

---



---

## **Finanzialisierung von Wohnen ohne Eigentum?**

Rezension von: Philipp P. Metzger (2020). Die Finanzialisierung der deutschen Ökonomie am Beispiel des Wohnungsmarktes. Münster, Westfälisches Dampfboot. 310 Seiten. Broschiert. 30,90 EUR. ISBN 978-3-89691-262-6.

---



---

Die Berliner Initiative „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ sorgt bei ApologetInnen der privatisierten Wohnraumversorgung seit geraumer Zeit für Kopfschütteln. Doch der Zuspruch in der Bevölkerung ist um ein Vielfaches höher, als sich das auch so manche Linke jemals erträumt hätten – mitunter ein Indiz dafür, dass am deutschen Mietmarkt so einiges schiefläuft. Wie es zum rasanten Aufstieg großer Wohnimmobilienkonzerne kommen konnte, wie deren Geschäftsmodelle aussehen und warum wir das Ganze unter dem Label der Finanzialisierung betrachten sollten, erläutert Philipp Metzger in seinem unlängst erschienenen Buch „Die Finanzialisierung der deutschen Ökonomie am Beispiel des Wohnungsmarktes“.

### **Mit Marx über den Mietmarkt reden?**

Wer einen schnellen Überblick über die Probleme mit den Wohnimmobilienkonzernen möchte, wird wohl erst mal enttäuscht sein, denn die ersten hundert Seiten beschäftigen sich Länge mal Breite mit verschiedenen einschlägig bekannten Theorien, die für eine politökonomische Analyse später von Nutzen sein könnten. Obwohl es

sich um ein brandaktuelles Thema handelt, wird zunächst mit Marx, Minsky und Hilferding durchaus weit in die Vergangenheit ökonomischer Theoriegeschichte gegraben. Doch der mühsame Umweg zahlt sich aus! Metzger schafft es, von Marx ausgehend, Theorien verschiedener Abstraktionsniveaus wie etwa die Wert-, Regulations- oder Hegemonietheorie in Verbindung zu setzen, um deren jeweilige Stärken zu nutzen beziehungsweise Leerstellen zu kompensieren, ohne in einen plumpen Pluralismus um des Pluralismus willen zurückzufallen. Das mag zwar zunächst wie eine akademische Fingerübung erscheinen, ist aber durchaus notwendig, um aktuelle Entwicklungen am deutschen Wohnimmobilienmarkt nicht nur als beliebige empirische Befunde zu betrachten, sondern eben als eine ganz bestimmte Form der Finanzialisierung theoretisch einordnen zu können. Diese weist im Konkreten oft ganz andere Merkmale auf als etwa die viel studierte Finanzialisierung des US-Immobilienmarktes und zeigt bei näherem Hinsehen dennoch strukturelle Gemeinsamkeiten. Dass diese Einordnung konsistent gelingt, ohne einfach nur die lange Liste der Finanzialisierungsmerkmale beliebig zu erweitern, ist wohl die Hauptleistung der ersten Hälfte des Buches. Eine Leistung, die so manche Beiträge, die mit dem zwischenzeitlich etwas zu sehr in Mode geratenen Begriff der Finanzialisierung arbeiten, leider vermissen lassen.

### **Finanzialisierung trotz Mietwohnung?**

Dass die Privatverschuldung der Haushalte in den Vereinigten Staaten im Zuge der Finanzialisierung explo-

diert ist und sich ausgehend vom Immobilienmarkt, konkreter den Mortgage-Markets, eine massive Finanzblase gebildet hat, ist seit der Krise 2008 wohl weitgehend bekannt. Auch in europäischen Städten gab es wiederholt Entwicklungen, bei denen es im Zuge von Lockerungen am Kreditmarkt ebenso zu einer überproportionalen Aktivität am privaten Wohnimmobilienmarkt samt Blasenbildung gekommen ist.

Dabei denkt man auf der Suche nach einem europäischen Pendant zur amerikanischen Wohnraumfinanzialisierung vermutlich an Amsterdam oder London, aber weniger an deutsche Städte wie Hamburg oder Berlin. Diese haben zwar über die letzten Jahre ebenfalls starke Preissteigerungen zu verzeichnen, sind aber durch einen deutlich höheren MieterInnenanteil charakterisiert, was einer Nachahmung der aus den Vereinigten Staaten bekannten Form der Finanzialisierung grundlegend entgegensteht. Der Wohnraum kann entsprechend aus Mietperspektive, mangels Eigentumstitel, kein geeignetes Spekulationsobjekt darstellen. Dennoch will Metzger von einer Finanzialisierung am deutschen Wohnungsmarkt sprechen – nämlich als spezifischem Fall, in dem sich nicht die Haushalte am Finanzmarkt spekulativ betätigen, sondern bei dem Finanzmarktakteure plötzlich als Vermieter auftreten.

Dazu zeigt Metzger zunächst, wie „die Mietnation“ ursprünglich zur Unterstützung des Exportkapitals, sozusagen als fordistisches Modell der Wohnraumversorgung, in der Nachkriegszeit entstand. Ein Modell, das nicht nur zu einer geringen Eigentumsquote führte, sondern auch ein direktes Interesse hatte, für niedrige Mieten zu sorgen,

um entsprechend niedrige Lohnkosten zu ermöglichen. Doch der politische Wille, auf ein eigentumorientiertes Modell umzuschwenken, im Zusammenspiel mit der deutschen Wiedervereinigung und dem massenhaften Abverkauf sozialen Wohnbaus aus dem Staatsbesitz sollte die Karten am deutschen Wohnimmobilienmarkt neu mischen. Das allerdings ohne die ursprünglich erhoffte Stärkung der Eigentumsquote zu erwirken.

Dafür konnten sich Private-Equity-Fonds ein ordentliches Stück vom Kuchen abschneiden. Das Wachstum der deutschen Private-Equity-Branche, deren Geschäftsstrategien und politische Einflussnahme samt ihrer Erfolge und zum Glück auch mancher Misserfolge (Stichwort G-REIT) werden im Buch ausführlich behandelt. Das Ergebnis der Private-Equity-Tätigkeiten am Wohnungsmarkt sind eine minimale Neubautätigkeit und eine starke Konzentration von Beständen in der Hand weniger Wohnimmobilien-AGs, wie der eingangs genannten Deutsche Wohnen oder dem Vonovia-Konzern.

Die deutsche Wohnungswirtschaft ist also stark von Finanzialisierungsprozessen betroffen. Metzger will hier aber dennoch nicht von einer Hegemonie der finanzialisierten Wohnform wie etwa in den USA sprechen. Hierzu fehlt den MieterInnen schlicht der zumindest kurzfristige Vorteil, den sie aus der Finanzialisierung ziehen. Entsprechend steht die Finanzialisierung der Mietnation auf eher wackeligen Beinen, und es besteht durchaus Grund zur Hoffnung, dass sich die Kräfteverhältnisse zukünftig wieder verschieben und eine neue Politik der Wohnraumversorgung folgt.

### Fazit

„Die Finanzialisierung der deutschen Ökonomie am Beispiel des Wohnungsmarktes“ besticht nicht nur durch das brandaktuelle Thema, sondern auch durch eine umfassende theoretische Einbettung. Das mag manchen LeserInnen zwar mühsam erscheinen, es schadet aber nicht, sich die Mühe anzutun und etwas theoriegeschichtliche Auffrischung zu betreiben. Auch wenn bei der Vielzahl an Theorien, die behandelt werden, der eine oder andere Aspekt schon mal ein wenig zu kurz kommen kann. Hier sei allerdings positiv angemerkt, dass die ökonomischen Grundlagen-Kapitel ob der Komplexität der Materie sogar relativ angenehm zu lesen sind. Der empirische Teil zur Entwicklung der deutschen Mietnation und dem politischen Kampf um deren Ausgestaltung, der schließlich in der Kon-

zentration vieler vormaliger Sozialbauten in den Händen von Finanzakteuren mündet, stellt eine umso spannendere Abhandlung dar. Hier kann man kritisieren, dass die einen oder anderen empirischen Belege etwas vertieft werden sollten, insbesondere im Bereich Geographie der finanzialisierten Wohnform. Eine weitere Leerstelle wiederum stellen mögliche politische Gegenstrategien dar. Zwar wird am Ende eine politische Handlungsanleitung unter anderem mit einem Verweis auf das Rote Wien angedeutet, aber nicht wirklich ausformuliert. In Summe aber ein sehr lesenswertes Werk, das gerade aus österreichischer Perspektive auch als Warnung dienen kann, hier nicht dieselben wohnungspolitischen Fehler zu begehen wie im benachbarten Deutschland.

Selim Banabak