

Finanzmärkte und Immobilien

ARBEITSVORSCHLÄGE

1. Bilden Sie drei gleich große Gruppen zu den Ländern USA (M2), Spanien (M3) und Deutschland (M4).
 - 1.1 Bearbeiten Sie in Ihrer Gruppe zunächst in Einzelarbeit die Punkte 1.2 bis 1.4.
 - 1.2 Fassen Sie die wesentlichen Aspekte des Artikels Ihrer Gruppe stichwortartig zusammen.
 - 1.3 Beschreiben Sie insbesondere die Rolle von Unternehmen, Staat und Bürger_innen im Prozess der Krise.
 - 1.4 Beurteilen Sie das Verhalten der Akteure mit Blick auf Artikel 14 Grundgesetz (M1).
 - 1.5 Tragen Sie Ihre Ergebnisse in der Gruppe zusammen und bereiten Sie sich darauf vor diese Ergebnisse als Expert_in vorzustellen.
 - a. Erstellen Sie dazu gemeinsam ein Flussdiagramm aus passenden Elementen (siehe Requisiten) und ergänzen Sie weitere Elemente, wenn nötig.
 - b. Halten Sie eine oder mehrere Thesen zum Verhältnis von Eigentum und Gemeinwohl fest.
2. Bilden Sie neue Gruppen mit je ein bis zwei Expert_innen für die USA, Spanien und Deutschland.
 - 2.1 Tragen Sie die Gruppenergebnisse zu den verschiedenen Ländern zusammen und vergleichen Sie die jeweiligen Entwicklungen.
 - 2.2 Entwickeln Sie auf Grundlage der einzelnen Länderdiagramme ein gemeinsames Flussdiagramm zu den Wechselwirkungen von Finanz- und Immobilienmärkten.
 - 2.3 Diskutieren Sie das Verhältnis von Gemeinwohl und Eigentum am Beispiel des Immobilienmarktes. Schlagen Sie eine oder mehrere neue Regeln (Gesetze) vor, um bezahlbares Wohnen für alle zu ermöglichen.
3. Besprechen Sie die Ergebnisse der gemischten Gruppen im Plenum.
 - 3.1 Vergleichen Sie die Flussdiagramme zu den Wechselwirkungen von Finanz- und Immobilienmärkten.
 - 3.2 Diskutieren Sie die vorgeschlagenen Neuregelungen für bezahlbares Wohnen.
4. Lesen Sie das Interview M5 und besprechen Sie es in Dreiergruppen.
 - 4.1 Welche neuen Aspekte kommen im Interview vor, die in M2 bis M4 noch nicht genannt wurden? Fassen Sie diese in zwei bis drei Thesen zusammen.
 - 4.2 Ergänzen Sie in Ihrem Flussdiagramm den Zusammenhang zwischen dem Produktionssektor, dem Finanzsektor und dem Immobiliensektor, der im Interview angesprochen wird. Fügen Sie dazu neue Elemente an passenden Stellen ein.

M1 Artikel 14 GG

- (1) Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt.
- (2) Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.

- (3) Eine Enteignung ist nur zum Wohle der Allgemeinheit zulässig. (...) Die Entschädigung ist unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten zu bestimmen. ■

REQUISITEN ELEMENTE FÜR FLUSSDIAGRAMME

Mieten steigen	Investoren kaufen Mietwohnungen	Immobilienpreise steigen	Ärmere Mieter_innen werden verdrängt
Häuser stehen leer	Geld fließt in den Immobiliensektor	Banken vergeben Hypothekenkredite	Immobilienpreise fallen
Banken versuchen geräumte Häuser zu verkaufen	Baufirmen bauen neue Wohnungen	Nachfrage nach Immobilien steigt	Investoren finanzieren Bauprojekte
Hypothekenkredite können nicht mehr gezahlt werden	Menschen werden obdachlos	Platz für eigene Elemente	Platz für eigene Elemente
Platz für eigene Elemente	Platz für eigene Elemente	Platz für eigene Elemente	Platz für eigene Elemente
Platz für eigene Elemente	Platz für eigene Elemente	Platz für eigene Elemente	Platz für eigene Elemente



**M2 Die Situation in
den USA 2009**

1 Eins der Einfamilienhäuser, wie es sie in Lehigh
Acres, Westflorida, zu tausenden gibt, mit Garage,
Vorgarten, Grillplatz und der obligatorischen Fah-
nenstange für patriotische Momente. »Zu verkauf-
fen« steht auf einem Schild am Eingang. [...] An-
fang des Jahrzehnts gingen die Häuser noch weg
wie warme Semmeln. »Heute ist Lehigh Acres fast
schon ein Slum. Aber damals war es ein vielver-
sprechendes Entwicklungsgebiet. Die Zahl der
10 Anwohner wuchs in nur drei Jahren von 30.000
auf 80.000«, erzählt Edward Weiner, Architekt
und Vertreter der örtlichen Handelskammer. »Wir
haben einfach die blinde Gier der Banken unter-
schätzt. Sie dachten, sie könnten hier das große
15 Geld machen. Dazu kamen noch die Spekulanten
aus aller Welt, von Brooklyn über Venezuela bis
Deutschland. Und jetzt lassen sie die Bausubstanz
verrotten. Von den 10.000 Häusern, die damals
auf die grüne Wiese gesetzt wurden, waren 2.000
20 überhaupt nie bewohnt. Inzwischen sind die
Banken bei der Kreditvergabe wieder vorsichtiger.
Und setzen alle, die ihre Hypotheken nicht
mehr bedienen können, sofort auf die Straße. Da-
bei schneiden sie sich nur ins eigene Fleisch, denn
25 natürlich fällt mit jeder Zwangsäumung auch der
Wert der umliegenden Häuser. Die Banken nehmen
ihren Kunden die Häuser weg, obwohl sie
genau wissen, dass sich die gepfändeten Immobilien
nicht wieder verkaufen lassen.«
30 Ein Haus, das 2004 für 300.000 Dollar den
Besitzer wechselte, findet heute selbst für unter
100.000 kaum einen Käufer. Der Optimist Edward
Weiner hat festgestellt, dass die Zahl der
Zwangsäumungen im März dieses Jahres (2100)
35 etwas geringer ausfiel als im Februar (2300). »Es
dauert höchstens noch eineinhalb Jahre, bis es
wieder aufwärtsgeht«, versichert er. Doch unter-
dessen gehen in der Region tausende Arbeitsplätze
verloren. Die Arbeitslosigkeit ist in den vergange-
40 nen zwei Jahren von 3,5 auf 12 Prozent gestiegen.
[...]
Pamela Kaye organisiert die Lebensmittelhilfe
im Rahmen von Weed and Seed. [...] Von Oktober
2008 bis April 2009 haben Kaye und ihre
45 Mitarbeiter 1.245 Familien mit haltbarer Nah-
rung versorgt: »Manche haben nicht einmal mehr
Wasser und Strom. Wer sein Haus verloren hat,
der schläft meist im Auto oder bei Verwandten,
oder er verschwindet, und wir wissen nicht, wohin.
50 Wir haben keine Obdachlosenunterkünfte in
Lehigh Acres. Wir helfen zwar, wo wir können,
aber wir haben keine eigenen Mittel. Verteilen
können wir nur, was wir an Spenden erhalten, und
auch das nur, wenn wir freiwillige Helfer finden.«

55 Die Steuereinnahmen der Gemeinde sind 2008
um fast die Hälfte eingebrochen. Die Behörden
appellieren an die Mildtätigkeit der Kirchen und
die lokale Prominenz. [...]
In der Immobilienbranche richtet sich inzwi-
60 schen eine wachsende Zahl von Maklern explizit
nur noch an europäische Kunden: »US-Immo-
bilienkrise: Jetzt ist einer der besten Zeitpunkte,
Ihre Traumimmobilie zu erwerben!«, heißt es zum
Beispiel auf einem dunkelgrün unterlegten Banner
65 auf www.floridatraum.com. [...]
Offensichtlich gibt es aber auch in Miami Leute,
die sich mit der Situation nicht einfach abfinden
wollen. In Liberty City, einem der ärmsten Viertel
der Stadt und damit für die Maklerin Bénichay
70 gänzlich uninteressant, besetzt seit einiger Zeit
eine Gruppe, die sich »Take Back the Land« nennt,
leerstehende Häuser und bringt darin obdachlose
Familien unter. Bisher konnten auf diese Weise
aber nur zehn Häuser auf Dauer in Beschlag ge-
75 nommen werden. Alles in allem ein schwieriges
Unterfangen.
»Erst einmal müssen wir Gebäude finden, die
noch nicht allzu kaputt sind«, sagt Max Rameau,
Gründungsmitglied der Hausbesetzertruppe.
80 »Die meisten Häuser wurden von den Besitzern
bei ihrer Zwangsäumung verwüstet. Unsere
Leute können zwar kleinere Reparaturen machen,
den Strom wieder anschließen oder die vorgefun-
denen Haushaltsgeräte zum Laufen bringen. Aber
85 wir haben gar nicht die Mittel für große Arbei-
ten. Die Polizei ist natürlich auch ein Problem,
die sind hier in Miami besonders aggressiv drauf.
Zum Glück haben die Bullen wegen der Krise alle
Hände voll zu tun. Die haben gar keine Zeit oder
90 Lust, Stunk zu machen. Sie wissen genau, dass die
Leute im Viertel hinter uns stehen. Was sie jetzt
wirklich nicht gebrauchen können, ist öffentlicher
Aufruhr.« [...]
Doch er wundert sich schon darüber, dass die
95 massenhaften Zwangsversteigerungen der ver-
gangenen Monate nicht massiveren öffentlichen
Protest hervorgerufen haben. [...] »Wir vergreifen
uns am Tabu des Eigentums«, seufzt der Sprecher
von Take Back the Land. »Das ist in diesem Land
100 keine Kleinigkeit. Es ist schon seltsam, dass die
meisten Leute es anscheinend normal finden, das
eigene Haus komplett zu verwüsten, wenn die
Bank kommt und es einem wegnimmt. Aber dass
man ein Haus wieder in Schuss bringt, um einer
105 Familie ein Dach über dem Kopf zu verschaffen,
das geht anscheinend gar nicht.« ■ Quelle: © »Geld machen
mit Hanf und Häusern«, *Le Monde diplomatique* vom 07.08.2009, Berlin: taz Verlag

M3 Die Situation in Spanien 2013

1 Rafael Ferro sieht nicht so aus, als könnte ihn leicht
etwas aus der Bahn werfen: 47 Jahre ist er alt, drei
Kinder hat er, einen mächtigen Schnauzbar und
einen dicken Bauch. Früher hatte Ferro eine Stelle
als Koch. Jetzt ist er arbeitslos und steht etwas
unsicher auf der Straße, in den Händen ein grünes
Plakat. »Stop desahucios« steht darauf: »Schluss
mit den Zwangsräumungen«. [...]

Es ist früh am Morgen in Dos Hermanas, einem
Vorort von Sevilla. Zwischen zwei gesichtslosen
Wohnblöcken liegt die Calle Ruiz Gijón. Außer
Ferro sind noch etwa zwei Dutzend Menschen
zum Haus mit der Nummer 8 gekommen: Rent-
ner, Studentinnen, ein arbeitsloser Lehrer. Sie
protestieren dagegen, dass Menschen aus ihren
Wohnungen vertrieben werden sollen. Seit nun-
mehr fünf Jahren hält die Wirtschaftskrise ganz
Spanien so fest umklammert wie Ferro sein Plakat.
Landesweit sollen seitdem rund 400.000 Verfahr-
ren zur Zwangsräumung eingeleitet worden sein,
berichtet der spanische Gerichtsrat. Zuletzt waren
es mehr als 500 pro Tag. [...]

Die Pives, die Protestaktionen und die Plakate
geben Menschen wie Ferro den Halt, den sie ver-
loren haben. Sie sind zu einer landesweiten Grup-
pentherapie geworden, bei der man sich über sein
Schicksal austauschen kann. Schließlich hat hier
jeder eine ganz ähnliche Geschichte zu erzählen,
und fast immer beginnt sie so: »Damals gab es ja
genug Arbeit.«

Also umklammert auch Ferro sein Plakat noch
ein bisschen fester und sagt: »Damals gab es ja ge-
nug Arbeit.« Und dann: »Niemand dachte, dass
eine Krise kommt.« 1.800 Euro verdienten er und
seine Frau, als sie 2008 den Kredit für ihre Woh-
nung aufnahmen. 80.000 Euro bekamen sie, aus-
gelegt auf eine Laufzeit von 30 Jahren. [...]

Fünf Jahre ist das nun her. Heute ist jeder vierte
Spanier arbeitslos, in Andalusien sogar jeder drit-
te, auch Ferro und seine Frau haben keine Jobs
mehr. »Irgendwann mussten wir uns entscheiden:
entweder die Raten für die Wohnung – oder Es-
sen für die Kinder.« Er habe »alles probiert bei der
Bank«, sagt Ferro, »ohne Erfolg«. Mit der Zwangs-
räumung im vergangenen Frühjahr verlor er nicht
nur seine Wohnung, sondern auch seine Existenz.
Denn obwohl er nur einen Kredit über 80.000
Euro aufgenommen hatte und obwohl seine Woh-
nung längst versteigert wurde, bleiben der Familie
immer noch Schulden. Das ist das Problem in ei-
nem Land, in dem die Immobilien oft die Hälfte
ihres Werts verloren haben.

Vor der Krise erlebte Spanien einen beispiello-
sen Bauboom. Überall entstanden Neubaugebiete,
die Regierung förderte die Branche, es gab Steuer-
erleichterungen, Kredite für jeden und Korrupti-
on bis in die höchsten Ämter. Als die Blase platzte,
setzte sich eine Kettenreaktion in Gang: Tausende
verloren ihren Job auf dem Bau – und bald dar-
auf die auf Pump gekaufte Wohnung. Der Markt
wurde überschwemmt von Immobilien, und die
Wohnungen, die für viel geliehenes Geld gekauft
worden waren, ließen sich nur noch für viel weni-
ger wieder verkaufen. Wenn überhaupt. So trieb
die Blase tausende Spanier in den Ruin und aus
ihren Wohnungen. Es ist paradox: Während ganze
Familien seitdem notgedrungen bei Verwandten
unterkommen müssen, stehen gleichzeitig über
eine Million Wohnungen in Spanien leer. Allein
in Sevilla sollen es 120.000 sein.

Ein paar Kilometer sind es dort vom schi-
cken Stadtzentrum bis an die Avenida Juventu-
des Musicales. Autos und Mopeds rasen über die
sechsspurige Ringstraße, aber in Manoli Cortés'
Apartment hört man den Verkehr nur als leises
Rauschen. Drei Zimmer hat sie hier im drit-
ten Stock, durch die großen Fenster scheint die
Abendsonne. Das ist praktisch, denn Strom für
Licht gibt es nicht, genauso wenig wie fließendes
Wasser. Cortés hat sich einen Generator auf den
Balkon gestellt, und wenn sie Wasser braucht, geht
sie zum öffentlichen Brunnen. »Ich bin zwar 65«,
sagt sie, »aber ich bin noch fit!« [...]

Noch heute sieht man an ihrer Wohnungstür,
wo die Schlösser aufgebrochen wurden, damals,
am 15. Mai 2012, als sie und 120 andere das Ge-
bäude besetzten, 36 Familien, allesamt betroffen
von Zwangsräumungen. »La Utopía« nennen sie
seitdem ihr Haus, die Utopie, und berufen sich
auf den Artikel 47 der spanischen Verfassung. Sie
haben ihn unten neben die Eingangstür gesprüht:
Jeder Spanier, steht dort in krakeligen Buchstaben,
hat das Recht auf eine würdige Wohnung. Jah-
relang stand das fünfstöckige Gebäude leer, die
Immobilienfirma war pleite, und niemand wollte
einziehen – bis Cortés und ihre Nachbarn kamen.
[...]

Die Utopía hat sogar eine eigene Homepage,
auf der ihre Motive erklärt werden. Es ist nicht nur
einfach eine Besetzung, sie machen hier Politik.
»Ich will Miete zahlen«, sagt Cortés, »aber eben zu
sozial verträglichen Preisen.« 431 Euro Witwen-
rente bekommt sie jeden Monat, als sie damit bei
der Stadt anfragte, ob sie eine Sozialwohnung be-
kommen könnte, wurde sie weggeschickt. ■ Quelle: ©

Christoph Gürk: »Im Land der leeren Häuser«, DIE ZEIT 21/2013

M4 Die Situation in Deutschland 2018

1 Die beiden alten Damen in der Rotklinker-Sied-
lung in Rendsburg, Schleswig-Holstein, verstehen
die Welt nicht mehr. »Oft wussten wir gar nicht, an
wen wir Miete zahlen«, sagt Rosemarie Jürgensen.
5 Sie ist 79 Jahre alt, trägt goldene Ohrringe und
einen lila Pullover mit V-Ausschnitt. [...] Neben
ihr auf dem Sofa sitzt Christa Köster, ebenfalls 79
Jahre alt. Sie wohnt nur einen Block weiter und
hat einen dicken Stapel Briefe mitgebracht. »Alle
10 paar Jahre wird uns von der Hausverwaltung ein
neues Konto mitgeteilt, auf das wir künftig die
Miete überweisen sollen«, sagt Köster. So erfährt
sie, dass ihre Wohnung wohl wieder mal verkauft
wurde. An wen, erfahren die Rentnerinnen nicht.
15 Auch nicht, aus welchem Land der Käufer kommt.
Als Jürgensen und Köster in die Siedlung im Ro-
tenhöfer Weg zogen – vor mehr als 50 Jahren –, da
gehörte sie noch der Stadt. »Wenn etwas kaputt-
ging, kam ein Handwerker und reparierte es«, sagt
20 Jürgensen. Dann aber verkaufte die Stadt 2004 alle
ihre 1.400 Wohnungen, um den Haushalt zu sa-
nieren. »Seitdem wird es immer schlimmer«, sagt
Jürgensen. Die Regenrinne über der Haustür ist
seit Langem kaputt. Ein Eimer soll das herun-
25 terplätschernde Wasser auffangen. Was nicht im
Eimer landet, könnte im Winter vor dem Eingang
gefrieren. »Wenn ich in meinem Alter stürze«,
sagt Jürgensen, »weiß ich nicht, ob ich mich davon
wieder erhole.«
30 Die Wohnungen der Damen sind zu Objekten
für Spekulanten geworden. Diese handeln damit,
als wären es Aktien: Sie kaufen und verkaufen, wie
es ihnen gerade beliebt. Dass in den Wohnungen
Menschen leben, scheint nebensächlich. Welcher
35 Investor hat schon Lust, sich um eine Regenrinne
zu kümmern? Vor allem wenn zwischen ihm und
den Mietern eine halbe Weltreise liegt? [...] Wenn
allerdings die Miete erhöht werden soll, ändert sich
das. Im Mai 2017 war es wieder so weit, kurz nach
40 dem jüngsten Weiterverkauf. Da bekamen Kö-
ster und Jürgensen Post von der Hausverwaltung
BGP. [...] Anstatt wie bisher 466 Euro sollte Jür-
gensen nun 520,20 Euro bezahlen – 54,20 mehr.
Für die Rentnerin, die früher in einer Großküche
45 der Bundeswehr gearbeitet hat, viel Geld. »Die
kümmern sich um nichts«, sagt sie. »Und wollen
trotzdem mehr Geld.«
Im deutschen Wohnungsmarkt ist der Wurm
drin, seit einem Jahrzehnt. Wohnen wird teurer –
50 für Mieter und Käufer. Das hat viele Gründe:
den anhaltenden Zuzug in die Städte und dass es
immer kleinere Haushalte gibt, man also immer
mehr Wohneinheiten braucht. Die niedrigen Zin-

sen sorgen für billiges Geld, das mangels anderer
55 profitabler Anlagemöglichkeiten oft in Immobili-
en fließt. Und weil die guten Lagen begrenzt sind,
steigen die Preise für Grundstücke weiter.
Gleichzeitig gibt es immer weniger Wohnraum
vom Staat. Denn der hatte sich in den vergange-
60 nen Jahrzehnten weitgehend aus dem sozialen
Wohnungsbau verabschiedet. Von den etwa vier
Millionen Sozialwohnungen Ende der 1980er Jah-
re sind laut Mieterbund nur noch 1,4 Millionen
übrig. So droht in deutschen Städten eine ähnli-
65 che Spaltung wie in anderen Metropolen der Welt.
[...]
Frankfurt zum Beispiel: [...] In diesem Jahr
sei eine Penthousewohnung erstmals für 22.000
Euro pro Quadratmeter verkauft worden, raunen
70 Makler. [...] Die Bevölkerung ist wütend. Und
die Politik reagiert. Mit dem Versprechen von
mehr bezahlbarem Wohnraum will Oberbürger-
meister Peter Feldmann (SPD) im Februar seine
Wiederwahl sichern. Dazu hat er unter anderem
75 dafür gesorgt, dass mehr Menschen als bisher An-
spruch auf staatlich geförderten Wohnraum ha-
ben. Für diesen darf der Vermieter lediglich die
gesetzlich zulässige Sozialmiete von 5 bis 10,50
Euro pro Quadratmeter verlangen. Für Frankfurt
80 ein Schnäppchen. Daher sind nicht alle von dieser
Idee begeistert.
Termin der Immobilienbranche zu Frühstück
plus Diskussion im Fleming's Deluxe Hotel in der
Innenstadt. [...] Die Aussicht auf jahrzehntelang
85 zementierte Mieten wirkt auf die Gäste im Salon
Ambassador so verlockend wie eine Wurzelbe-
handlung beim Zahnarzt. Billiger Wohnraum
sei angesichts dieser Grundstückspreise gar nicht
finanzierbar. Selbst der Staat verkaufe die Grund-
90 stücke zum Höchstpreis, um die Haushalte zu sa-
nieren. Ständig strengere Vorschriften zu Brand-
schutz oder Energieverbrauch trieben die Kosten
für Neubauten zusätzlich in die Höhe.
Im Übrigen seien die Mieten gar nicht zu hoch
95 oder die Einkommen zu niedrig, merkt der Ma-
nager einer Projektentwicklungsfirma an. Und
er verweist auf eine Studie der Organisation für
wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwick-
lung: Demnach wenden deutsche Haushalte
100 durchschnittlich bloß 20 Prozent ihres verfü-
baren Einkommens fürs Wohnen auf. In den
USA, Großbritannien, Schweden, Griechenland
und den Niederlanden sind es 25 bis 30 Prozent.
Die Botschaft ist klar: Bei den Wohnkosten in
105 Deutschland sei reichlich Luft nach oben. ■ Quelle:
© Felix Rohrbeck und Marcus Rohwetter: »Rettet die Stadt«, DIE ZEIT 3/2018

M5 Finanzmarkt und Immobilienmarkt

1 Interview mit Susanne Heeg

Die Finanzkrise ab 2007 wurde im Immobilienmarkt in den USA ausgelöst. Wie kam das?

S. H.: So etwas hat immer mehrere Ursachen. Ich fasse das für die USA mal in drei Aspekte zusammen. Der erste waren die niedrigen Zinsen nach einer Wirtschaftskrise ab 2001. Das zweite war eine starke, politisch geförderte Orientierung am Wohneigentum. Und das dritte war, dass neue Gewinnmöglichkeiten auf dem Finanzmarkt ermöglicht wurden. Mehr Banken als zuvor konnten Hypotheken vergeben und die Banken konnten diese Kredite verbriefen. Das heißt, die Kreditschulden wurden gesammelt und an andere Banken verkauft. Nicht nur in den USA, sondern auch in anderen Ländern.

Das war ein Riesengeschäft für die Banken. In dieser Situation wurden Hypotheken an Haushalte vergeben, die sich einen Hauskauf eigentlich nicht leisten konnten. Immer mehr Leute haben versucht, das zu nutzen, weil es in den USA ja auch wenig Mietwohnungen gibt.

Das Modell brach zusammen, als erste Haushalte ihre Kreditzahlungen nicht mehr leisten konnten. Es kam zu Pfändungen von Häusern. Banken fragten: Wird vielleicht ein großer Anteil von den verbrieften Hypotheken, die ich jetzt gekauft habe, nicht mehr bedient? Infolgedessen ging das Vertrauen in das Anlageprodukt »Verbriefungen« verloren und ein Markt brach in sich zusammen.

Eine globale Krise ist das geworden, weil die Hypotheken gebündelt und weltweit als Finanzanlageprodukt an Banken verkauft wurden.

Haben die steigenden Mieten und Hauspreise in Deutschland auch mit den Finanzmärkten zu tun?

S. H.: Auch in Deutschland haben wir niedrige Zinsen und eine verbreitete Hypothekenvergabe. Aber anders als in den USA können die Banken die Hypothekenkredite und ihre Risiken nicht problemlos weiterreichen. Sie müssen bei der Ausgabe von Krediten vorsichtig sein. Es gibt aber auch besondere Probleme in Deutschland.

Zum Beispiel?

S. H.: Eines ist der Verkauf von öffentlichen Wohnungen. Die hatten dazu beigetragen, dass diejenigen, die sich Eigentum nicht leisten konnten, vor starken Mieterhöhungen geschützt waren. Inzwischen hat der Staat viele Wohnungen verkauft. Diese sind jetzt in der Hand von finanzmarkt-basierten Wohnungsunternehmen. Da gibt es Mieterhöhungen von bis zu 60 Prozent der Kaltmiete pro Monat, im Zusammenhang mit flächendeckenden Modernisierungen, die Mieterhöhun-

gen von 11 Prozent der Kosten möglich machen. Dadurch verschwindet günstiger Wohnraum

Warum wird überhaupt so stark in den Immobiliensektor investiert?

S. H.: In Häuser oder in Immobilien wird dann investiert, wenn die Profitmöglichkeiten im produktiven Sektor nicht mehr hoch genug sind. Das Kapital ist ja flexibel. Häuser oder Immobilien bieten eine eher niedrigere Rendite, in der Regel so vier Prozent. Das ist in »normalen« Wirtschaftszyklen sehr niedrig und deshalb wird dann in Unternehmen investiert, die höhere Profite bieten. Gegenwärtig sind die Zinsen aber so niedrig und auch die Profite bei der Anlage in anderen Sektoren, dass eine Anlage in Wohnungen zum sicheren Geschäft wird. Große Versicherungen zum Beispiel, die Lebensversicherungen bedienen müssen, die müssen so anlegen, dass sie das können. Die legen in sichere Immobilien an, wenn es im produktiven Sektor nicht mehr funktioniert.

Gibt es also einen besonderen Zusammenhang zwischen Finanz- und den Immobilienmärkten?

S. H.: So besonders ist das nicht. Natürlich sind Immobilien etwas besonderes, weil wir alle ein Dach über dem Kopf brauchen. Aber es kann alles Mögliche zum Finanzprodukt gemacht werden. Bleiben wir bei den Versicherungen. Die Allianz investiert auch in die Abwasserinfrastruktur in London, sie investiert in Parkuhren in Chicago, in Autobahnraststätten. Alles, was in ein Fondsinvestment verwandelt werden kann, wird, solange politisch keine Grenzen gesetzt werden, in Fondsinvestments verwandelt. Dadurch ist es in Finanzmarktkreisläufe integriert. Dann ist es auch spekulativen Entwicklungen ausgesetzt und das hat Auswirkungen auf lokaler und globaler Ebene.

Wie meinen Sie das?

S. H.: Lokale Krisen, die ja immer wieder auftauchen, können durch die Finanzmarkt deregulierung plötzlich auf ein globales Niveau gehoben werden. Dann werden Hypotheken, die in den USA nicht mehr bedient werden, zum Problem von deutschen Banken. Die deutschen Banken werden zum Problem für deutsche Steuerzahler_innen. Und das heißt Güter und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge, wie Wasser, Strom oder Busse können nicht mehr von der öffentlichen Hand bezahlt werden, weil die Banken aufgefangen werden müssen. Diese Umschichtung öffentlicher Gelder ist der eigentliche Skandal. ■

Susanne Heeg ist Professorin für geographische Stadtfor-schung an der Goethe-Universität Frankfurt a. M.