitionsbereitschaft der anderen Marktteilnehmer, ein Misstrauen Einzug hält – aus welchen Gründen auch immer. Solange der Wertpapierhandel klappt, sind die Wertpapiere etwas wert. Sie lassen sich jederzeit in Geld umwandeln und dienen sogar zur Absicherung von neuen Krediten. Eine damit wirtschaftende und stärker werdende Bankenlandschaft kann den heimischen Unternehmen viel günstigere Kredite verschaffen und bietet so einen Vorteil in der Standortkonkurrenz. Schließlich macht ein funktionierender Finanzmarkt die Basis für eine starke Währung aus und eröffnet den Unternehmen und den Banken die Benutzung der ganzen Welt. Davon haben die Lohnabhängigen in der Regel nichts. Für den Staat führt dies allerdings zu sprudelnden Steuerquellen; ihm eröffnet sich, gestützt durch eine harte Währung, die wundervolle Welt der Staatsverschuldung. So verwandelt sich das Grundeigentum von einer Belastung für das kapitalistische Geschäft – erinnert sei an den Ausgangspunkt »Tribut« – in einen nennenswerten Bestandteil des kapitalistischen Wirtschaftswachstum, das sich eine Nation und vor allem die Politik zu Gute hält.

Viele Linke sehen generell im Finanzmarkt, insbesondere aber in der Abteilung Immobilienkapital, einen schädlichen Teil der Volkswirtschaft. In einer Finanzkrise fällt ihnen die destruktive Wirkung auf den Rest der Wirtschaft auf. Daraus ziehen sie den falschen Rückschluss, dass das fiktive Kapital eigentlich das gleiche wie ein windiges oder unechtes Kapital sei. Dass die Banken und Finanzmärkte tatsächlich anders funktionieren als die Produktion von herkömmlichen Waren stimmt. Ein Auto, das gestern noch 40.000 € Wert war, stürzt im Preis in aller Regel nicht über Nacht auf 25 Cent ab. Wer aber meint, dass Wertpapiere deswegen nur Luft sind, übersieht, welche entscheidende Rolle sie im entwickelten Kapitalismus spielen.

### Die Aktiengesellschaft - die Kooperation des Kapitals

**Das Privateigentum einzelner Kapitalist\_innen ist zu klein für manche großangelegten, aber vielleicht sehr gewinnträchtigen Geschäftsstrategien. In der Aktiengesellschaft schließen sich Kapitalist\_innen zusammen. Sie haben als Aktiengesellschafter\_innen keine freie Verfügung über das Eigentum der Gesellschaft mehr. Kein einzelner Kapitalist kann als Aktiengesellschafter irgendwie über ein paar Häuser verfügen und entscheiden. Stattdessen haben die einzelnen Kapitalist\_innen nur den Rechtstitel auf einen Anteil des Gewinns in Form einer Dividende. Dieser Rechtstitel bekommt selber einen Preis in Form von Kurswerten an der Börse. Wenn eine Aktionärin ihr Eigentum verkauft, dann wird nicht ein Haus verkauft, sondern ein Rechtstitel auf Gewinn. Die Aktiengesellschaft ist satzungsgemäß darauf verpflichtet, ihren Eigentümer\_innen einen Gewinn auszuschütten oder aber den Kurswert der Aktien zu steigern - im besten Falle beides zugleich. Das Finanzkapital ist also eine Vollendung der kapitalistischen Profitrechnung, wenn es die letzte Schranke, die das Kapital in einer fertig befriedeten Klassengesellschaft hat (nämlich seine privateigentümliche Größe), durch die Kooperation von Kapitalist\_innen überwindet.**

## Welchen besonderen Einfluss haben die Immobilienkapitale auf die Miete?

Es gibt die Vorstellung, dass eine Hausbesitzer\_in, die ein Haus vermietet und am besten selber noch im Erdgeschoss wohnt, nicht so hart mit den Mieter\_innen umspringt, wie ein Immobilienkapital. Im Vergleich zu Immobilienfonds besteht hier der Unterschied aber bloß darin, dass letztere über mehr Geld verfügen, um in Häuser zu investieren. Die einfache Hausbesitzer\_in kann eine Modernisierung, die durch Umlage auf die Mieten den Preis für das Wohnen erhöhen würde, nicht ohne weiteres stemmen. Ist nebenan noch billigerer Wohnraum vorhanden, will evtl. auch niemand die erhöhte Miete zahlen und zieht stattdessen dorthin um.

Immobilienkapitale verfügen hingegen über genug Geld, um ihre eigene Bodenwertentwicklungskalkulation positiv beeinflussen zu können. Ausgestattet mit hinreichend Geld können ganze Wohnquartiere aufgekauft und modernisiert werden, für die eine höhere Miete verlangt werden kann. Dies führt an bestimmten Orten zur Verknappung von billigem Wohnraum, und die Mieter\_in kann dann nicht mehr so einfach sagen, »ach dann geh ich doch zum Vermieter nebenan«. Darüber hinaus können die Immobilienkapitale auf die Ausgestaltung der Wohnungen und der jeweiligen Umgebung gestalterisch Einfluss nehmen, um neue zahlungsfähigere Mieterschichten anzuziehen. Mit kostenintensiven Werbekampagnen können gewünschte Neuzuzügler\_innen umworben werden. Als Trittbrettfahrer dieser Aufwertung sind die einfachen Hausbesitzer\_innen zunehmend bereit, ihr Haus zu verkaufen, um an der Bodenwertentwicklung zu verdienen. Denn auch für sie ist ihr Eigentum Mittel zum Geldwerb.

In der linken Diskussion über den Wohnungsmarkt wird üblicherweise ein anderer Grund für den Umstand angegeben, dass Immobilienkonzerne mehr Ungemach in das Leben der Mieter\_innen bringen. Ihr Geschäftsmodell basiert auf einer umfangreichen Kreditaufnahme, sei es als Bankkredit, sei es, dass sie sich über die Börse den Kredit organisieren. Und diese Kreditverpflichtung sei der Grund für die Mietsteigerungen seitens der Immobilienkonzerne.

Dagegen gilt festzuhalten: Mit der Kreditfinanzierung ist ein Mindestanspruch an die Rendite in der Welt, die die Immobilienkonzerne erfüllen müssen. Das, was sie wollen – eine gute Rendite generieren – enthält zugleich einen Zwang zur Rendite: der Zins und die Tilgungsraten für das Fremdkapital muss mindestens am Ende herauskommen. Dieser Umstand mag in dem einen oder anderen Notfall eine besondere Aggressivität bei dem Versuch, die Mieten zu erhöhen, auslösen. Prinzipiell ist dies aber das nachgelagerte Motiv. Die Konzerne wollen ja sowieso Gewinne machen. Und wenn die Mieten erhöht werden können, dann wird das eben mit aller Professionalität (etwa durch die Angestellten oder Anwälte) auch gemacht.

Grundsätzlich sollte man sich nochmal klar machen: Nur weil ein Investor hohe Summen für eine Immobilie ausgegeben hat, steigt damit nicht die Miete. Auch eine hohe Kreditaufnahme zur Finanzierung dieser Investition lässt die Miete nicht einfach steigen. Es liegt schon an der zahlungskräftigen Nachfrage relativ zum vorhandenen lokalen oder regionalen Angebot anderer Investor\_innen, ob sich die Miete steigern lässt. Und hier muss man festhalten: Ausgerechnet ein regional boomendes Wirtschaftswachstum sorgt dafür, dass steigende Mieten durchgesetzt werden können. Der Erfolg des Kapitals vor Ort, auf das die Lohnabhängigen für ihren Lebensweg setzen sollen, bringt dem überwiegenden Teil der lohnarbeitenden Klasse an der Wohnungsfront ein zusätzliches Ungemach ins Leben.

## Weniger lohnender Neubau durch steigende Bodenpreise

Die Immobilienkapitale können aufgrund der ihnen verfügbaren Mittel die Mietsteigerungen durch Modernisierungen im Bestand besonders beschleunigen. Freilich stellt sich die Frage: Sind nicht die Immobilienkapitale dann zugleich das Mittel, den Nachfrageüberhang durch den Neubau zu mildern, so dass die Mieten sich wieder stabilisieren? So stellt sich das ja u.a. die Politik vor, wenn sie die Lage am Wohnungsmarkt durch die Förderung von Neubau entspannen will. Die Antwort ist: Nein. Vorher wurde in diesem Text ausführlich dargestellt, inwiefern steigende Mieten zu steigenden Bodenpreisen führen. Jetzt ist die andere Seite auszuführen: Inwiefern bestimmen die Bodenpreise die Miete?

Um noch einmal die Analogie zu herkömmlichen Waren zu bemühen: Wenn die zahlungskräftige Nachfrage auf ein begrenztes Angebot von Waren stößt, lässt das die Warenpreise steigen. Das ist dann ein guter Grund für die kapitalistisch kalkulierenden Produzenten, die Produktion auszuweiten. Insofern steigen die Preise dann nicht weiter, wenn sich das Angebot der Nachfrage angeglichen hat. Die Preise können sogar sinken, wenn jetzt das Angebot über die Nachfrage hinaus geht.

Bei Wohnungen – so könnte man zunächst denken – müsste es doch ähnlich zugehen. Das klänge in etwa so: Wenn die erzielbaren Mieten von 8 auf 10, auf 12, auf 15 oder sogar auf 20 € pro Quadratmeter innerhalb einiger Jahre steigen, dann sollten die Ertragssteigerungen doch die Immobilienwirtschaft veranlassen, immer mehr Wohnraum hinzustellen. Über den Neubau von Wohnungen müssten sich die Mieten doch mal stabilisieren oder sogar sinken.

Der Unterschied ist aber, dass steigende Mieten die vorhandenen Immobilienpreise mitsteigen lassen. Für den Neubau muss Bauland gekauft werden, und in dessen Preisbildung sind die schon gestiegenen Mieten bis hin zu prognostizierten steigenden Mieten in der Region längst eingepreist. Für den Neubau von Wohnungen gehen die gestiegenen Baulandkosten als immer größere Vorschüsse in die Renditerechnung ein. Hier kehrt sich die Rechnung um: Immer größere Vorschüsse müssen dann durch entsprechend hohe Mieten gerechtfertigt werden – oder es wird nicht gebaut. Insofern muss sich der Neubau gar nicht stärker lohnen, wenn die Mieten sich in der

Region verdoppelt haben. Allein um eine gleiche Rendite mit dem Neubau zu machen, wie man sie auch in alternativen Finanzanlagen kriegen kann, müssen Mieten von 15 € oder mehr verlangt werden. Wenn diese Mieten durchsetzbar sind, dann wird auch neu gebaut. Wenn aber klar ist, dass diese Miethöhen nur von einer kleinen Gruppe besser bezahlter Lohnarbeiter\_innen, hohe Beamte oder gleich Kapitalist\_innen bezahlt werden können, dann dünnt sich die Masse an Nachfrager\_innen aus. Ein privatwirtschaftlicher Neubau für die Masse an Leuten mit niedrigen Einkommen ist so ausgeschlossen.

## Der Immobilienmarkt in der Finanzkrise

Es gab – und es wird sie wieder geben – Entwicklungen des Immobilienmarktes, die dem aufgezeigten Zusammenhang zwischen kapitalistischer Gesamtentwicklung und Bodenpreisentwicklung und der Preisentwicklung bei Miet- und Pachteinahmen scheinbar widersprechen. In allgemeinen Krisenzeiten, etwa während der Finanzkrise ab dem Jahr 2007 ff., stand die westliche Welt in oder am Rande der Krise; die Preise für die Nutzung des Bodens in manchen Innenstädten stiegen trotzdem rasant. In einer Finanzkrise misstrauen die wesentlichen Finanzinstitutionen ihrer normalen Praxis, Schuldversprechen zu kapitalisieren und wie einen gegenwärtigen Wert zu behandeln. Schuldversprechen wie eine Staatsanleihe oder eine Unternehmensaktie sind dann nicht mehr gegenwärtiger Reichtum, sondern bloß ein prekäres zukünftiges Versprechen. In dem Maße, wie das so durch die Finanzinstitutionen behandelt wird, machen sie das auch wahr: sie behandeln plötzlich eine Staatsanleihe oder eine Unternehmensaktie wirklich nur noch wie ein prekäres zukünftiges Versprechen. In einer solchen Situation findet eine Flucht in die sogenannten Sachwerte statt. Statt in Staatsanleihen zu investieren, kaufen Anleger Gold und pushen dessen Wert auf Spitzenpreise. Statt in Aktien zu investieren, kaufen Anleger oder gleich Bankfonds Immobilien auf – sog. Betongold. Der Investitionszweck ändert sich: Es soll nicht durch den Kauf von Rechten auf zukünftige Zahlungen das Privateigentum vermehrt werden, sondern das Privateigentum soll sich überhaupt im Wert halten und sich nicht mit Entwertung von Schuldtiteln und den damit verbundenen Währungen verflüchtigen. Es findet kein Investment im engeren Sinne statt, also ein Kauf von Sachen zum Zweck der Wertvermehrung, sondern bloß ein Kauf von vermutetem wertbeständigem Zeugs. Dieser krisenbedingte Investitionszweck erklärt die besondere Nachfrage nach Immobilien seitens potentieller Eigentümer\_innen. Warum dabei nicht nur die Immobilienpreise, sondern auch die Mieten steigen, lässt sich nur über die Gründe erklären, die auch in »normalen Zeiten« gelten und die weiter oben benannt worden sind. Natürlich schauen die Investoren schon darauf, wo sich nach der Krise weiter wirtschaftlich etwas entwickeln wird. Der Berliner Innenstadtbereich beispielsweise schien ihnen in ihrer Prognose das herzugeben, und es bestätigte sich letztlich auch in dem darauffol-

genden Aufschwung. Auf die gleichförmige Investitionsbewegung, die sich daraus ergibt, lässt sich dann wieder spekulieren.

## Der Wohnungsmarkt in den letzten Jahren (Stand März 2025)

Der Staat hat in Form der Zentralbank die Finanz- und Staatsverschuldungskrise durch eine extreme Niedrigzinspolitik nie richtig beendet. Er hat sie aber so aufgehalten, dass die Wirtschaft nicht völlig nach unten gerissen wurde. Mit der »Corona-Krise« gab es einen neuen Grund für die Niedrigzinspolitik. Der Zusammenhang zwischen den Zinsen der Zentralbank und den Zinsen, welche Banken dann verlangen, ist nicht unmittelbar, also kein 1:1 Entsprechungsverhältnis. Die Zinsen der Zentralbank haben erstmal eine Bedeutung für die Banken, denn die Zentralbank macht nur mit den Banken Kreditgeschäfte. Die Privatbanken machen ihre eigenen Geschäftskalkulationen, und auf dieser Basis ergeben sich dann gesellschaftlich übliche Zinssätze für die weitere Geschäftswelt und die Konsumentenkredite. In den letzten Jahren konnte man aber überwiegend davon reden, dass sich der gesellschaftlich übliche Zinssatz der Höhe nach an dem Zinssatz der Zentralbank orientiert hat.

Da der gesellschaftlich übliche Zinssatz ein entscheidender Faktor für den Bodenwert ist – je niedriger er ist, desto höher ist die Kapitalisierung einer bestehenden Mieteinnahme – haben sich Bodenwerte in dieser Zeit ordentlich nach oben geschoben. Damit ist aber noch nicht erklärt, warum auch die Mieten immer weiter gestiegen sind. In den ganzen Krisenjahren hat sich ja die Zahlungskraft der Masse an lohnarbeitenden Mieter\_innen nicht deutlich gesteigert. Die Mieten wurden erhöht und die Masse an Mieter\_innen mussten einen immer größeren Anteil ihres Lohnes für die Wohnung hergeben. Wie konnten die Vermieter\_innen das durchsetzen?

Unterstellt ist die ganze Zeit ein Überhang der Nachfrage relativ zum Angebot an Wohnraum. Ordentlich viel Neubau könnte diesen Überhang beenden, und so denkt sich das ja im Wesentlichen auch die Bundesregierung, wenn sie der angespannten Wohnungsmarktsituation politisch begegnen will. Für den Neubau gilt aber: die bereits bestehenden Bodenwerte gehen in die Kalkulation ein. Hinzu kamen zu Zeiten der »Corona-Krise« gewisse Lieferkettenunterbrechungen, welche die Preise für Baumaterialien in die Höhe trieben. Dadurch gilt: Hausneubau lohnt sich nur für die zahlungskräftigen Schichten, die einen Quadratmeterpreis von ca. 15 € und mehr berappen können. Für solche Schichten wurden und werden Häuser gebaut, aber entsprechend der allgemeinen Lohnentwicklung eben sehr gemächlich. Zudem finden diese zahlungskräftigen Schichten in der Regel auch in dem bereits vorhandenen Wohnungsmarkt eine Wohnung. Es ist letztlich nur eine Preisfrage und so können die Vermieter\_innen die Mieten im Bestand fröhlich von 10 € pro qm auf 12 €, auf 15 € usw. anheben. So ergibt sich über den Neubau schon mal keine Entspannung des Wohnungsmarktes für die Normalverdiener\_innen.

Seit dem Jahr 2022 versucht die Zentralbank, die Inflation zu bekämpfen und hat die Zinsen angehoben. Das wirkt sich negativ auf die Bodenwerte aus. Allerdings sind diese gar nicht gesunken, sondern stagnieren derzeit (Stand: Jahre 2023 und 2024). Die Bodenwerte werden durch steigende Mieteinnahmen und die oben erwähnten krisenbedingten Investitionen in Betongold kompensatorisch in Wert gehalten. Diese Sorte Investitionsabsicht hat sich im Zuge des Krieges in der Ukraine und der Inflation aktualisiert.

Der Hausneubau wird durch weitere Kosten »belastet«: Baukredite sind teurer geworden, die Energiepreise haben angezogen, die Rohstoffpreise sind aufgrund der staatlichen Sanktionen und Gegensanktionen gestiegen (Stichwort: Russland – Ukraine-Krieg). Zuletzt trugen neue behördliche Bauauflagen – erlassen im Rahmen der staatlichen Strategie, den Energiemarkt umzukrempeln – zur Kostenerhöhung bei. Selbst der Versuch des Staates, den Neubau zu subventionieren, wenn der Bauherr verspricht, eine Zeitlang einen kleinen Teil der Wohnungen als Sozialwohnungen anzubieten, lohnt sich für die Bauherren nicht. So bleibt es aktuell dabei: Neubau gibt es, aber mit angezogener Handbremse. Er lohnt sich für sehr zahlungskräftige Schichten, die aber im aktuellen Bestand dank besseren Einkommens immer eine bereits vorhandene teure Wohnung finden und bezahlen können.

So hat die Wohnungswirtschaft ihrerseits ein ganz eigenes Problem damit, dass es keinen »bezahlbaren« Wohnraum mehr gibt: ihre Rechnung (Kosten und zu erwartende Mieteinnahmen) geht schlicht in den mittleren und unteren Preissegmenten nicht auf. An den für den Wohnungsbau benötigten Rohstoffen, Arbeitskräften und Maschinen etc. mangelt es grundsätzlich nicht. Die Bauindustrie beklagt eher zu wenig Aufträge und baut derzeit Kapazitäten ab. Es ist in dieser Gesellschaft nicht etwa so, dass der Bedarf an Wohnraum ermittelt werden würde und dann wird überlegt, wie der Bedarf am besten gedeckt werden könnte. Was passiert im Kapitalismus, wenn der Bedarf nach Wohnraum steigt: die Mieten gehen soweit hoch, dass immer mehr Leute in die Bredouille kommen, weil es natürlich unabdingbar ist, einen Wohnraum nutzen zu können.

Die Mieten waren schon immer – von Sonder-situationen abgesehen, wie etwa in Berlin bis zum Jahr 2004 – eine bleibende, harte Belastung für die Geldbeutel derjenigen, die als Lohnarbeiter\_innen mit möglichst wenig Lohn und viel Leistung vom Kapital in Anspruch genommen werden. Das Projekt, vom Lohn zu leben, lohnt sich für die Arbeiter\_innen nicht; für diejenigen, welche die »Wirtschaft« genannt werden dagegen schon. Das ist der bleibende Grund auf die Beendigung des Daseins als Lohnarbeiter hinzuwirken, schlicht indem man diese irrationale Ökonomie namens Kapitalismus oder Marktwirtschaft abschafft. Leider machen fast alle den Fehler, dieses Ungetüm namens Kapitalismus zähmen zu wollen. Der Staat soll es richten. Noch bevor im nächsten Abschnitt die Wohnungspolitik besprochen werden soll, hier nochmal ein Vorschlag: Warum soll man das Hauen und Stechen eigentlich regeln, nur damit das Hauen und Stechen dauerhaft klappt? Warum nicht einfach mal sagen: ich will das Hauen und Stechen nicht, ich will Existenzsicherheit!

# Die Politik und der Wohnungsmarkt

## Wohnungspolitik - gibt es die überhaupt noch?

In den Debatten über die Wohnungsfrage ist gestern wie heute oftmals zu vernehmen, dass die Politik sich aus der Wohnungspolitik verabschiedet habe. So stellte der bekannte Sozialwissenschaftler Andrej Holm im Jahr 2011 fest:

»Jede praktische Wohnungspolitik wäre eine Wende im Vergleich zur jetzigen Situation, weil im Moment schlicht keine Wohnungspolitik existiert. Wir haben unter der ›rot-roten‹ Regierung wie auch schon unter dem CDU-SPD-Senat einen Kahlschlag erlebt: Die Kürzung aller Fördermittel im sozialen Wohnungsbau und der sozialen Stadterneuerung auf Null, den Verkauf von mehr als 200000 öffentlichen Wohnungen. ›Rot-rot‹ hat das Baurecht derart liberalisiert, daß in der Innenstadt heute noch dichter gebaut werden kann als zur Gründerzeit.«<sup>16</sup>

Neuere Artikel von diversen Autor\_innen blasen in dasselbe Horn:

»Gleichzeitig erleben wir ein Totalversagen der Politik: Die Bundesregierung verschleppt verbesserten Mieter:innenschutz, eine neue Wohngemeinnützigkeit und die Neuregelung des Vorkaufsrechts. Währenddessen schafft der Berliner Senat die sozialen Verpflichtungen bei den Landeswohnungsunternehmen ab und blockiert die Enteignung der Immobilienkonzerne.«<sup>17</sup>

»Neu ist ferner die Tatsache, dass die Wohnungspolitik selber – besser : der Rückzug der Wohnungspolitik und die Kommodifizierung (Zur-Ware-Werden Anm. d. V.) der Wohnungsversorgung – zu den wesentlichen Gründen für die Wohnungsnot gezählt werden muss.«<sup>18</sup>

»Keine Wohnungspolitik«, »Totalversagen der Politik«, »Rückzug aus der Wohnungspolitik« lauten die Urteile von links. Weil die Politik nicht das macht, was die linken Kritiker\_innen sich erhoffen, wird glatt behauptet, dass die Politik im Wohnungswesen schlicht gar nichts machen würde. Gleichzeitig wird aber aus derselben Ecke auf die Vielzahl der Aktivitäten der Politik hingewiesen, etwa auf standortpolitische Pläne und Aktivitäten der Städte hinsichtlich verschiedener Großprojekte. Die Stadt Berlin hat z.B. in den letzten Jahren trotz zahlreicher Proteste Projekte wie »Mediaspree«, »Europacity« und den Ausbau des Innenstadtbereiches rund um den Alexanderplatz vorangetrieben und unterstützt. Auch in anderen Städten sieht man, wie sich die jeweiligen Kommunen darum bemühen, bestimmte Unternehmen in ihre Region zu holen, zahlungskräftige Mieter\_innen anzulocken, dabei auf das Immobilienkapital setzen und dafür Menschen mit wenig Geld, Obdachlose oder weniger nützliche Aktivitäten indirekt oder direkt zu vertreiben. Ein alternativer Techno-Club trägt zwar zum Feier-Image der Stadt bei, zieht aber im Vergleich zu einem Bürotower hinsichtlich der zu erwartenden Einnahmen eher den Kürzeren. Besonders unter Kritiker\_innen der gegenwärtigen Wohnungspolitik ist – grob zusammengefasst – folgende Vorstellung verbreitet: Früher habe der Staat oder die Kommune durch ordnungspolitische Maßnahmen wie sozialen Wohnungsbau etc. ausgleichend gewirkt. In den letzten Jahren oder Jahrzehnten wurden und werden dagegen die armen Menschen vernachlässigt und dem Kapital wird Tür und Tor geöffnet. Der Staat oder (als Unterabteilung) die Stadt habe damals neutral oder ausgewogen gewirkt – heutzutage nicht mehr. In dieser Vorstellung sind falsche Auffassungen über Wohnungspolitik oder Stadtpolitik enthalten, die alle drei Ebenen der staatlichen Aktivität betreffen. Die drei Ebenen werden in folgender Reihenfolge abgehandelt: Wirtschaftsförderung, Regulation und Freisetzung von Eigentum.

## Wirtschaftsförderung - Die Straße zum Erfolg ist immer eine Baustelle

Alle politischen Instanzen benötigen für ihre Vorhaben Geld. Für Städte und Kommunen ist die Gewerbesteuer neben der Einkommenssteuer und Umsatzsteuer eine wichtige Einnahmequelle.<sup>19</sup> Die Gewerbesteuer wird – vereinfacht gesagt – auf den erzielten Gewinn eines ortsansässigen Unternehmens erhoben. Sprudelnde Einnahmen aus der Gewerbesteuer setzen erfolgreiches kapitalistisches Wachstum voraus und versetzen die kommunale Politik in die Lage, weitere Vorhaben umzusetzen. Politische Handlungs- und Durchsetzungsfähigkeit basiert demnach auf der lokalen Wirtschaft. Daher ist es auch kein Wunder, dass alle politischen Parteien Wirtschaftsförderung betreiben. Für die Raumplanung bedeutet dies, dass die Interessen von Unternehmen hinsichtlich der benötigten Infrastruktur (Verkehrsanbindung, Kommunikationswege, Büro- und Arbeitsflächen), Bereitstellung von ortsansässigen Fachkräften (weiterführende Schulen und Universitäten, soziokulturelle Angebote) usw. bedient werden müssen. Mit der Ausrichtung der Raumplanung auf die Bedürfnisse der Wirtschaft sollen die Grundlagen geschaffen werden, die den eigenen Standort für Unternehmensinvestitionen attraktiv machen. Um Investitionen konkurrieren die einzelnen Städte und Regionen sowohl national als auch international.

Im Fall Mediaspree<sup>20</sup> etc. ist das Interesse der Stadt Berlin sehr offensichtlich. Mithilfe einer Raumplanung, der finanziellen Unterstützung eines Interessenverbandes von Unternehmen und dem letztendlichen Verkauf von Grundstücken wird ein Teil des Stadtraumes explizit für den Zweck Wirtschaftswachstum aufbereitet. Bei solchen Projekten sollen sich Unternehmen ansiedeln, von denen angenommen wird, dass sie zukünftig besonders erfolgreich ihr Geld vermehren. An dieser Ecke kann zunächst noch einfach gesagt werden: Die Stadt ist von Geld abhängig, das sie nicht selbst verdient, sondern das Andere verdienen sollen. Über Steuern verschafft sich die Stadt das Geld für alle möglichen Projekte.

Soweit es um Wirtschaftswachstum und daher Wirtschaftsförderung geht, ist es offensichtlich, dass nicht nur ärmere Menschen, sondern auch vergleichsweise schwache Unternehmungen dem Projekt Wirtschaftswachstum im Weg stehen. Ein schlechter Einwand wäre es da zu sagen: »Wirtschaftswachstum ist doch eigentlich super, aber

wenn dabei die Mieten ansteigen, sodass Leute wegziehen müssen und der öffentliche Raum privatisiert wird: dann bitte nicht.« Die materielle Ausgrenzung von Leuten fängt nicht erst beim Wohnungsmarkt an. Erfolgreiches Wirtschaftswachstum – errechnet anhand der gestiegenen Geldsumme aus geschäftlichen Tätigkeiten – wird in dieser Gesellschaft über den Konkurrenzweg bestritten. Und Konkurrenz bedeutet eben, dass es regelmäßig Verlierer\_innen und Gewinner\_innen gibt: Das betrifft einerseits die Unternehmen untereinander, aber vor allem trifft es die Lohnarbeitenden, die sich für die Unternehmen krumm machen oder gar nicht gebraucht werden. Armut ist das notwendige Resultat von Konkurrenz.

Kapitalistische Wirtschaftsförderung als ständiger politischer Zweck richtet sich auf jeden Fall gegen arme Menschen, die diesem im Wege wohnen. Wer aber das Projekt nicht mag, weil da für die armen Menschen als arme Menschen kein Platz mehr ist, dessen Interesse oder Mitleid hat eine komische Form angenommen. Die Kritik richtet sich dann nicht gegen das kapitalistische Wirtschaftswachstum, weil es Armut hervorbringt, sondern weil es die Armen *als* Arme nicht in Ruhe lässt.

Städtische Standortpolitik ist notwendig spekulativ.<sup>21</sup> Die Stadt ist bestrebt, für zukünftige Geschäfte gute und attraktive Bedingungen zu schaffen. Ob jedoch die Geschäftswelt all die lokalen Bemühungen um ihre zukünftige Ansiedlung auch annimmt, hängt erstens schon noch von deren Kalkulationen auf zu erwartende lukrative Geschäfte ab. Zweitens stehen nicht nur Unternehmen und Lohnarbeitende in Konkurrenz, sondern auch Städte und Regionen. Sie alle versuchen mit ihren Mitteln den Wirtschaftsunternehmen attraktive Angebote zu unterbreiten. Dazu gehört übrigens auch, dass in der einen Region großflächige ehemalige Industrieflächen ungenutzt vor sich hinstauben und anderswo Wälder im Wasserschutzgebiet abgeholzt werden, um eine neue E-Auto-Fabrik zu errichten. Da spekulativ bedeutet, dass nicht sicher ist, ob Unternehmen die für sie hergerichteten Gebiete dauerhaft nutzen werden, ist es auch albern, bei einem gescheiterten Projekt hinterher zu behaupten: Das hätte man vorher wissen können.

## Büroflächenleerstand

Warum gibt es immer wieder soviel Büroflächenleerstand und wieso wird trotzdem noch ein weiteres Geschäftsviertel hochgezogen, anstatt dort billigen Wohnraum hinzustellen? Die Sache erklärt sich aus der Spekulation, die die verschiedenen Akteure betreiben: Der Staat (bzw. die Stadt) ist in seiner Standortpolitik – wie gesagt – spekulativ unterwegs. Die Politik fördert die Erschließung von Bürotürmen, ohne dass sie zu 100% sicher sein kann, ob die Unternehmen sich nicht lieber in einer anderen Region ansiedeln, die ihnen ein besseres Angebot gemacht hat. Und wenn sich Unternehmen in einer Region niederlassen, weiß keiner, wie erfolgreich sie schlussendlich sein werden. Aber an zu knappem gegenwärtigen Raum darf es bei einem plötzlichen Expansionswillen des Kapitals nicht scheitern. Daher gehört es zur Standortpolitik dazu, dass immer genügend freier Raum für Unternehmungen vorhanden ist. Ebenso treten die einzelnen Immobilienkapitale in derselben Stadt in Sachen »Bürotürme bauen« gegeneinander an und versuchen ihrerseits, den Unternehmen attraktive Angebote zu machen. Die Unternehmen nehmen ein besseres Angebot natürlich gerne an und ziehen um. Das gegenseitige Abspenstigmachen von Unternehmen als zahlungsfähige Mieter ist ein Mittel im Konkurrenzkampf der Immobilienkapitale.

Zusammenfassend lässt sich festhalten: In der Wirtschaftspolitik fragt sich die Politik, wie das Wirtschaftswachstum durch wirtschaftspolitische Maßnahmen erhöht werden kann. Sie unterstützt dann in der Konsequenz bereits besonders erfolgreiche Unternehmen nochmal extra. Oder sie unterstützt die Entwicklung ganz neuer Branchen, die als besonders gute Gewinnbringer in der Zukunft vermutet werden. Diese Förderung des Wirtschaftswachstums ist allen Abteilungen des Staates ein Anliegen und findet in der Abteilung Wohnungspolitik einen Anwendungsbereich. Sowohl die Landespolitik bzw. die kommunale Politik (und selbstverständlich auch der Bund) reflektieren ihre (bzw. seine) Handlungen auf die besondere Förderung der privaten Reichtumsvermehrung.

In der Wirtschaftspolitik unterstellt die Politik, dass die Bedingungen für kapitalistisches Wachstum vorhanden sind. Diese Bedingungen werden durch die Aktionen der privaten Konkurrenzsubjekte fortlaufend beschädigt. Neben der Wirtschaftspolitik sieht sich die Politik daher ständig herausgefordert, die Konkurrenz der Lohnarbeiter\_innen, Kapitalist\_innen und Grundeigentümer\_innen so zu moderieren, dass das Geldverdienen für alle Klassen im Allgemeinen überhaupt stattfindet. In dieser Hinsicht hat der Staat am Wohnungsmarkt allerhand zu tun. Das zweite Prinzip der Wohnungspolitik ist die Regulation des Wohnungsmarktes, und hier wechseln wir in dem ausgewählten Beispiel auf die Bundes- bzw. Landesebene.

## Regulation - kein Ausgleich der gegensätzlichen Interessen

Während linke Kritik der Wirtschaftspolitik nachsagt, da kümmere sich die Politik einseitig um das Kapital (oder plumper: um die Reichen), wird sie bei anderen Aktivitäten, bspw. beim sozialen Wohnungsbau oder bei Beschränkungen von Mieterhöhungen, fündig: Hier macht der Staat auch mal was für die normalen Menschen, die Mieter\_innen oder die Armen. Zwar werden auch diese Maßnahmen skeptisch daraufhin begutachtet, ob nicht auch hier das Kapital zu sehr zum Zuge kommt, aber immerhin: Hier wirke der Staat ausgleichend, da sei er irgendwie für alle da. Der Irrtum liegt bei einer falschen Annahme über den Bezugspunkt des Staates, auf den hin er Kapitalinteressen auch beschränkt und armen Menschen auch unter die Arme greift. Der Bezugspunkt war und ist nämlich niemals der: Der Staat findet entgegengesetzte Interessen vor und beschränkt beide irgendwo in der Mitte. Vielmehr geht es um das Erreichen des Staatsziels Wirtschaftswachstum. Dazu ein Beispiel: Der Staat hat im Bundesgesetzbuch § 558 geregelt, dass in bestehenden Mietverträgen die Miete alle drei Jahre um 20 % erhöht werden darf. Er erlaubt den Landesregierungen (also sich selbst) für bestimmte Gebiete die Mieterhöhung auf 15% herunterzusetzen, »wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist«. Das ist in Berlin z.B. der Fall. Die Mieterhöhung erhält eine weitere Schranke: Sie darf nur bis zur »ortsüblichen Vergleichsmiete« angehoben werden. Um hier Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden wird in großen Städten, unter staatlicher Aufsicht und unter Einbeziehung der Interessenverbände der Mieter\_innen und Vermieter\_innen, alle zwei Jahre ein Mietspiegel erstellt. Der erfasst mit allen Lücken und Tücken die Durchschnittsmieten einer bestimmten Wohnungsklasse. Über diesen Durchschnitt hinaus dürfen die Vermieter die Mieten in bestehenden Verträgen nicht anheben (von Modernisierung und Staffelmietverträgen mal abgesehen).

Das Interesse der Vermieter\_innen an Mietsteigerungen ist hier anerkannt und wird erlaubt. Der Staat bzw. die Stadt hat ein eigenes Interesse daran, dass die Einkommensquelle Immobilien nicht versiegt, sondern zur privaten Bereicherung dient. Zugleich wird diese beschränkt – freilich nicht absolut: Da die immer wieder um 20% oder

15% erhöhten Mieten als ortsübliche Vergleichsmiete in den Mietspiegel einfließen, können die Vermieter\_innen mit zukünftigen Mieterhöhungen kalkulieren. Denn der Mietspiegel entwickelt sich permanent nach oben, selbst wenn bei der einzelnen Miete einmal der Deckel erreicht wurde. Das Interesse der Mieter\_innen an Mietsenkungen ist hier nicht im Besonderen anerkannt, bzw. das ist mit der Freiheit, sich eine billigere Wohnung suchen zu dürfen, abgehakt. Was in der Regulierung anerkannt ist, ist das Interesse, mit der Mietentwicklung der angemieteten Wohnung kalkulieren zu können. Durch diese Art der Regulation kann sich jeder Mieter frühzeitig die Frage vorlegen: Muss ich mit einer Mietsteigerung rechnen? Wenn ja, wie hoch wird die ausfallen? Und dann: Kann und will ich den Preis in Kauf nehmen und dafür bei anderen Konsumgütern Abstriche machen, oder stelle ich mich auf einen Umzug ein? Der Staat nimmt mit der Regelung von Mieterhöhungen in laufenden Verträgen zur Kenntnis, dass eine unbeschränkte Mietentwicklung ein Leben als Lohnarbeiter verunmöglicht.<sup>22</sup> Wer von heute auf morgen feststellen muss, dass er die Wohnung zu verlassen hat, der kann schlecht als Lohnarbeiter in der Gegend dienstbar sein oder auch als Lehrer an einer staatlichen Schule.<sup>23</sup> Der Staat hat also ein Interesse daran, dass die Einkommensquelle Lohnarbeit geht. Auch wenn die Lohnarbeiter\_innen kein nennenswertes Eigentum haben, sollen sie ihre Körperkräfte dazu verwenden können, Geld zu verdienen und sich so als Privateigentümer\_innen ihrer Arbeitskraft durchs Leben schlagen. Dass die Lohnarbeit als Einkommensquelle geht, ist der Staat schließlich auch den herkömmlichen Kapitalist\_innen schuldig. Der Staat berücksichtigt, dass die Wirtschaft dienstbares Personal in ausreichender Anzahl braucht. Dies versucht er durch gesonderte Regularien sicherzustellen. Nicht erst bei der Wirtschaftsförderung im engeren Sinne, sondern auch bei der Betreuung der Interessenskollisionen bspw. zwischen Vermieter\_innen und Mieter\_innen hat der Staat seinen Standort als Geldmaschine im Blick.

## Über das Kräfteverhältniss in der Wohnungspolitik

Die Bezugspunkte der staatlichen Wohnungspolitik sind also: private Bereicherung soll stattfinden, und die Grundlagen dieser Bereicherung sollen darüber aber nicht kaputt gehen. Dieses Interesse haben unmittelbar weder die Mieter\_innen, noch die Vermieter\_innen, wenn sie in der Konkurrenz aufeinander losgehen. Dieses Interesse hat nur die politische Gewalt, die sich das als Kümmern um das Allgemeinwohl zu Gute schreibt. Noch einmal hervorgehoben: Die Politik ist kein leeres Blatt Papier, auf das die privaten Interessengruppen möglichst viel von ihrem jeweiligen Interesse draufzuschreiben versuchen – und dadurch komme am Ende irgendetwas bei heraus. Das Kräfteverhältnis von Mieter\_innen und Vermieter\_innen, also wie viele Demonstrationen sie jeweils durchführen oder welche Lobbyarbeit sie in Gang setzen, bestimmen nicht, was wohnungspolitisch passiert. Das Kräfteverhältnis ist längst entschieden, und zwar zu Gunsten des Staates. Relativ zu seinen Zwecken können die Interessenverbände dann bei der Politik vorstellig werden und ihr heiße Tipps geben, wie der Staat seine Anliegen besser umsetzen könnte. Und da lässt sich die Politik auch gern beraten.

Daher ist es auch kein Wunder, wenn der Staat auch mal austestet, ob es nicht auch ohne sozialen Wohnungsbau vor Ort irgendwie geht. Das zynische ist, dass er dann abwartet, ob die Betroffenen sich rühren. Ihr Protest ist dann ein Indikator dafür, dass es mit den Mieten übertrieben wurde und wieder ein paar abfedernde Maßnahmen notwendig sind. Nimmt der Staat solche Proteste auf und gibt ihnen ein wenig Recht, ist das nicht ein Beleg dafür, dass die Politik eine freie Fläche wäre, auf der ein Kräfteverhältnis sich Hin und Her verschiebt. Der Staat hat ein eigenes Interesse, und von diesem aus nimmt er Bezug auf die bestehenden Interessen in seiner Gesellschaft – und gibt ihnen mal mehr oder weniger Recht.

## Garantie des Eigentums die elementare Leistung des Staates

In der Abteilung Wirtschaftspolitik unterstützt der Staat die bereits erfolgreichen Kapitalist\_innen, wenn er diesen extra unter die Arme greift. In der Abteilung Regulation bezieht sich der Staat auf die gegensätzlichen Konkurrenzinteressen und reguliert sie entlang des Maßstabes: die Grundlagen der Geldvermehrung insgesamt sollen erhalten bleiben. Bei der Regulation unterstellt der Staat, dass es eben Menschen in seiner Gesellschaft gibt, die ein Geschäft aus dem Wohnen machen wollen, und Menschen, die mit ihrem Geldbeutel eine Wohnung bekommen wollen, damit sie Arbeiten gehen und so Geld verdienen können. Bleibt eine letzte Abteilung oder Ebene: Findet der Staat die Konkurrent\_innen einfach so vor oder leistet er nicht ganz grundsätzlich seinen eigenen Beitrag zu deren Existenz?

Beim Grundeigentum wird es fast augenscheinlich, dass diese Erwerbsquelle eine rein staatliche Lizenz ist. Die Freiheit, über das Grundeigentum nach eigenem Belieben unter Ausschluss aller anderen Menschen zu verfügen, nimmt seinen Anfang schlicht in einem Eintrag im Grundbuchamt. Der Staat führt Buch darüber, welcher Flecken seines Herrschaftsterritoriums unter die Verfügungsmacht von welcher Privatperson fällt.

So schafft der Staat spiegelbildlich zur Grundeigentümer\_in die Figur des Mieters, also Personen, die nicht über Grund und Boden verfügen und für die Nutzung an die Besitzenden einen Tribut zahlen müssen. Nicht erst bei der Wirtschaftsförderung oder bei der Regulation, sondern schon hier im Grundprinzip des bürgerlichen Staates sieht man, dass der Staat die Macht des Eigentums und somit des Geldes ins Recht setzt. Genügend Geld zu besitzen ist die Voraussetzung für den Erwerb von Grund und Boden. Mit diesem kann und soll dann wiederum Privateigentum bspw. über Mieteinnahmen vermehrt werden.

Das staatlich eingerichtete Verhältnis von Menschen untereinander als Eigentümer\_innen schafft die Rollen von Vermieter\_in und Mieter\_in. Diese stehen in Gegensatz zueinander. Vermieter\_innen wollen mit ihrem Eigentum Geld verdienen. Das geht auf Kosten des Geldbeutels und daher tendenziell gegen alle anderen Bedürfnisse, die Mieter\_innen noch so haben. Nur wer die Miete rechtzeitig und in voller Höhe zahlt, darf wohnen bleiben. Diese Rücksichtslosigkeit ist gesetzt durch den staatlich garantierten und gewollten Rahmen.

Im Abschnitt zu Wirtschaftsförderung steht geschrieben: »Die Stadt ist von Geld abhängig, das sie nicht selbst verdient, sondern das Andere verdienen sollen. Über Steuern verschafft sich die Stadt das Geld für alle möglichen Projekte.« Das ist richtig, gilt selbstverständlich auch für den Staat überhaupt, muss aber erweitert werden: Der Staat und die Stadt *machen* sich von einer Gesellschaft abhängig, in der sich alles um die Geldvermehrung dreht. Erfolgreiche Geldvermehrung bringt die Machtmittel in Form von Steuergeldern, mit denen der Staat seine Herrschaft durchsetzt und nach Innen und Außen erweitert, sowie die wirtschaftliche Grundlage dafür fördert. Das ist das gewollte politische Programm. Die Politik ist auf jeder Ebene des Staates (Kommune, Land, Bund) eben keine neutrale Verwalterin der gesellschaftlichen Gegensätze, die sie ja gerade einrichtet und von deren Resultaten sie sich abhängig macht. Die Politik richtet ihre Maßnahmen am Gelingen der Geldvermehrung aus, was je nach Umständen und Güterabwägung in der Verdrängung von Leuten oder in der Möglichkeit resultiert, als arme Menschen irgendwie weiter zu wohnen bzw. mit der anstehenden Verdrängung selbständig kalkulierend umzugehen.

# Der außerparlamentarische Protest von links

Steigende Mieten sind seit langem ein Dauerbrenner in der öffentlichen Debatte. Besonders in Berlin hat sich das Thema zugespitzt, da das Ausgangsniveau der Mieten um 2004 noch relativ niedrig war, so dass der Anstieg hinterher besonders drastisch ausfiel. Bekamen zunächst die vielen Lebenskünstler\_innen ein Problem, die wegen der niedrigen Mieten nach Berlin gezogen oder geblieben waren, mussten sich zunehmend auch Lehrer\_innen, Durchschnitts-Lohnarbeiter\_innen und Durchschnitts-Rentner\_innen die Frage stellen, ob sie umziehen müssen und ob das überhaupt innerhalb von Berlin noch geht, weil die Miete nicht mehr leistbar ist. Die Entwicklung wurde begleitet von Mieter\_innen-Protesten. Ganze Häuser- oder Wohnblöcke organisierten sich und Kiez-Initiativen wurden gegründet. Diese punktuellen Proteste bündelten sich gelegentlich zu ganzen Kampagnen, die mit Volksbegehren bzw. Volksentscheiden verknüpft wurden. Das Volksbegehren Deutsche Wohnen & Co enteignen (DWE) steht in dieser Tradition. Daneben gibt es z.B. noch das »Bündnis gegen Verdrängung und #Mietenwahnsinn«.

Diese Proteste sollen hier nicht nach der Frage betrachtet werden, ob ihre Forderungen realistisch, wirksam oder Ähnliches sind. Über die Frage des Erfolges hinaus halten es Teile der Kampagnenbündnisse für mindestens ebenso wichtig, wenn durch sie eine breitere gesellschaftliche Debatte über die Wohnungsfrage losgetreten wird. Es wäre schon etwas gewonnen, wenn hierdurch ein Beitrag zur Verbreitung eines kritischen Bewusstseins in der Gesellschaft geleistet wird, um der Wohnungsnot beizukommen.<sup>24</sup> Abstrakt stimmt das auch. So sympathisch manche Anliegen erscheinen, so vielfach falsch und irreführend sind die Argumente, die dem breiten Publikum mit den Protestbewegungen ins Bewusstsein gebracht werden sollen. Auf einen zentralen Mangel wurde bereits am Anfang der Broschüre hingewiesen: Die Wohnungsfrage ist vor allem eine Klassenfrage. Nicht »die Mieter\_innen« haben ein Problem, sondern bestimmte Mieter\_innen, deren Einkommensquelle die Lohnarbeit ist. Im folgenden sollen zwei weitere zentrale Fehler der Kampagnen hervorgehoben werden:

## Falsche Auffassungen über das Immobilienkapital

Ein Fortschritt insbesondere von DWE war die Einsicht, dass die unhaltbare Lage für geringverdienende Mieter\_innen am Wohnungsmarkt nicht einfach durch eine hohe Nachfrage von besonders zahlungskräftigen Leuten begründet wird. Gegen diese einseitige Schuldzuweisung tritt DWE an. Mietsteigerungen sind zwar auch für sie oberflächlich betrachtet ein Phänomen von Angebot und Nachfrage am Markt. Sie meinen aber, es käme darauf an, die Angebotsseite selber konkreter in den Blick zu nehmen. Gegen dieses Projekt ist nichts einzuwenden. Und manchmal hört sich das dann so an:

»Wer auch Haushalten mit geringen Einkommen anständige Wohnungen zur Verfügung stellen will, muss unterdurchschnittliche Mieten sicherstellen. Dieses Ziel ist mit privaten Bauträgern und privaten Wohnungsunternehmen mit Gewinnerzielungsabsicht, die eine mindestens durchschnittliche Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals erwarten, nicht zu realisieren.«<sup>25</sup>

»Wegen ihrer Größe können Deutsche Wohnen & Co den Mietmarkt besonders beeinflussen.«<sup>26</sup>

Hier wird halbwegs nüchtern darauf hingewiesen, dass die Konzerne Gewinne machen wollen und die Mietwohnungen dafür ihr Mittel sind. Nüchtern wird auch die Konsequenz dessen dargestellt: es gibt ein Interesse an Mietsteigerungen. Ein Mittel diese Mietsteigerungen durchzusetzen ist nach dem deutschen Mietrecht eine Modernisierung. Die Instandhaltung der Wohnung beschert dagegen erstmal vor allem Kosten, die es für den Gewinn zu vermeiden gilt. Soweit gilt das noch für alle Hauseigentümer\_innen, die ihre Wohnungen als Einkommensquelle benutzen. Die Konzerne – so wird weiter analysiert – haben aufgrund ihrer Größe zudem die ökonomische Macht, eine Mietentwicklung in einem ganzen Bezirk – wenn nicht sogar in einer ganzen Stadt – zu beeinflussen. Wenn sie ganze Straßenzüge modernisieren und die Mieten anheben, dann tragen sie selbst zur Steigerung des Mietspiegels bei und können dann auch an dieser gesetzlich erlaubten Ecke die Mieten alle drei Jahre weiter anheben.

Dass die großen Immobilienkonzerne als Aktiengesellschaften Teil des Finanzkapitals sind, und was das bedeutet, wird in den diversen Kampagnen der linken Mieterproteste nicht gut entwickelt. Man könnte hier aber anknüpfen und weitere Aufklärungsarbeit leisten: Die eben be-

schriebene ökonomische Macht der Konzerne beruht auf ihrer üppig vorhandenen Geldmacht, die andere Hausbesitzer\_innen nicht zwingend haben. Diese Geldmacht speist sich bei den Immobilienkonzernen nicht einfach aus vergangenen eigenen Gewinnen, sondern aus der Benutzung des Kreditsektors. Der funktionierende Kapitalismus entwickelt eine Bankenlandschaft, die alles gerade nicht anderweitig benutzte Geld der Gesellschaft einsammelt und zur Grundlage ihrer Kreditvergabe macht. Damit erlaubt der Kreditsektor eine Umkehrung für die kreditnehmenden Unternehmen: Die Geschäftserweiterung wird nicht mit vergangenen Gewinnen gemacht. Sondern neue Gewinnsphären werden mit Kredit erschlossen, die dann erhöhte Gewinne einbringen. Der Zins ist dabei der vorab festgelegte Mindestmaßstab für die Unternehmung. Dass das vorhandene Privateigentum von Unternehmen für manche Unternehmungen zu klein ist, wird durch den Kreditsektor zwar nicht außer Kraft gesetzt, aber deutlich eingeschränkt. Das passiert im erweiterten Maßstab bei den Aktiengesellschaften, die Form, in der die großen Immobilienkonzerne organisiert sind.

### Der Grund für das Ungemach: Fehlender Anstand

Solche Analysen tauchen in den Kampagnen zwar nur punktuell, aber immerhin auch auf. Das stimmt alles, und soweit wären die Kampagnen ein guter Beitrag zur Verbreitung einer richtigen Kritik, die hilfreich für konkrete Abwehrkämpfe als auch längerfristige gesellschaftliche Veränderungen wäre. Das Kapital ist kein Sozialpartner, sondern die entscheidende wirtschaftliche Rechnung und die Macht, der das gesellschaftliche Leben unterworfen ist. Das tut Lohnarbeiter\_innen nicht gut, sie haben einen Interessengegensatz mit dem Kapital und sie haben einen guten Grund, sich das Kapital vom Hals zu schaffen.

Die Kampagnen weisen einerseits auf die Interessengegensätze hin. Andererseits tragen sie daneben oder dabei das Ideal einer moralisch anständigen Gemeinschaft vor sich her. In diesem Lichte sind die Immobilienkonzerne nicht einfach ein Gegner, sondern unanständig, moralisch verdorben, gierig usw.:

»Wenn wir richtig viele sind, ärgern sich die großen Konzerne. Ihrer Profitgier setzen wir eine Grenze. Die

Mietpreisbremse zu ziehen, ist ein Zeichen gegen den Mietenwahnsinn in Berlin!«<sup>27</sup>

Bei den Naturfreunden-Berlin heißt es:

»Am 26.09 stimmten mehr als 59% der wahlberechtigten Berliner\*innen für die Enteignung der 13 größten Wohnungskonzerne in der Hauptstadt. Es ist ein kleiner Schritt, aber er könnte wegweisend werden. Die Umsetzung könnte zeigen, dass Wohnraum nicht der Profitgier Einiger ausgesetzt sein muss, und dass er in Kooperation aus Bürger\*innen und Politik verwaltet werden kann.«<sup>28</sup>

Die Unternehmen wollen nicht einfach Gewinne machen, so gut es eben geht; sie sind vielmehr »gierige Profitjäger«. Mit dieser Charakterisierung wird unter der Hand gesagt, dass es ja so nicht sein müsse. »Maßvolles Gewinnstreben« wird so als o.k. und vorbildlich eingeführt und sogar als das eher Normale vorstellig gemacht – schließlich sind es nur »einige«, die »Beute« machen und »Profitjäger« sind. Mit dieser moralischen Beurteilung des Treibens der Immobilienkonzerne nehmen die linken Kritiker\_innen das Urteil »hier herrscht ein Gegensatz, und zwar systematisch« zurück. Es müsste gar nicht so sein, wie es ist, wenn die Kapitalist\_innen sich auf einen maßvollen, nützlichen Gewinn beschränken würden. Anstatt eine für Lohnarbeiter\_innen schädliche ökonomische Systematik zu kritisieren wird am Ende nur eine für alle schädliche moralische Einstellung der Konzernleitung als Wurzel des Übels benannt.

Es wurde bereits angedeutet, dass viele linke Kampagnen es verpassen, das Finanzkapital als Vollendung der kapitalistischen Logik darzustellen. Im Lichte der moralischen Vorwürfe muss diese Kritik nun genauer gefasst werden: die Logik des Profits wird schlicht nicht als maßlos begriffen.<sup>29</sup> Stattdessen wollen die Kampagnen maßvollen und maßlosen Gewinn unterscheiden. Sie begreifen die Logik des Finanzkapitals nicht als Verlängerung der üblichen Profitrechnung, sondern als etwas ganz anderes. Sie meinen, das Finanzkapital sei maßlos, die normalen (nicht »profitgierigen«) Kapitalist\_innen dagegen nicht. Das Unterscheidungskriterium von maßvoll und maßlos gewinnen die Kampagnen nicht aus irgendeiner Analyse der ökonomischen Rechnungsweisen, sondern aus der Wirkung der Rechnungsweisen im Lichte der moralischen Kategorie des »Allgemeinwohls«. Gute Menschen würden Rücksicht auf alle anderen oder die Gemeinschaft nehmen; böse Menschen nicht. Damit stehen sie in der schlechten Tradition derjenigen linken »Kapitalismuskritik«, die das vermeintlich schmarotzende Kapital von dem Kapital unterscheiden will, das der Allgemeinheit dienen würde. So passen dann die »strukturellen« Erklärungen mit dem Moralismus

zusammen: Die Hinweise auf die Systematik oder Struktur der mietsteigernden Wirkung der Gewinnrechnung unterstreichen in den Kampagnen nur die konsequente Bösartigkeit der Figuren, die das Immobilienkapital auszeichnen.

### Das Allgemeinwohl und die gerechte Stadt

Mit diesem Moralismus agitiert (nicht nur) die Kampagne DWE. Auf ihrer Homepage gibt es die Seite »Argumente«, wo es unter »Eine andere Mietpolitik ist möglich«<sup>30</sup> heißt:

»Der Profit steht über dem Gemeinwohl. Das Geschäftsmodell von Deutsche Wohnen & Co besteht vor allem darin, bestehende Wohnungen aufzukaufen und die Mieten zu erhöhen. Auf sinnlose Modernisierungen folgen teurere Mieten – und trotzdem fällt deine Heizung aus. Wir Berliner\*innen bezahlen die Profite mit unserer Miete, während die Immobilienkonzerne nötige Reparaturen und Instandhaltungen vernachlässigen oder als teure Modernisierungen auf Mieter\*innen abwälzen.« (ebd.) und an anderer Stelle auf derselben Seite:

»Die Immobilienkonzerne nutzen alle Geschäftspraktiken, um Mieten zu erhöhen und sind keine Verbündeten im Kampf für eine gerechte Stadt.« (ebd.)

Dass die Deutsche Wohnen ihren eigenen Mieter\_innen nicht gut tut, scheint als Grund, ihr etwas entgegen zu setzen nicht auszureichen. Da muss zusätzlich noch das Allgemeinwohl geschädigt werden. Damit befinden sich die Kampagnenmacher\_innen in bester Gesellschaft mit der herrschenden staatlichen Politik. Letztere beansprucht gerade im Gegensatz zu den privaten Einzelinteressen in der Gesellschaft, das Allgemeinwohl zu vertreten und zu fördern. Und neben der Ideologie, die Politiker\_innen zuweilen verbreiten, nach der eine politische Maßnahme eigentlich allen Einzelnen dienen würde, wird die Politik auch mal sachlich und objektiv: Sie belehrt die Bürger\_innen darüber, dass das Allgemeinwohl nicht das Wohl Aller ist. Zu Recht. Wenn die privaten Einzelinteressen miteinander harmonieren würden, dann bräuchte diese Gesellschaft auch keine politische Instanz, die gerade getrennt von den Konkurrenzinteressen mit Gewalt die allgemeinen Grundlagen für die Konkurrent\_innen regelt. Wenn aber die Einzelinteressen sich ständig in die Haare kriegen (und das liegt ja gerade an der Art und Weise, wie die Ökonomie hier läuft), dann ist das allgemeine Wohl und dessen Ideal – »die ge-

rechte Stadt« – auch nur der Umstand, dass alle irgendwie ihren Dienst in der kapitalistischen Gesellschaft machen können und der Staat, der das organisiert, handlungsfähig ist. Die Parteien wetteifern dann um das beste Konzept, einerseits das Wirtschaftswachstum zu steigern (damit darüber der Staat via Steuern und Staatskredit handlungsfähiger wird), und andererseits dabei auch drauf zu achten, dass die Bedingungen des Kapitalismus (Arbeiter\_innen und Umwelt) nicht völlig ruiniert werden. Das ist der laufende Widerspruch bürgerlicher Politik, und alle Parteien präsentieren ihr Konzept als das Beste. Alle Parteien treten dabei irgendwelchen gesellschaftlichen Gruppen auf die Füße. Und alle Parteien wollen Bürger\_innen, die das Treiben der Politik als Dienst an einer angeblichen Zweckgemeinschaft zu würdigen wissen – als ein Dienst an der Allgemeinheit, dem ›Wir‹, dem Staat, der Stadt. Richtig wäre es zu sagen: Dieses Allgemeinwohl lehne ich ab. Die Gesellschaft ist keine Gemeinschaft. Ich weiß, dass ich als Lohnarbeiter\_in das Material bin, um den Staat und die Unternehmen stark zu machen. Und die moralische Verpflichtung auf das Allgemeinwohl soll mich geistig verpflichten, zu meiner armen, dienstbaren Rolle »Ja« zu sagen.

Die Kampagnen gehen genau den entgegengesetzten Weg: Sie verwandeln die Probleme der lohnabhängigen Mieter\_innen in ein Problem des Allgemeinwohls, in der Hoffnung, dadurch ein Recht darauf zu haben, dass sich etwas ändere. Sie agitieren ihre potentiellen Mitstreiter\_innen so implizit mit der Aussage: Wenn du Probleme hast, dann zählt das nicht viel – und das ist irgendwie auch okay. Aber sobald etwas Allgemeines beschädigt wird, dann hast du ein Recht, echt unzufrieden zu sein.<sup>31</sup>

Wenn das eigene Interesse in der Form eines allgemeinen Interesses vorgetragen wird, ist dies ein Appell an den Staat, dass dieser als Zuständiger für die Allgemeinheit sich auch bitte darum kümmere. Unter der Hand wird damit ebendieser, der einem die Schädigung erst eingebrockt hat, als zuständiger Hüter der eigenen Interessen vorstellig gemacht.

## Über die schädliche Identifizierung mit ›seiner‹ Stadt

Und wo der Staat will, dass sich die Menschen über die er herrscht, sich mit ihm identifizieren, weil es sich so leichter regieren lässt, fördert die Kampagne explizit diese Identifizierung:

»Wir holen uns die Stadt zurück! Die meisten Häuser von Deutsche Wohnen & Co haben früher dem Land Berlin gehört. Sie wurden also vom Geld der Berliner\*innen gebaut und abbezahlt. Dann hat der Senat die Häuser privatisiert und zu Spottpreisen an Immobilienkonzerne verscherbelt. Diesen Fehler wollen wir korrigieren. Wir holen uns zurück, was die Konzerne sich angeeignet haben.«<sup>32</sup>

»Städtisch = Unser!« ist damit gesagt. Das ist faktisch falsch und als politische Haltung schlecht. Das Land Berlin ist eine staatliche Institution, und wenn der etwas gehört, dann gehört das nicht der Bevölkerung, die in diesem Landstrich wohnt. Das wird auch nicht durch das falsche Argument richtig, demzufolge ausgerechnet dann, wenn der Staat den Leuten Geld weg nimmt (Steuer) und der Staat sich damit was kauft, die Sache dann eigentlich dem Steuerzahler gehören würde. Da ist der Staat selbst auch ganz ehrlich: »Steuern sind Geldleistungen, die nicht eine Gegenleistung für eine besondere Leistung darstellen (...).«<sup>33</sup> Die Vorstellung von kommunalem Besitz als Allmende (= unser Besitz im Gegensatz zum Privaten) stimmt einfach nicht. Auf die Frage »Wem gehört die Stadt?« gibt es die einfache Antwort: Der Stadt als politische Unterabteilung des Staates natürlich. Diese herrscht über ihr Territorium und bestimmt nach ihren Kalkulationen, manifestiert in Gesetzen, was mit und auf diesem passiert. Dass der Staat seinen Zwecken folgend eben tut, was er tut – Privatisierung zu Spottpreisen – kommt in der moralischen Betrachtungsweise einem Verrat gleich.

## Wem gehört die Stadt?

Mit der Frage »Wem gehört die Stadt?« wollen linke Akteure auf die aus ihrer Sicht falsche ungleiche Verteilung von Eigentum in der Stadt aufmerksam machen. Auf <https://www.wemgehörtdiestadt.de/> kann nachgelesen werden, wie es um die Eigentumsstrukturen genauer bestellt ist. Dagegen heißt es öfters »#Unser Kiez.« oder »#Uns gehört die Stadt«. Wer von »unserem Kiez« oder »unserem Berlin« redet, der macht sich erstens eine Illusion über die Lebensverhältnisse, in der er oder sie steckt. Das konkurrenzmäßige Gegeneinander im Alltag wird gedanklich in ein Gemeinschaftsprojekt verwandelt. Zweitens macht die Person sich ideell gemein mit der Herrschaft. Besser ist die Frage: Was ist der Zweck der Stadt? Dann kann man sich auch erklären, warum manche Leute zunehmend in der Stadt nichts zu suchen haben und andere schon.

Begonnen haben die Kampagnen mit der Feststellung: Einerseits ist das Immobilienkapital ziemlich abgebrüht, wenn es um das Gewinnemachen geht. Andererseits läge dies an dem ungerechten, sinnlosen und maßlosen Bereicherungswillen von Profitjägern. Die moralische Betrachtungsweise des Immobilienkapitals ist der zweite zentrale Fehler. Mit dem positiven Bezug auf das Allgemeinwohl agitieren die Kampagnen weiter auf dem Feld der Moral, indem sie sich positiv auf die Politik beziehen. Dieser Fehler setzt sich im Folgenden fort, wenn sie auf die Suche nach den Gründen für das staatliche Handeln gehen.

## Falsche Auffassungen über die Politik

In Hinsicht auf die Immobilienunternehmen lassen sich die linken Kampagnen nichts vormachen – die taugen nichts. Egal, ob dies nun durch falsche moralische Vorwürfe der Profitgier oder auch mal nüchtern aus der Analyse der Geschäftsrechnungen begründet wird – die Kampagnen sind sich sicher: »leistbare Mieten« und Immobilienwirtschaft schließen sich prinzipiell aus.

Gegenüber dem Staat oder dem Senat sind die Kampagnen nicht so streng wie gegenüber der Immobilienwirtschaft. Im Unterschied zu den Immobilienunternehmen soll die Politik nicht aus der Stadt verjagt werden. Vielmehr soll die Politik für die eigenen Interessen benutzt und auf deren Umsetzung verpflichtet werden. Die Politik soll das Instrument für die Beseitigung der Existenzangst an der Wohnungsfront sein. Der Grund für diese Denke liegt in den Erklärungen der staatlichen Wohnungspolitik seitens der Kampagnenmacher\_innen. Und diese sollen hier auch deshalb diskutiert werden, weil es den Kampagnenmacher\_innen ja neben dem konkreten, politisch aber schwierigen und langwierigen Projekt des Volksbegehrens um Aufklärung geht: Warum ist dem Staat oder der Politik zu misstrauen? Eigentlich geben die Kampagnen nur empirische Hinweise. Sie verweisen auf die vergangenen Jahrzehnte von Bundes- und Berlinpolitik, vergleichen die Politik mit ihrem Maßstab »bezahlbare Mieten« und sagen: Das war Mist. Das Staatseigentum ist »schlecht verwaltet worden« (das kann man also besser machen!). »Strukturelle« Gründe, warum der Staat selber das Immobilienkapital unterstützt, die eigenen öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften auf Gewinn verpflichtet hat und in den Fällen, wo das gelungen ist, sie dann privatisiert hat, finden sich auf den Kampagnenseiten nicht.<sup>34</sup> Man muss dann schon auf Papiere der beteiligten Organisationen oder Interviews der Kampagnenmacher\_innen zurückgreifen, und da wird man dann schon fündig:

## Der neoliberale Staat

Die Interventionistische Linke schreibt:

»Das BImA-Errichtungsgesetz<sup>35</sup> von 2004, geschrieben von der rot-grünen Schröder-Regierung, sieht eine Verwaltung »nach kaufmännischen Grundsätzen« vor mit dem Ziel, »nicht betriebsnotwendiges Vermögen wirtschaftlich zu veräußern«. Die BImA funktioniert somit nach der Logik des neoliberalen Staates, der öffentliches Eigentum auch da abbaut, wo es rentabel ist. So werden die Staatseinnahmen geschmälert und neue Sparzwänge aufgebaut. Privatisierung spart kein Geld, sie kostet Geld und ist eine reine Herrschaftstechnik. Sie verwandelt nicht nur öffentliches Eigentum in privates Kapital, sondern beschränkt auch den Raum demokratischer Politik. Über die Verwendung von Privateigentum wird nicht diskutiert, sie unterliegt allein den Mechanismen des Kapitals. Wohnungspolitik wird so strukturell unmöglich gemacht. Jede privatisierte Wohnung schwächt politisches Handeln und stärkt kapitalistisches Privileg.«<sup>36</sup>

Wenn eine rot-grüne Regierung ein politisches Programm radikal durchzieht, das die vorherige christdemokratische Regierung unter Helmut Kohl nur häppchenweise angegangen ist: nämlich eine gründliche Reformierung des Lohnes und des Sozialwesens, eine Stärkung des Finanzplatzes Deutschland und eine auf Signale an die Finanzmärkte bedachte Haushaltspolitik (die sog. »Agenda 2010«), dann entdeckt die IL darin nur eine Schwächung des politischen Handelns. Dass dies alles zum Zwecke der Stärkung Deutschlands in der internationalen Standortkonkurrenz durchgesetzt wurde, fällt dabei unter den Tisch. Schröders Credo war, dass man als Staat in der Globalisierung entweder Hammer oder Amboss ist; und er hat sich mit seinen Regierungsparteien dazu entschieden, dass Deutschland ein Hammer werden soll. Und dieser Hammer hat in einem bürgerlichen Staat nun mal seine Substanz in dem privaten Wirtschaftsleben, über das der Staat gebietet. Das bringt ihm Steuereinnahmen, verschafft Kreditwürdigkeit, und ein starker Finanzplatz ist letztlich für eine Währung, die Weltgeld sein soll, unverzichtbar. Mit einem erfolgreichen privaten Geschäftsleben, über das der Staat gebietet, kann er Druck auf andere Staaten ausüben, sei es zum Zwecke einer vorteilhaften Hierarchie in der EU, sei es zum Eingemeinden neuer Staaten in die EU (und Herausbrechen aus der russischen Einfluss-sphäre), sei es zum Zwecke der Abwehr von Flüchtlingen, wenn afrikanische Staaten das für die EU übernehmen sollen. Wo Regierungen (Kohl, Schröder, Merkel, Scholz und Merz) deutlich machen, dass ein handlungsfähiger Staat eine florierende

Privatwirtschaft braucht und die Armut von vielen Menschen geradezu die Bedingung dafür ist, da entdeckt die IL die Logik des Neoliberalismus. Diese Logik hat für die IL staatlicherseits keinen Sinn, außer: sie fördert Privilegien der Kapitalist\_innen, die doch einfach nur schädlich für die Allgemeinheit seien.

Die IL geht agitieren mit einem Ideal von bürgerlicher Politik. Das führt dazu, dass sie sich in lauter Staatsnotwendigkeiten hineindenkt und »realistische Alternativen« präsentiert. Damit versöhnt sie am laufenden Meter die betroffenen Menschen mit der Politik. Diesen Grundzug teilt sie mit den außerparlamentarischen linken Kampagnen zur Lage am Wohnungsmarkt. Wenn aber die Politik in den Augen der Kampagnen so offensichtlich unsinnige Politik macht, zugleich aber die Politik eigentlich soviel gute Sachen machen könnte, dann retten die linken Kampagnenmacher\_innen ihr Staatsideal durch die folgenden Schritte:

## Lobbyismus und Korruption

»Wie sehr diese Lobbyisten die Politik gegen die Interessen von uns Mieter:innen beeinflussen, wird sichtbar in ihren hohen Parteispenden (besonders vor Wahlen) und der seit Jahren voranschreitenden Demontage unserer Rechte als Mieter:innen. Wie sinnlos die halberzigen Ansätze der Politik gegen den Mietenwahnsinn sind, zeigt sich in dem krachend gescheiterten Wohnenbündnis, denn allen ist egal, dass sich niemand an die Absprachen hält. Wie verlogen die ewige Litanei vom Bauen-Bauen der Immobilienwirtschaft ist, zeigt sich in ihrer Weigerung des Neubaus von Sozialwohnungen.«<sup>37</sup>

Warum sieht die Wohnungspolitik so aus, wie sie aussieht? Das liegt laut #mietenwahnsinn u.a. nicht an ihr selbst, also an den Zwecksetzungen der Politik, sondern an der Beeinflussung der Politik durch ökonomische Akteure. Eigentlich könnte die Politik so schöne Dienste an den Mieter\_innen hervorbringen, das tut sie aber nicht, weil die Immobilienlobby sich die Politik durch Spenden gewogen macht. Nun ist es nicht zu leugnen, dass alle möglichen Interessengruppen bei der Politik vorstellig werden und ihr Interesse vortragen. Dass sich die Politik um die verschiedenen Kapitalien sorgt und für diese gesetzliche Rahmenbedingungen setzt, damit sie ihre Gewinne steigern können, braucht ihr aber nicht von dieser Seite erst eingeflüstert werden. Von dem Voranschrei-

ten der privatwirtschaftlichen Eigentumsvermehrung, deren Grundlagen der Staat einrichtet und deren Verlauf er betreut, hat er sich abhängig gemacht. Da sollte es nicht verwundern, dass er für deren Sorgen und Nöte ein offenes Ohr hat und nach seinen Möglichkeiten, und unter Abwägung weiterer Gesichtspunkte, seinen Beitrag für die von ihm eingerichtete, garantierte und betreute Wirtschaftsordnung leistet. Dass die Politik auf Kapitale eher hört als auf Mieterverbände wird sich dann aber anders erklärt als über die Staatsräson. Die Politiker\_innen würden nämlich gar nicht das Allgemeinwohl vertreten wollen; sie würden nur an ihren eigenen Geldbeutel denken:

»Die Privatisierung der GEHAG war durch die Große Koalition in Berlin bereits im Jahr 1998 erfolgt. Der zuständige Bausenator war damals übrigens ein gewisser Jürgen Klemann (CDU). Funfact: Etwa ein Jahr später wurde er Chef der von ihm mitprivatisierten GEHAG. (...) Aber niemandem käme in den Sinn, hierfür das Wort Korruption zu verwenden (lacht).«<sup>38</sup>

Nicht nur der Mitbegründer der Kampagne DWE verweist bei der »Erklärung« der stattgefundenen Politik auf Korruptionsfälle und Filz. Damit erklären die linken Kampagnen und Initiativen, warum Politiker\_innen Sachen machen, die in ihren Augen politisch völlig unverständlich sind. Dass es Korruption gibt und diese auch gerade in der Bauwirtschaft häufig anzutreffen ist, stimmt und wäre gesondert zu erklären. Dass aber die bloße Bestechung der Grund dafür ist, warum die Politik die Immobilienkapitale, die Bauwirtschaft oder einzelne Unternehmen fördert, ist falsch. Warum nicht die wirtschaftspolitischen Spekulationen der Politik ernst nehmen? Dann käme man dabei raus,

- dass das politische Projekt »Wirtschaftswachstum fördern« den dabei erfolgreichen Staat (oder die Stadt) durchaus handlungsfähig macht;
- dass diese Wirtschaftspolitik notwendig eine Spekulation auf zukünftigen Erfolg seitens der Kommunen darstellt und Staaten und Städte sich dabei wechselseitig Konkurrenz machen;
- dass daher diese Spekulation auch mal daneben gehen kann, wie sich im Berliner Bankenskandal im Jahr 2001 gezeigt hat;
- dass diese Spekulation auch Erfolg haben kann, wie sich in Berlin ab dem Jahr 2004 gezeigt hat;
- dass, egal, ob der Staat oder die Stadt erfolgreich ist oder nicht, in jedem Fall eine Armut für viele Leute eingepreist ist.

So kommt man zu einem nüchternen, negativen Urteil über die bürgerliche Politik und müsste nicht die mangelhafte moralische Integrität der Politiker\_innen bemühen.

## Gesucht: Führungsqualitäten

Statt der Frage nachzugehen, was die Interessen und Zwecke der Stadt sind, deren Umsetzungen zu Resultaten führen, die für die Unzufriedenheit sorgen, wird das Regierungspersonal persönlich verantwortlich gemacht. Die DWE dazu:

»Giffey und Geisel sind völlig abgehoben: Sie feiern sich mit Sekt und Häppchen auf dem Fernsehturm, obwohl ihr Bündnis keine Ergebnisse gebracht hat. Besser lässt sich die Wohnungspolitik der SPD nicht zusammenfassen. Die Mieten in Berlin explodieren und die Menschen wissen nicht mehr, wie sie über die Runden kommen sollen. Aber Giffey und Geisel schmieden ein Bündnis mit genau den Immobilienkonzernen, die selbst jetzt in der Krise noch Profite auf unsere Kosten machen' (...).«<sup>39</sup>

Kaum deutlicher kann die moralische Empörung in ein Bild gefasst werden: Da sitzen die doch eigentlich für »uns alle« Zuständigen in 207 m Höhe über den Köpfen der von der Immobilienwirtschaft Drangsalieren und lassen es sich bei leckeren Häppchen gut gehen. Und beim Kauen verhandeln sie auch noch mit denjenigen, die selbst in der ausgemachten Krise Profite machen. Diese verlogenen und abgehobenen Politiker\_innen hätten damit bewiesen, dass sie ihrer angeblichen Pflicht, »für uns« da zu sein, nicht mehr nachkommen wollen. Genau so geht der in einer Demokratie übliche Weg, wie bei Unzufriedenheit mit den Resultaten der Politik umgegangen wird. »Dass die Menschen nicht mehr über die Runden kommen« wird in eine moralische Frage an die Gewählten verwandelt, die es offensichtlich unterbleiben lassen, wofür sie doch eigentlich da wären. Alles dreht sich um die personelle Frage, um die Unfähigkeit und Verkommenheit des Führungspersonals. Damit wird einerseits das grundsätzliche Herrschaftsverhältnis zwischen Staat und Untertanen und den eingerichteten Verhältnissen nicht nur nicht angetastet, sondern für eigentlich gut befunden. Es bräuchte nur das richtige Personal, dann würde das Richtige geschehen. Die bestehende Unzufriedenheit richtet sich nicht auf die aufgezeigten Prinzipien, sondern gegen einzelne Führungsfiguren. Bei der nächsten Wahl können die unbeliebten Amtsträger\_innen dann vom Wahlvolk ausgewechselt werden. So geht der demokratische Kapitalismus seinen Gang.

## Der Selbstauftrag der außerparlamentarischen Opposition

In den Jahren 2024/2025 sind viele Leute von der IL direkt in die Linkspartei eingetreten. Daher diese - vielleicht nur historisch interessante - Passage der IL, in dem die Funktion einer außerparlamentarischen Opposition in Bezug auf die Glaubwürdigkeit von Politiker\_innen ausgeführt wird:

»Außerparlamentarisch bedeutet: Wir sind nicht an Koalitionsverträge gebunden und unterliegen keinem Fraktionszwang. Wenn Einzelne, wie im Gefolge des Mietenvolksentscheid geschehen, öffentliche Ämter annehmen, müssen sie in eine andere Rolle wechseln. Dies bedeutet nicht das Ende jeder Solidarität, wie die Solidaritätskampagne für Andrej Holm 2017 gezeigt hat. Auch nach seinem Wechsel aus Wissenschaft und Aktivismus auf einen Staatssekretärsposten verteidigte ihn die Bewegung. Sozialer Druck bedeutet auch, dass glaubwürdige politische Persönlichkeiten gegen Angriffe des Immobilienkapitals verteidigt werden. Ebenso müssen sinnvolle Ziele des Rot-Rot-Grünen Berliner Koalitionsvertrages immer wieder eingefordert werden. Die meisten dieser Ziele stimmen ohnehin eins zu eins mit langjährigen Forderungen der stadtpolitischen Bewegung überein.«<sup>40</sup>

Das ist schon ein starkes Stück. Am Koalitionsvertrag des ehemaligen Senats in Berlin unterscheidet sich kaum etwas von den Kampagnenmacher\_innen? Es ist nur eine Frage der glaubwürdigen Umsetzung? Nur dafür braucht es die außerparlamentarische Opposition, damit Politiker\_innen auch machen, was sie sich vorgenommen haben? Und verteidigen musste man Holm nur gegen das Immobilienkapital, nicht etwa gegen alternative politische Konzepte der Herrschaftsausübung etwa seitens der CDU/FDP/SPD/Grüne/Die Linke in Berlin? So kommt raus: Macht macht Leute irgendwie korrupt, bringt sie von ihren Zielen ab - daher muss man sie ständig unter Druck setzen. Was ist aber, wenn es andersherum ist und die Tatsache, dass jemand es vernünftig findet, bestimmte Anliegen mit Hilfe staatlicher Macht durchzusetzen, diese Anliegen einfach modifiziert? Dass, wer den Staat für welche Anliegen auch immer benutzen will, sich dann auch um die Handlungsfähigkeit des Staates kümmern muss und dann auf den sozialdemokratischen Sinnspruch bezüglich des Kapitals kommt: Wer die Kuh melken will, darf sie nicht schlachten.

Fazit zum letzten zentralen Fehler der linken Kampagnen: Eine Erklärung der Politik, die davon geleitet ist, dass sich viel von ihr erwartet wird, gleitet in lauter Fehler ab, so dass sie letztlich da landet, womit Politiker\_innen immer Werbung für sich machen: alles eine Frage von Ehrlichkeit und Glaubwürdigkeit der Führungsperson. So enden also Kampagnen, die angetreten sind, Leute davon zu überzeugen, sich gegen die Zumutungen des Mietmarktes zu wehren. Statt Privateigentum und staatliche Herrschaft zu kritisieren, verspricht man, dass man es selber besser könne und die falschen an der Macht seien. Und das wird dann garniert mit einer Prise alternativer Patriotismus à la »Die Stadt gehört uns«. Und so geht die Mietlife-Crisis weiter, nur dass dann in Zukunft andere Politiker\_innen schuld sein werden. Eine Lösung aber ginge anders.

<sup>1</sup> <https://www.berliner-mieterverein.de/presse/pressearchiv/ibb-wohnungsmarktbericht-2023-regulierungen-des-wohnungsmarktes-dringend-erforderlich-pm2407.htm>; eingesehen am 15.07.2024

<sup>2</sup> <https://www.aktuelle-grundstueckspreise.de/deutschland/berlin>; eingesehen am 18.04.2025

<sup>3</sup> »Fast 13 Prozent der Mieterhaushalte in deutschen Großstädten haben nach Abzug der Miete weniger als das Existenzminimum zur Verfügung (...) Den Haushalten mit rund 2,1 Millionen Menschen bleibt weniger als das im Sozialrecht festgelegte Existenzminimum übrig, nachdem sie Miete und Nebenkosten (bruttowarm) bezahlt haben. Dabei sind eventuelle Sozialtransfers und Wohngeld bereits berücksichtigt.« <https://www.boeckler.de/de/pressemitteilungen-2675-13-prozent-haushalte-stadten-miete>; eingesehen am 25.09.2024

<sup>4</sup> Seit Jahren steigt in Berlin die Zahl der Zwangs-räumungen: im Jahr 2022 waren es 1931 und im Jahr 2023 2369 Räumungen; <https://www.berliner-zeitung.de/news/zwangsraeumungen-in-berlin-2369-wohnungen-im-jahr-2023-betroffen-li.2212578>; eingesehen am 25.09.2024

<sup>5</sup> <https://www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/buendnis-bezahlbarer-wohnraum-2221410>; eingesehen 15.07.2024

<sup>6</sup> <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/topthemen/Webs/BMWSB/DE/sozialer-wohnungsbau/soz-wohnungsbau-top-artkel.html>; eingesehen am 25.09.2024

<sup>7</sup> <https://dwenteignen.de/argumente>; eingesehen am 25.09.2024

<sup>8</sup> »Das Rote Berlin« von der IL, S. 3; [https://interventionistische-linke.org/sites/default/files/attachements/rotes\\_berlin\\_-\\_2\\_aufgabe\\_online-version\\_final.pdf](https://interventionistische-linke.org/sites/default/files/attachements/rotes_berlin_-_2_aufgabe_online-version_final.pdf); eingesehen am 25.09.2024

<sup>9</sup> Übrigens: wenn die Kapitale Lohnarbeiter\_innen gleich gar nicht mehr benutzen wollen, sieht es noch schlechter aus – also wenn man als Lohnarbeiter\_in ganz ohne Lohn da steht. Warum es vielen Selbstständigen und auch vielen öffentlichen Bediensteten oft nicht besser geht als den Lohnarbeiter\_innen, kann man im folgenden

Buch nachlesen: »Die Misere hat System: Kapitalismus«, S. 141-143. Als Buch zu kaufen oder als PDF umsonst runter zuladen unter:

<https://gegen-kapital-und-nation.org/page/die-misere-hat-system-kapitalismus/>

<sup>10</sup> <https://de.openparliament.tv/media/DE-0200089093?agendaItemID=5202&sort=date-asc>, MdB Sebastian Münzenmaier, AfD; eingesehen am 15.07.2024

<sup>11</sup> Eine ausführliche Kritik am Krisenprogramm der AfD und seine demokratische Grundlage ist in der Broschüre »Von Schland nach Gauland« nachzulesen. [https://gegen-kapital-und-nation.org/media/broschüre\\_schland.pdf](https://gegen-kapital-und-nation.org/media/broschüre_schland.pdf)

<sup>12</sup> z.B. hier: »Wie hoch die Baukosten pro Quadratmeter für Ihre Bauvorhaben ausfallen, hängt von mehreren, teilweise sehr individuellen Faktoren, ab. Dazu zählen:

- der Grundstückspreis
  - die Grundstücksgröße
  - die Größe des Hauses in Quadratmeter (...)
- <https://www.haus.de/bauen/baukosten-pro-qm-was-kostet-ein-haus-30772>; eingesehen am 16.02.2025

<sup>13</sup> Wenn man nach empirischen Beispielen sucht, die dem Verhältnis »Überlassung von unbebauten Boden gegen Pacht oder Miete« unmittelbar am nächsten kommen, dann kann man an den Erbbaupachtvertrag denken. In diesem Ausnahmefall gibt es die Rechtskonstruktion, dass der Boden verpachtet wird und dafür über 100 Jahre eine regelmäßige Pacht zu zahlen ist. Den Hausbau organisiert dann der Pächter. Mit gewissen Abstrichen kann man auch an die Landwirtschaftsflächen denken.

<sup>14</sup> Als Ausnahme könnte man an Meeresaufschüttungen denken, wo erst durch die menschliche Arbeit ein Festland-Boden entsteht. Aber auch diese Art der Bodengewinnung beruht auf einer vorhandenen (Meeres-)Bodenfläche, die lediglich einen extra Aufwand für eine bestimmte Nutzung bedarf.

<sup>15</sup> Eine sehr einfache Erklärung kann man hier nachlesen: <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/kredithebel-ts-100.html>; eingesehen am 17.04.2025

<sup>16</sup> Andrej Holm in einem Interview mit der Jungen Welt, 30.04.2011, Beilage, S. 1

<sup>17</sup> <https://www.mietenwahnsinn.info/2024/demo-01-06/>; eingesehen am 10.06.2025

<sup>18</sup> Martin Kronauer, Walter Siebel, »Die neue Wohnungsfrage«, in WSI MITTEILUNGEN, 75. JG., 3/2022

<sup>19</sup> Laut der Berliner Senatsverwaltung für Finanzen erzielt das Land Berlin seine Einnahmen zu 40% aus der Umsatzsteuer und ca. 30% aus der Lohn- oder der Einkommenssteuer. Die Gewerbe-, Grunderwerb- und die Grundsteuer sind daneben die wichtigsten Steuereinnahmequellen.

<sup>20</sup> Entlang des Spreeufer im Innenstadtbereich entstehen seit Ende der 90er Jahre zahlreiche Bürogebäude, Lofts und Hotels. Das Land Berlin fördert und entwickelt das Projekt maßgeblich mit. Gegen das Projekt regte sich schon früh Protest: Die Initiative »Mediaspree versenken« initiierte 2008 erfolgreich einen Bürgerentscheid mit Änderungsvorschlägen für die Bebauung. Die Vorschläge wurden mit Verweis auf die Planungssicherheit für die Investoren und mögliche Kosten nicht umgesetzt. Die Bebauung ist in einigen Bereichen nun abgeschlossen und wird in anderen Teilen vorangetrieben. Die bereits entwickelten Areale gelten als die »Start-up-Hochburgen« der Stadt.

<sup>21</sup> Im Gegensatz zur verbreiteten moralischen Abwertung, die im Adjektiv »spekulativ« oft drinsteckt, soll hier erst mal nur sachlich festgehalten werden, dass auf eine unsichere Zukunft geplant wird. Unsicher nicht, weil es auch mal regnen kann, sondern notwendig unsicher, weil auf die Entwicklung einer Konkurrenzangelegenheit gesetzt wird, die so oder anders ausgehen kann.

<sup>22</sup> Auch in den 1990ern, als in Berlin Sanierungsgebiete ausgeschrieben wurden und die Immobilienbesitzer\_innen sich auf (zeitlich befristete) Mietobergrenzen verpflichtet haben, wenn sie die großzügigen Subventionen der Stadt erhal-

ten haben/wollten, war klar, dass Verdrängung stattfinden wird. Es ging um eine »sanfte« Veränderung der Bevölkerungsstruktur. Das war im eigensten Interesse der Stadt und nicht einfach eine Wohltat für arme Schlucker. Die jahrzehntelange Sozialbindung von öffentlich geförderten Wohnungen läuft jetzt nach und nach aus und sorgt für eine deutliche Verdrängung langjähriger Bewohner\_innen eines Kiezes.

<sup>23</sup> In anderen Ländern wie etwa Großbritannien gibt es solche Mietentwicklungsgesetze nicht. Dort wird derselbe Zweck durch housing benefits und Sozialwohnungen verfolgt.

<sup>24</sup> So die Interventionistische Linke (IL): »Unsere erste Aufgabe muss sein, einen nicht-kapitalistischen Wohnungsmarkt denkbar zu machen. Einige Schritte dazu sind bereits getan. So hat eine neue Generation von Mieterprotesten in den letzten zehn Jahren den neoliberalen Ausverkauf unserer Stadt angeprangert und an vielen Stellen ausgebremsst. Neue Privatisierungen wurden verhindert, Großprojekte von Investoren gestoppt. Außerdem gibt es neuen Aufbau öffentlichen Eigentums. Doch dies ist noch nicht die Wohnungswende. Unser erstes Ziel muss es daher sein, Bewusstsein zu schaffen, dass nur die Vergesellschaftung des Wohnungsmarktes den Namen ›Wohnungswende‹ wirklich verdient.«

Broschüre »Das Rote Berlin« von der IL, S. 33; [https://interventionistische-linke.org/sites/default/files/attachements/rotes\\_berlin\\_-\\_2\\_aufgabe\\_onlineversion\\_final.pdf](https://interventionistische-linke.org/sites/default/files/attachements/rotes_berlin_-_2_aufgabe_onlineversion_final.pdf); eingesehen am 03.03.2025

<sup>25</sup> »Langversion unseres Beschlusstextes - Grundlage unserer Arbeit« [https://content.dwenteignen.de/uploads/Beschlusstext\\_Langversion\\_08aac7c50c.pdf](https://content.dwenteignen.de/uploads/Beschlusstext_Langversion_08aac7c50c.pdf); eingesehen am 18.09.2024

<sup>26</sup> <https://dwenteignen.de/argumente>; eingesehen am 03.03.2025

<sup>27</sup> <https://mietencheck.de/ueber-uns>; eingesehen am 24.09.2024

<sup>28</sup> <https://www.naturfreunde-berlin.de/mietende-mo-berlin-mieterinnen-spuert-macht-0>; eingesehen am 24.09.2024

<sup>29</sup> Warum der Profit generell eine maßlose Angelegenheit ist, kann hier nachgelesen werden: »Die Misere hat System: Kapitalismus«, drittes Kapitel. Als Buch zu kaufen oder als PDF umsonst runterzuladen unter: <https://gegen-kapital-und-nation.org/page/die-misere-hat-system-kapitalismus/>

<sup>30</sup> <https://dwenteignen.de/argumente>; eingesehen am 03.03.2025

<sup>31</sup> Ausführlicher wird diese Sorte von Unzufriedenheit hier kritisiert: »Von Schland nach Gauland – Das Krisenprogramm der AfD und seine demokratische Grundlage«, im Abschnitt »Berechtigte Kritik in der Demokratie: Was geht und was nicht geht«, S. 7-10, nachzulesen: [https://gegen-kapital-und-nation.org/media/broschüre\\_schland.pdf](https://gegen-kapital-und-nation.org/media/broschüre_schland.pdf)

<sup>32</sup> <https://dwenteignen.de/argumente>; eingesehen am 24.09.2024

<sup>33</sup> § 3 Absatz 1 Abgabenordnung (AO)

<sup>34</sup> Liest man das längere Papier »Das Rote Berlin« der Interventionistischen Linken durch, die die Kampagne DWE als eine Organisation von vielen unterstützt, wird man ebenfalls enttäuscht. Zwar machen auch sie sich einerseits nichts vor: »Denn Spaltung wird die Antwort von Staat und Immobilienkapital sein, um unsere Kämpfe klein zu halten« (S. 35). Sie kennen also den Staat als Subjekt, das den eigenen Interessen entgegensteht. Und auch über linke Parteien haben sie keine Illusion: »Denn natürlich wird Rot-Rot-Grün seine Wahlversprechen nicht einhalten.« (S. 35) Was aber der eigenständige Zweck und die eigenständige Logik des Staates oder der Politik im Unterschied zu den ökonomischen Privatinteressen ist, darüber steht in der ganzen Broschüre nichts. Freilich wird dann in der Broschüre so einiges über den Staat und die Politik erzählt, aber immer in einer Art und Weise, dass diese durch ökonomische Interessen bestimmt seien – dazu gleich mehr in der Passage zu »Lobbyismus und Korruption«. [https://interventionistische-linke.org/sites/default/files/attachements/rotes\\_berlin\\_-\\_2\\_aufgabe\\_onlineversion\\_final.pdf](https://interventionistische-linke.org/sites/default/files/attachements/rotes_berlin_-_2_aufgabe_onlineversion_final.pdf); eingesehen am 16.06.2019

<sup>35</sup> BIImA steht für Bundesanstalt für Immobilienaufgaben.

<sup>36</sup> Broschüre »Das Rote Berlin« von der Interventionistischen Linken, S. 28; [https://interventionistische-linke.org/sites/default/files/attachements/rotes\\_berlin\\_-\\_2\\_aufgabe\\_onlineversion\\_final.pdf](https://interventionistische-linke.org/sites/default/files/attachements/rotes_berlin_-_2_aufgabe_onlineversion_final.pdf); eingesehen am 16.06.2019

<sup>37</sup> <https://www.mietenwahnsinn.info/2024/11-06-zia/>; eingesehen am 04.06.2025

<sup>38</sup> Rouzbeh Taheri (Mitbegründer des Bündnisses DWE) in einem Interview mit Marx21: <https://www.marx21.de/deutsche-wohnen-co-enteignen-spekulanten-berlin-verschrecken/>; eingesehen am 04.03.2025. Ähnliche Hinweise auf Korruption als Erklärung der scheinbar unsinnigen Politik finden sich in der Broschüre »Das Rote Berlin« von der Interventionistischen Linken auf S. 6 und S. 14.

<sup>39</sup> <https://dwenteignen.de/aktuelles/neuigkeiten/gescheitertes-wohnungsbuendnis-giffey-und-geisel-sind-fuer-die-akute-wohnungskrise-verantwortlich-1>; eingesehen am 04.03.2025

<sup>40</sup> Broschüre »Das Rote Berlin« von der Interventionistischen Linken, S. 35; [https://interventionistische-linke.org/sites/default/files/attachements/rotes\\_berlin\\_-\\_2\\_aufgabe\\_onlineversion\\_final.pdf](https://interventionistische-linke.org/sites/default/files/attachements/rotes_berlin_-_2_aufgabe_onlineversion_final.pdf); eingesehen am 07.05.2025

DIE MISERE HAT SYSTEM:

# KAPITALISMUS

GRUPPEN GEGEN KAPITAL UND NATION

## Die Misere hat System: Kapitalismus

Ein Buch (260 Seiten) von den Gruppen gegen Kapital und Nation. Dritte überarbeitete Auflage

Zu bestellen gegen Spende (ca. 3,00 € plus Porto) auf <https://gegner.in>

Download als PDF oder Ebook umsonst.

