

Heinz-J. Bontrup

Wohnst du noch...?

Immobilienwirtschaft
und **Mieten** kritisch betrachtet

VSA:



Heinz-J. Bontrup
Wohnst du noch ...?

Prof. Dr. rer. pol. Heinz-J. Bontrup, Dipl.-Ökonom und -Betriebswirt, ist Wirtschaftswissenschaftler und Professor an der Westfälischen Hochschule, Campus Recklinghausen, Fachbereich Wirtschaftsrecht und Gastprofessor an der Universität Siegen im Studiengang Plurale Ökonomie. Er ist einer der Sprecher der Arbeitsgruppe Alternative Wirtschaftspolitik (Memo-Gruppe). Im März 2018 wurde ihm vom Bundespräsidenten das Bundesverdienstkreuz am Bande für seine ökonomische Aufklärungsarbeit gegen den neoliberalen Mainstream verliehen.

Heinz-J. Bontrup

Wohnst du noch ...?

Immobilienwirtschaft und Mieten kritisch betrachtet

VSA: Verlag Hamburg

www.vsa-verlag.de

© VSA: Verlag 2018, St. Georgs Kirchhof 6, 20099 Hamburg

Alle Rechte vorbehalten

Umschlagfoto: Marie Maerz/Photocase

Druck- und Buchbindearbeiten: Beltz Grafische Betriebe GmbH, Bad Langensalza

ISBN 978-3-89965-841-5

Inhalt

Einleitung	7
Kapitel 1	
Immobilienwirtschaft, Kredit und Finanzmarkt	10
1. Ohne Kredit geht gar nichts	10
2. Immobilien als Spekulationsobjekt und Finanzmarktkrise	11
3. Umverteilung als Krisenursache	15
4. Rückwirkungen auf die Immobilienwirtschaft	18
5. Immobilien weiter beliebtes Anlagegut	24
Kapitel 2	
Preisbildung am Wohnungsmarkt	28
1. Besonderheiten am Wohnungsmarkt	28
2. Die Bedeutung des Bodens bei der Mietpreisbestimmung	31
2.1 Bodennutzung	31
2.2 Boden ist relativ knapp	33
2.3 Eigentum an Grund und Boden	35
3. Immobilien und Wohnungsangebot	39
4. Hohe wertmäßige Immobilienbestände	44
5. Verteilung des Immobilieneigentums	46
6. Kalkulation zur Mietpreisbestimmung	49
Kapitel 3	
Zum Branchenangebot in der Immobilienwirtschaft	59
Kapitel 4	
Professionell-gewerbliche Vermieter	65

Kapitel 5

Wohnungsunternehmen als Finanzinvestoren 70

- 1. Vonovia SE 70
 - 1.1 Hohe Buchgewinne 75
 - 1.2 Bewertungsneutrales Ergebnis 87
 - 1.3 Hohe Steuerzahlungen 90
 - 1.4 Schlechte Beschäftigungsperformance 92
 - 1.5 Mieterkritik 103
- 2. Deutsche Wohnen SE 106

Kapitel 6

Zur Immobiliennachfrage 115

- 1. Wohnen ist ein Basisgut und Menschenrecht 116
- 2. Gut die Hälfte der Deutschen wohnt zur Miete 119
- 3. Mietpreissteigerungen und Immobilienpreise richtig einordnen 121
- 4. Einkommensverteilung und Mieten 127
- 5. Mietspiegel und Mietpreislösung 130

Kapitel 7

Für eine alternative Wohnungs(bau)politik 135

Literatur 145

Einleitung

Das vorliegende Buch beschäftigt sich sowohl *theoretisch* als auch *empirisch* mit der deutschen *Immobilienwirtschaft*. Dies nicht zuletzt wegen der in den letzten Jahren starken *Mietpreissteigerungen*, zumindest in Großstädten und Ballungsräumen. Dabei wird es aber nicht nur um steigende Mieten und Verknappungen auf den bundesdeutschen Wohnungsmärkten gehen,¹ sondern auch um eine *grundsätzliche Auseinandersetzung mit der Immobilienwirtschaft*. In Kapitel 1 soll zunächst einmal der Kontext zwischen Immobilie und ihrer Finanzierung über den *Kredit* betrachtet und damit die Nähe zu den *Finanzmärkten* aufgezeigt werden. Wie gefährlich diese Nähe ist, hat die schwere weltweite Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise ab 2007 überdeutlich gemacht. *Immobilien Spekulationen* haben hier als Symptom die Krise ausgelöst, sie waren aber nicht die Ursache. Diese liegt vielmehr entscheidend in einer neoliberal intendierten *Umverteilung* von den Arbeits- zu den Kapitaleinkünften, wobei sich letztere immer mehr konzentrieren und am Ende zu Spekulationen auf den Immobilienmärkten geführt haben – insbesondere in den USA. In Deutschland ist es bisher aber nicht zu einer *Immobilienpreisblase* gekommen.

Nach dem Aufzeigen der Zusammenhänge von Immobilien und Finanzmärkten wird in Kapitel 2 die *Preisbildung* auf den Wohnungsmärkten mit ihren *Besonderheiten* untersucht. Dabei spielt natürlich auch das *Immobilien-eigentum* eine wichtige Rolle, wobei zunächst einmal der noch nicht bebaute *Grund und Boden* und seine Nutzungsverteilung in den Fokus gerückt werden. In der Ökonomie gilt der Boden allgemein, neben Arbeit und Kapital, als einziger *nicht vermehrbarer Produktionsfaktor* und daher in Folge das Angebot an Grund und Boden als starr. Ist das aber ökonomisch wirklich entscheidend oder ist der Boden nur *relativ knapp*?

In Deutschland wird Grund und Boden häufig verkauft und wechselt somit den *Eigentümer*. Wieviel Fläche wird dabei von der Gesamtfläche des Bodens aber fürs *Wohnen* verbraucht, wie verteilen sich die Immobilien im Land und wie war hier der Zuwachs in den letzten Jahren? Kann man dabei allgemein von der »Mangelware Immobilie« sprechen? Welchen *Wert* haben die gesamten Immobilienbestände in Deutschland überhaupt und wer hält das *Eigentum* an den Immobilien und Wohnungen?

¹ Den *Wohnungsmarkt* schlechthin gibt es nicht, sondern »der« *Wohnungsmarkt* ist aufgrund seiner *Heterogenität* in viele segmentierte Teilmärkte aufgeteilt.

Schon *Karl Marx* hat das Eigentum an Grund und Boden und die dabei dem Grundeigentümer zufallende *Monopolstellung* scharf kritisiert. Wie ist hier die *Grundrente* bei der Preiskalkulation von Mieten einzustufen? Es geht aber nicht nur um die Grundrente innerhalb der Miete und Immobilienpreise, sondern um die *grundsätzliche Kalkulation*. Wie kommt der Mietpreis überhaupt zustande? Dazu ist natürlich auch eine differenzierte Betrachtung der *Anbieterstruktur* (Vermieter) in der Immobilienwirtschaft notwendig (Kapitel 3). Die Branche hat einige *Besonderheiten*, die es aufzuzeigen gilt. Neben den Partikular- oder privaten Kleinvermietern mit einer oder zwei Wohnungen gibt es die professionellen-gewerblichen Vermieter als Unternehmen in unterschiedlichen Rechtsformen, die von Genossenschaften, kirchlichen Vermietern als eingetragene Vereine, kommunalen Wohnungsunternehmen, privaten Kapital- oder Personengesellschaften bis zu börsennotierten Europäischen Aktiengesellschaften reichen (Kapitel 4). Hier wird im Folgenden durch eine wirtschaftliche Analyse die Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung eines typischen *kommunalen Wohnungsunternehmens* ganz konkret untersucht und einer Bewertung unterzogen. Werden dabei, wie vielfach behauptet wird, wirklich so hohe (»unanständige«) *Profite und Rentabilitäten* realisiert und wie hoch fallen hier die *durchschnittlichen Mieten* und ihre Steigerungsraten aus?

Danach erfolgt in Kapitel 5 eine Auseinandersetzung mit den beiden größten deutschen Immobilienunternehmen, der *Vonovia SE* und der *Deutsche Wohnen SE*. Beide Unternehmen sind kapitalmarktorientierte Unternehmen, die ihre Immobilienbestände als *Finanzinvestitionen* (»Investment Properties«) in ihren Portfolios halten. Hier wird es insbesondere um die Bewertungen der Immobilien und ihre Auswirkungen auf die *wirtschaftlichen Ergebnisse* der börsennotierten Wohnungsunternehmen sowie um die Implikationen der Geschäftspolitik im Hinblick auf Mieter² und Beschäftigte gehen.

Nach der Angebotsanalyse zum Immobilienmarkt wird in Kapitel 6 die *Immobiliennachfrage* analysiert. Wohnen ist ein volkswirtschaftliches Basisgut und ein Menschenrecht. Man braucht eben ein »Dach überm Kopf«. Aber nicht jeder kann sich jedes »Dach« bzw. eine Wohnung mieten oder gar eine kaufen. Dies gilt noch mehr für ein Haus. Die Nachfrage hängt entscheidend vom *Einkommen und Vermögen* des Nachfragers ab. Wohnt des-

² Zur besseren Lesbarkeit werden im Folgenden personenbezogene Bezeichnungen, die sich zugleich auf Frauen und Männer beziehen, generell nur in der männlichen Form angeführt. Dies soll jedoch keinesfalls eine Geschlechterdiskriminierung oder eine Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes zum Ausdruck bringen.

halb rund die Hälfte der Deutschen zur Miete und wie haben sich die Mietpreise entwickelt, die in jüngster Zeit heftig kritisiert werden und manche von einer *schweren Wohnungskrise* reden lassen? Die Mietbelastung ist aber immer nur eine *relative Größe* aus absoluter Miethöhe in Relation zum Einkommen/Vermögen, wobei auch, neben der Kaltmiete, zusätzlich die *Mietnebenkosten*, als »zweite Miete«, zu beachten sind. Gegen zu hohe Mietpreissteigerungen wurden *Mietpreisspiegel* entwickelt und seit dem 1. Juni 2015 eine *Mietpreisbremse* für Bestandsimmobilien erlassen. Demnach darf die zulässige Miete nur noch maximal 10% über der jeweils ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Von Anfang an wurde die Mietpreisbremse von vielen kritisiert. War dies berechtigt und ist die Mietpreisbremse eine hinreichende Maßnahme? Auch dieser Frage soll in Kapitel 6 nachgegangen werden.

Den Abschluss des Buches bildet im letzten Kapitel eine kurze Analyse von *Alternativen* für eine solidarische Wohnungspolitik. Darin soll gezeigt werden, dass die beste Therapie gegen Wohnungsnot ein gezielter *Wohnungsbau des Staates* ist und nicht eine staatliche Subjekt- oder Objektförderung, die letztlich nur die Vermieter subventioniert und den Mietern wesentlich weniger nützt. Die *Finanzierung* des staatlichen Wohnungsbaus ist dabei gesamtwirtschaftlich durch Steuern kein Problem und entsprechend sicherzustellen.

Kapitel 1

Immobilienwirtschaft, Kredit und Finanzmarkt

1. Ohne Kredit geht gar nichts

Die Immobilienwirtschaft in Deutschland verwertet mit ihrem *atomistischen Angebot* von allen Branchen den größten *Bestand an Vermögen* (Bruttoanlagevermögen) und es kommt durch eine weitere ständige Akkumulation immer mehr Immobilienvermögen dazu (vgl. dazu ausführlich Kap. 3). Dem Vermögen, und dies gilt auch für das *Immobilienvermögen*, stehen dabei in einer offenen Volkswirtschaft – unter Berücksichtigung der Nettokreditgewährung an die übrige Welt (Exporte minus Importe) – aber auch immer gleich große *Schuldenbestände* gegenüber. Dieser Zusammenhang wird häufig übersehen bzw. nicht bedacht. Bei gesamtwirtschaftlicher sektoraler Betrachtung haben sich dabei im empirischen Befund drei *Gläubigersektoren* (private Haushalte, nicht finanzielle Kapitalunternehmen und Finanzinstitute [Banken, Versicherungen und sonstige Finanzinstitute]) herausgebildet, denen die beiden *Schuldner*, der *staatliche Sektor* und das *Ausland*, gegenüberstehen (vgl. Tab. 1). Von 1991, seit der deutschen Wiedervereinigung, bis 2017 sind hier 1.054,7 Mrd. EUR an Staatsschulden und 2.428,2 Mrd. EUR an Auslandsschulden aufgelaufen. Mehr als 50% aller Schulden sind dabei in Deutschland durch *Immobilien* besichert. Insgesamt belief sich hier das *Kreditvolumen* für den Bau und Erwerb von Wohnungen Ende 2012 auf rund 1,1 Bio. EUR, was 46,6% aller ausstehenden Kredite an inländischen Unternehmen und Privatpersonen entsprach.³

Daher erstaunt es nicht, dass insbesondere in der *Immobilienbranche* der *Kredit* eine herausragende Rolle spielt. Ja, man kann sagen, ohne Kredit geht bei der Immobilie gar nichts! Das gebaute oder gekaufte Haus und die Eigentumswohnung gehören zu einem nicht unerheblichen Teil über viele Jahre der *kreditgebenden Bank* oder einem Finanzdienstleister und nicht dem jeweiligen Besitzer der Immobilie. Dabei spielt beim Bauen der Kredit für die *Lohnabhängigen* die entscheidende Rolle. »Der Kauf eines Hauses oder einer Wohnung ist hier für einen normal abhängig Beschäftigten die größte Anschaffung, die er in seinem Leben tätigt. Ohne Kredit kann er das normalerweise nicht. Von der Bank aus gesehen sind dabei Haus und Wohnung die einzigen *Sicherheiten*, die ein Lohnabhängiger zu bieten hat, will er sich

³ Vgl. Zentraler Immobilien Ausschuss 2017.

Tabelle 1: Gläubiger-Schuldner-Verhältnisse (in Mrd. EUR)

Jahr	Private Haushalte*	Nichtfinanzielle Kapitalunternehmen	Finanzinstitute	Staat	Ausland	Saldo
Σ 1991 bis 2017	3.009,0	288,9	185,0	-1.054,7	-2.428,2	0,0
JD	111,4	10,7	6,9	-39,1	-89,9	0,0

JD = Jahresdurchschnitt. *Einschließlich privater Organisationen ohne Erwerbszweck und Personengesellschaften. Quelle: Statistisches Bundesamt, Deutsche Bundesbank, Datenstand Juli 2018, eigene Berechnungen

für eine Immobilie verschulden.« (Zeise 2009: 81) Denn wird er morgen *arbeitslos* und verliert als Finanzierungsquelle sein laufendes Arbeitseinkommen, so ist die monatliche Zahlung von Tilgung und Zinsen (Annuität) bereits gefährdet bzw. nicht mehr leistbar. Und arbeitslos kann man in einem immanent krisenhaften kapitalistischen System jederzeit werden.

2. Immobilien als Spekulationsobjekt und Finanzmarktkrise

Durch die bei Immobilien benötigten *Kredite* kommt es, gesamtwirtschaftlich betrachtet, automatisch zu einer engen Verzahnung von *Immobilienwirtschaft* und *Finanzsektor*. Wie eng diese Verbindung ist, hat einmal mehr die 2007 mit einer verheerenden Wucht ausgebrochene *weltweite Finanz- und Wirtschaftskrise* gezeigt. Nachdem 2000 der zuvor stattgefundene spekulative Aktienboom in der »New Economy« zusammenbrach⁴ und eine tiefe

⁴ »Die in den 1990er Jahren entwickelten Fortschritte in der Informations- und Kommunikationstechnologie, der Datenverarbeitung und der Biotechnologie mündeten in zahlreichen Unternehmensgründungen auf den überall etablierten ›Neuen Märkten‹. Sie wurden zum Kern einer *New Economy* erklärt, die ein ganz neues Zeitalter technologiegetriebenen und wissensbasierten Wachstums einläuten sollte. Dazu kamen Hunderte von ›Start-ups‹, die im Wesentlichen aus einem Marketing-Gag oder aus schierem Bluff bestanden, in der allgemeinen Goldgräberstimmung gleichwohl phantastische Marktbewertungen erreichten. Große Konzerne wurden vom Fusionsfieber erfasst, verbanden sich mit anderen großen Konzernen, kauften Konkurrenten auf, um Märkte zu besetzen. Es war die Zeit der *Investmentbanker*, als graue Eminenzen hinter den Börsen und ›Masters of the Universe‹. Sie bereiteten Übernahmen vor und organisierten Abwehrschlachten gegen Übernahmen. Die Zahl der Fusionen und der dabei umgeschlagenen Aktienwerte stieg in den USA und Europa auf historische Rekordhöhen. Hinter vielen Zusammenschlüssen steckte weder eine technologische noch eine ökonomische Rationalität. Sie waren getrieben von Konkurrenzdruck, der Besessenheit, größer sein zu müssen als die anderen, nicht zuletzt

weltweite realwirtschaftliche Krise drohte, haben die Vermögenden den Politikern diktiert, was sie zu machen haben. Dies war übrigens 2007 nicht anders! Die eng mit den Kapitaleignern verwobene politische Elite (die »privilegierte Komplizenschaft« – Adorno/Horkheimer) gehorchte und verbuchte die Krisenlast auf das »Konto« *Staatsverschuldung*, sodass die Kapitaleigentümer mit der Krise nur wenig zu tun hatten. Sie behielten schlicht ihr Vermögen, das aber sofort nach einer *neuen lukrativen Anlage* verlangte. Das Vermögen muss sich schließlich ständig in einer erweiterten Kapitalakkumulation mit Mehrwert verwerten bzw. vergrößern. Die Neuanlage wurde den Vermögenden in den USA, aber auch woanders auf der Welt, in Form von *Immobilien* als »neues« spekulatives Anlagegut auf dem Silbertablett präsentiert. Zusätzlich senkte die *US-amerikanische Notenbank (Fed)* den Leitzins, um damit u.a. auch eine steigende Nachfrage bei Immobilien auszulösen bzw. anzureizen. Dies führte in Folge zu einem Preisboom (*Immobilieninflation*) und schließlich zu einer immer größeren spekulativen Kreditvergabe, insbesondere in den USA, auch an Schuldner, die aufgrund ihrer Einkommens- und Vermögensverhältnisse keine »guten« Schuldner waren.

»Über Jahre hinweg kassierten dabei Finanzhaie fette Provisionen dafür, dass sie amerikanischen Bürgern unvorstellbar riskante *Subprime-Hypothekenkredite* andrehten – diese Schuldner hatten keine Papiere, keine Arbeit, kein Einkommen, aber (...) kein Problem!«, kritisierte der US-amerikanische Präsidentschaftskandidat *Bernie Sanders*. (Sanders 2017: 249) Hinzu kam ein bis dahin noch nicht aufgetretener verhängnisvoller Weiterverkauf von Kreditverträgen (eine »Verbriefung«) im weltweiten Finanzsektor, sodass es Banken, Immobiliengesellschaften und Hauseigentümern möglich wurde, immer mehr Hypotheken aufzunehmen und die Gläubiger der Hypotheken diese weiterverkaufen konnten. Am Ende musste das ausgeliehene Kreditvolumen als »subprime« (»suboptimal«) bzw. »miserabel schlecht« eingestuft werden und das spekulative Kartenhaus brach zusammen.

Dabei basierte jedoch die Vergabe von *Subprime-Hypotheken* durchaus auf einer *Kalkulationslogik*. »Zunächst können die Hypothekenbanken davon ausgehen, dass die große Mehrheit auch dieser schlechten Hypotheken dank der Anstrengungen der Schuldner ordnungsgemäß bedient wird und ausreicht, um die *Verluste* aus gefallenem Krediten abzudecken. Bei einem steigenden Immobilienmarkt kann die Gläubiger-Bank sich mit Aussicht auf Gewinn an dem als Sicherheit dienenden Haus schadlos halten. (...) und sicher am wichtigsten, muss der Nehmer einer Subprime-Hypothek natür-

von Gier und Größenwahn der Vorstände, die sich als Herrscher der Welt verstanden und oft auch so benahmen.« (Huffschnid 2002: 11 ff.)

lich einen *höheren Durchschnittszins* für die Laufzeit des Kredits in Kauf nehmen. (...) Die hohen kalkulatorischen Zinszahlungen, die aus Subprime-Hypotheken zu erwarten sind, machten diese Verträge trotz ihres schlampigen Zustandekommens für den Weiterverkauf sehr geeignet. (...) und wurden von Investoren in aller Welt gekauft.« (Zeise 2009: 84f.) Als dann die US-Notenbank, aus Angst vor einer *Inflation*, ab 2004 langsam damit anfang, den Leitzins wieder zu erhöhen und so sukzessive die Finanzierungsbedingungen verschärfte, ging der Immobilienpreis-Boom Ende 2006/Anfang 2007 in den USA zu Ende – wobei die Preise allerdings aufgrund des *heterogenen Immobilienmarktes* nicht gleichmäßig einbrachen, in Großstädten und Ballungsräumen stiegen die Preise noch weiter. Diese Heterogenität erschwert übrigens u.a. immer wieder eine rechtzeitige *spekulative Blasenerkennung* am Immobilienmarkt.

Endgültig war die Krise dann im August 2007 da. »Schlagartig verschlechterten sich die Finanzierungsbedingungen. Da die Banken ihre verbrieften Kredite als zumeist wertlose Derivate nicht mehr weiterverkaufen konnten, da sie außerdem Schwierigkeiten hatten, sich auf dem Kapitalmarkt oder dem Interbankenmarkt zu finanzieren, vergaben sie fast keine *Wohnungsbaukredite* mehr. Aus einem stagnierenden Häusermarkt mit anfangs allenfalls leicht nachgebenden Preisen wurde ein Markt mit jetzt stark fallenden Preisen. Ein Jahr später hatte das Preisniveau, USA-weit, um 15 bis 20% nachgegeben. Bis Jahresende 2008 beschleunigte sich der Verfall der Preise noch drastisch.« (ebd.: 87) Durch den totalen Zusammenbruch der *US-Investmentbank Lehman Brothers* am 15. September 2008 ist es dann schließlich, auf einem am Ende völlig überschuldeten US-amerikanischen Immobilienmarkt mit stark sinkenden Immobilienpreisen, zu einer – bis heute anhaltenden – hartnäckigen wirtschaftlichen *Dauerkrise in Europa* gekommen und hat weltweit Millionen von Menschen in die Arbeitslosigkeit und ins Elend gestürzt.

Alleine in den USA wurden neun Millionen Arbeitsplätze vernichtet. »Der amerikanische *Traum vom Eigenheim* verwandelte sich für Millionen Haushalte in den Alptraum der Zwangsvollstreckung, da immer mehr Menschen nicht mehr imstande waren, ihre Eigenheimkredite zu bedienen. (...) Als der Staub sich gelegt hatte, wurde deutlich, dass die Immobilienkrise zu fünfzehn Millionen Zwangsvollstreckungen und einem gewaltigen Anstieg der Obdachlosigkeit geführt hatte. (...) Es wurde so schlimm, dass Tausende Amerikaner in Sacramento, Fresno, Tampa Bay und Reno Zeltstädte errichteten, weil sie keinen anderen Platz zum Leben hatten. Weitere Millionen Menschen wohnten in ihren Autos oder bei einem Freund auf der Couch.« (Sander 2017: 249)

Tabelle 2: Kosten der Bankenrettungen

	Gesamtkosten in Mrd. US-Dollar	In Verhältnis des BIP
USA	3.668,0	25,4
Irland	613,8	229,4
Schweiz	168,1	33,6
Großbritannien	718,2	26,8
Belgien	135,2	26,7
Niederlande	222,8	25,4
Deutschland	334,3	9,1
Schweden	42,6	8,9
Luxemburg	4,8	8,8
Österreich	36,1	8,7
Frankreich	160,6	5,6
Spanien	80,1	5,0
Griechenland	16,5	4,6
Gesamt	6.201,1	

Quelle: Europäische Kommission, Bank für Internationalen Zahlungsausgleich und Internationaler Währungsfonds

Auch in Deutschland stürzte die *produzierende Wirtschaft* 2009 um -5,6% ein. Einen solchen tiefen Absturz hatte es seit dem Ende des Zweiten Weltkriegs nicht mehr gegeben. Und auch der *deutsche Bankensektor* wurde schwer getroffen. Die Krise fraß mit der *WestLB* die einst zweitgrößte Bank Deutschlands ebenso wie den größten Immobilienfinanzierer des Landes, die *Hypo Real Estate*.

Die *Commerzbank* musste durch eine Teilverstaatlichung gerettet werden. Allein von September 2008 bis Juli 2009 beliefen sich in den in der Tab. 2 aufgeführten Ländern die Kosten zur *Rettung der Banken* auf 6,2 Bio. US-Dollar. Davon entfielen fast 60% der Kosten auf Banken in den USA. *Deutschland* musste 334,3 Mrd. EUR aufbringen, das waren 9,1% der wirtschaftlichen Leistung eines Jahres.

Nicht zuletzt bedeutete das Desaster in der Wirtschaft auch gleichzeitig ein Desaster der *Wirtschaftswissenschaft*.⁵ »Wie konnte es passieren, dass niemand diese Krise vorhergesehen hat?«, fragte *Queen Elizabeth II.* im November 2008 persönlich auf einer Veranstaltung der *London School of Economics*. Der versammelte Sachverstand blieb ihr eine Antwort schuldig.

⁵ Vgl. Hirte 2013.

Erst Monate später schickten die renommiertesten Professoren der Königin einen Brief: »Ihre Majestät, es war ein Versagen der kollektiven Vorstellungskraft vieler kluger Menschen««. (Kaufmann 2017a: 12f.) Klug waren diese Menschen aber wohl kaum. Die Krise mit einem »Versagen der kollektiven Vorstellungskraft« zu erklären, zeugt jedenfalls nicht davon. Was war aber die wirkliche *originäre Krisenursache* ab 2007? Dies war nicht, wie immer wieder oberflächlich behauptet wird, die *Gier der Investmentbanker*.⁶ Dies würde die Krise fälschlich auf ein *subjektives Versagen* von einzelnen Finanz- und Bankmanagern reduzieren, die im *Wettbewerb* untereinander an den internationalen Finanzmärkten lediglich das *Kapital der Reichen* zu verwerten hatten und dies auch heute weiter tun. Dennoch ist hier auch Kritik gegenüber den Bankern (»Bankstern«, wie sie abfällig der ehemalige 32. US-amerikanische Präsident Franklin D. Roosevelt [Präsident von 1933 bis 1945] vor dem Hintergrund der Weltwirtschaftskrise von 1929 nannte) bezüglich ihrer abgezockten und völlig überzogenen Einkommen und Provisionszahlungen angebracht. Noch gieriger als die Banker traten aber die *Vermögenden* der Welt auf, die den Bankern ihr Geld zur maximalen Profitvermehrung überlassen haben und am Ende absolut blind für jedes Risiko waren. Dabei ist es geradezu ein Witz, wenn jetzt die von Gier getriebenen Vermögenden *Betrug* rufen und die Banker anklagen bzw. ihr spekulativ vernichtetes Geld wiederhaben wollen.

3. Umverteilung als Krisenursache

Die wahre Krisenursache sitzt tiefer. Es gibt eine *objektive* (systemisch immanente) ökonomische Erklärung (Ursache), die sich aus einer schon Mitte der 1970er Jahre einsetzenden *doppelten Umverteilung* von den Arbeits- zu den Mehrwerteinkommen (Gewinn, Zins, Grundrente) erschließt.⁷ Sowohl in der *marktbezogenen Primärverteilung* an den Arbeitsmärkten durch nicht adäquate Tarifabschlüsse (gemäß der jeweiligen Produktivitäts- und Inflationsentwicklung⁸) als auch durch eine umverteilende *staatliche Sekundärverteilung* durch Steuern und Abgaben kam es zu einem regelrechten ökonomischen Rollback bzw. zu einem Paradigmenwechsel, der heute allgemein

⁶ Vgl. dazu beispielhaft Heynen 2012.

⁷ Vgl. Bontrup 2011.

⁸ Vgl. dazu bezogen auf Deutschland ausführlich Kap. 6, 4.

als eine *neoliberale Wende*⁹ klassifiziert wird. Einher geht dabei die Umverteilung von unten nach oben mit dem »Konsens von Washington«¹⁰ und der hier angelegten Privatisierung der Welt sowie die damit verfolgte Zurückdrängung des keynesianischen Wohlfahrtsstaates. Diese wahren Krisenursachen werden aber aus kapitalistisch ideologischen Gründen weltweit von den Herrschaftseliten in Wirtschaft, Politik, Wissenschaft und Medien¹¹ tünlichst verschwiegen, sodass einmal mehr die Erkenntnis des großen Schriftstellers und Dichters *Christian Morgenstern* zum Tragen kommt: »Was nicht sein kann, was nicht sein darf.« Jedenfalls waren die *Kapitaleigner* und ihre politischen *Claqueure* ab Mitte der 1970er Jahre nicht mehr bereit, den zunächst noch nach dem Zweiten Weltkrieg einsetzenden *Umverteilungsprozess zugunsten der Lohnabhängigen* und des *Sozialstaats* weiter zu akzeptieren. Die *Lohnquote* war seit Anfang der 1950er Jahre in Deutschland von etwa 55% auf bis zu fast 74% Ende der 1970er Jahre angestiegen. Die starken Wachstums- und Produktivitätsraten kamen also nach dem Krieg in vollbeschäftigten Ökonomien zu einem wesentlich größeren Teil bei den Arbeits- als bei den Mehrwerteinkommen an. Und auch der Sozialstaat wurde kräftig ausgebaut.¹²

Mit dem *Anstieg der Arbeitslosigkeit* in der schweren Weltwirtschaftskrise von 1974/75 schlug dann die Stunde fürs Kapital und in Folge konnte realiter mit der doppelten Umverteilung der Sinkflug der gesamtwirtschaftlichen *Lohnquote* und damit ein automatisches Steigen der Mehrwertquote sowie eine Beschneidung des *Sozialstaats*¹³ eingeleitet werden. Diese gesamtwirtschaftlich und -gesellschaftlich kontraproduktive Entwicklung implizierte aber auf der einen Seite eine sukzessive Verlangsamung des

⁹ Vgl. Schui/Ptak/Blankenburg/Bachmann/Kotzur 1997; Goldschmidt/Klein/Steinitz 2000; Butterwege/Lösch/Ptak 2007.

¹⁰ Vgl. Bieling 2009: 235f.

¹¹ Bezüglich der *Medien* stellt der Politikwissenschaftler Thomas Kliche in einem Interview auf die Frage »Sind sich manche politische Journalisten und politische Eliten zu nahe gekommen« kritisch fest: »Ja klar, das ist eine Kumpelwirtschaft. Sie sind als Politiker nix, wenn sie einfach fleißig ihre Akten lesen und in Ausschüssen gute Ideen hatten und das Land voranbringen, das sieht ja keiner. Rampenlicht bedeutet politische Karriere, das macht die Lampenschwenker wichtig. Aber die brauchen auch eine gute Aufführung, sonst schaut niemand zu. Das Publikum hat halt zunehmend das Gefühl, nur Publikum zu sein und ein Theaterstück vorgeführt zu bekommen. Die Republik verliert so ihre Würde.« (Frankfurter Rundschau vom 8. August 2018: 6f.)

¹² Vgl. Bäcker/Naegele/Bispinck/Hofemann/Neubauer 2008: 43-86.

¹³ Vgl. Butterwege 2011; Butterwege/Hickel/Ptak 1998.

Produktivitätswachstums mit Investitionsrückgängen¹⁴ und anhaltender hoher *Massenarbeitslosigkeit*, sowie auf der anderen Seite eine *funktionslose Zunahme an Liquidität* (Überersparnis¹⁵), die auf hochspekulative und durch die neoliberale Politik verantwortungslos *liberalisierte Finanzmärkte* gespült wurde. Es ist heute empirisch davon auszugehen, dass das weltweit bei Wenigen hoch konzentrierte Geld- und Finanzvermögen¹⁶ bei Weitem die reale weltweite Produktion an Gütern und Diensten übersteigt. Der *Internationale Währungsfonds* (IWF) schätzt das *Weltfinanzvermögen* auf knapp 400 Bio. US-Dollar. Dem steht aber nur eine *Weltwirtschaftsleistung* von etwa 75 Bio. US-Dollar gegenüber. Das ist dann ein Faktor von 5,3.¹⁷

Auch in Deutschland ist es, allein von 2011 bis 2016, durch die doppelte neoliberale Umverteilungspolitik zu einem hohen Ersparnisüberschuss der inländischen Sektoren gekommen, der aber ins Ausland zur Finanzierung der *deutschen Leistungsbilanzüberschüsse* floss. Diese Exportüberschüsse haben einerseits die Wirtschaft in Deutschland stabilisiert, andererseits aber die EU destabilisiert, weil sich die Länder mit einem Importüberschuss verschulden mussten – dies überwiegend in Deutschland. Das *Geldvermögen* der privaten Haushalte (einschließlich privater Organisationen ohne Erwerbszweck) in Deutschland stieg in Folge zum »Jahresende 2016 auf seinen bisherigen Höchststand von etwa 5.757 Mrd. EUR. Gleichzeitig nahmen die Verbindlichkeiten in deutlich geringerem Umfang zu, sodass sich der Anstieg des Geldvermögens in einer Zunahme des *Nettogeldvermögens* niederschlug. Seit 2011 kam es hier insgesamt zu einem Anstieg von mehr als 1.000 Mrd. EUR, wobei allerdings in etwa ein Fünftel dieser Zunahme auf Bewertungseffekte zurückzuführen war.« (Deutsche Bundesbank 2017a: 14f.)

Ökonomisch bedeutet diese Entwicklung letztlich, dass die mehr und mehr zunehmenden *Mehrwertansprüche der Kapitaleigentümer* an Gewinn, Zins und Grundrente aus einer in Relation zum akkumulierten und hoch konzentrierten Geld- und Finanzvermögen kleineren realen Produktion bzw. Wertschöpfung befriedigt werden müssen. Dies provoziert im Ergebnis natürlich noch *schärfere Verteilungskämpfe* zwischen Kapital und Arbeit als sie heu-

¹⁴ Vgl. dazu ausführlich von Albig/Clemens/Fichtner/Gebauer/Junker/Kholodilin 2017.

¹⁵ Diese Überersparnis nannte der große britische Ökonom Sir John Maynard Keynes eine »räuberische Ersparnis« der Reichen und Vermögenden.

¹⁶ Den acht reichsten Menschen auf der Erde gehört die Hälfte des gesamten Vermögens, stellt die internationale Hilfsorganisation Oxfam in einem Bericht zum Stand der sozialen Ungleichheit in der Welt fest. Das Vermögen der reichsten acht Personen ist in nur fünf Jahren um 45% gewachsen. (Vgl. Informationsbrief 2017)

¹⁷ Vgl. Kaufmann 2017a: 13.

te sowieso schon gegeben sind. Ohne einen grundlegenden *wirtschaftspolitischen Paradigmenwechsel* ist hier keine Änderung der verhängnisvollen Negativentwicklung in Sicht.¹⁸

4. Rückwirkungen auf die Immobilienwirtschaft

Welche Rückwirkungen hat aber bei alledem die Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise auf die *Immobilienwirtschaft* gehabt? Zunächst ist hier einmal festzustellen, dass die schwere Krise die *Europäische Zentralbank (EZB)* zu zwei geldpolitischen Maßnahmen gezwungen hat: Erstens zu einer *Senkung des Leitzinses* auf null in Verbindung mit Strafzinsen von zurzeit 0,4% für das »Parken« von Geschäftsbankgeld bei der EZB. Und zweitens zu Aufkäufen von öffentlichen und Unternehmens-Staatsanleihen in Billionenhöhe. Ab 2015 begann das Aufkaufen. Bis Ende 2018 werden es dann wohl über 2,6 Bio. EUR sein,¹⁹ die die EZB den *Anleiheverkäufern* als Zentralbankgeld-Guthaben eingeräumt haben wird. Die EZB hat damit sozusagen Geld gedruckt und die Liquidität erhöht. Dies würde zu *inflationären Prozessen* führen, warnten viele, vor allem neoliberale Ökonomen, weil dieser zusätzlichen Liquidität ganz einfach keine realen Güter- und Dienstleistungswerte gegenüber stünden. Diese Prognose ist aber bis heute nicht Wirklichkeit geworden, eher sind gefährliche *deflatorische Tendenzen* zu beobachten. Warum: Weil eine steigende gesamtwirtschaftliche Liquidität zwar eine notwendige, jedoch noch keine hinreichende Bedingung für steigende Preise impliziert. Mit dem Aufkaufprogramm sichert die EZB, gewollt oder auch nicht, aber den wirklich Reichen ihr Vermögen und diese danken es der EZB nicht einmal, sondern sind die größten populistischen Schreihälse im Hinblick auf eine *Niedrigzinspolitik*, die den Sparern keine Zinsen mehr garantieren würde.

Jetzt haben die vermögenden Kritiker der EZB-Politik und ihre zumeist rechten Helfer aus Politik, Wissenschaft und Medien das *Bundesverfassungsgericht* und dieses wiederum den *Europäischen Gerichtshof (EuGH)* angerufen. Die Staatsanleiheaufkäufe seien *verfassungswidrig* und würden gegen den EU-Vertrag verstoßen.²⁰ Das mag rechtlich so sein, erklärt und hilft aber ökonomisch gar nichts, wenn das ökonomisch blinde Recht, auf das

¹⁸ Vgl. dazu ausführlich: Bontrup 2016; Arbeitsgruppe Alternative Wirtschaftspolitik 2017.

¹⁹ Vgl. Knapp 2017: 13; Kaufmann 2018a: 16.

²⁰ Vgl. ebd.: 13.

man sich hier beruft, von einer völlig untauglichen ökonomischen Grundlage (*Europäischer Fiskalpakt* und keine Finanzierung von EU-Staaten durch die EZB) ausgeht. Anstatt jedoch mit einer Null- und sogar Negativ-Zins-Politik einen *atomisierten Kapitalschnitt* bei allen Sparern durchzuführen, wäre es gesamtwirtschaftlich vielmehr zielführender, einen *gezielten Vermögensschnitt* bei den wirklich Reichen zu machen. Davon würden dann nicht die Millionen von Kleinsparer getroffen. Aber auch die *kapitalgedeckten Pensionsfonds* der abhängig Beschäftigten, die angeblich »guten« Kapitalisten, nicht. Obwohl sich bei den Pensionsfonds im Ergebnis eine unglaubliche ökonomische Dummheit zeigt: Im Kapitalismus gibt es nun einmal keinen rechtlich verbrieften Anspruch auf Zinsen. Wer spart, aus welchen Gründen auch immer, der sollte zumindest diese ökonomische Trivialität verstanden haben. Dies gilt insbesondere für professionelle Anleger in Pensionsfonds, die der Auffassung sind, durch Kapitalanlagen könne man Rentenzahlungen sicher machen. Sie haben dann nicht einmal das *Mackenroth-Theorem*²¹ verstanden, wonach die heutigen Rentenzahlungen nur aus der heute erarbeiteten Wertschöpfung finanziert werden können. Wer keine solidarische gesetzliche Rente, finanziert im *Umlageverfahren*, will, der muss halt fühlen bzw. verliert seine so sicher gewählte Kapitalanlage. Mitleid ist hier fehl am Platze.²²

Die in der Krise richtige *expansive Geldpolitik* der EZB, und auch der anderen Notenbanken, hat trotz einer *dilettantischen Finanzpolitik*, die auf *Austerität* und *Schuldenbremsen* setzt, nicht durch ansonsten steigende Zinsen zu einem noch größeren realwirtschaftlichen Zusammenbruch mit Massenpleiten und noch mehr Arbeitslosigkeit geführt. Im Gegenteil: Sinkende Zinsen implizieren nicht nur eine geringe Rendite für die Vermögenden und Sparenden auf ihre Geldanlagen und damit womöglich einen Vermögensverlust, sondern gleichzeitig auch eine kräftige *Zinsentlastung* für die vielen privaten (Unternehmen und Haushalte) und staatlichen Schuldner. Diese haben *weniger Zinsaufwand*. So hat die *Deutsche Bundesbank* ermittelt, dass alleine der staatliche Sektor in Deutschland absolut und kumuliert ab dem Jahr 2008 bis 2016 in einer Größenordnung von 240 Mrd. EUR weniger an Zinsbelastungen hatte. Das war eine kumulierte Ersparnis von 7,7% des Bruttoinlandsprodukts (BIP).²³ Am meisten profitierte hier in der EU von

²¹ Vgl. Mackenroth 1953.

²² Vgl. Christen 2011.

²³ Die kumulierte Ersparnis berechnet als Summe der jährlichen Ersparnisse seit 2008 in Relation zum BIP des Jahres 2016.

den Niedrigzinsen das am höchsten verschuldete Griechenland²⁴ mit einer kumulierten Ersparnis von 21,2% des BIPs.²⁵

Durch die niedrigen Zinsen schwinden allerdings auch für die weltweiten Finanzanleger immer mehr die *profitablen Anlagemöglichkeiten* in der produzierenden und einzig Mehrwert schaffenden Realwirtschaft. Die Reichen wissen nicht mehr wohin mit ihrem Geld, das sie selbst in der schweren Krise nicht verloren haben, weil die *Krisenlasten*, wie oben schon beschrieben, nicht »privatisiert«, sondern durch eine gigantisch zugenommene Staatsverschuldung »sozialisiert« wurden. Und auch die *privaten Unternehmen* schwimmen in einer Überschussliquidität, sodass sie nach allen getätigten Investitionen in Maschinen und Gebäuden sowie hohen Gewinnausschüttungen an ihre Shareholder und der Tilgung von Fremdkapital immer noch überschüssiges Geld in ihren Büchern haben.²⁶ Sie sollten es ihren *Beschäftigten* zur Stärkung der Kaufkraft und Nachfrage geben. Das passiert aber natürlich, schon aus ideologischen Gründen, nicht. Speziell *Aktiengesellschaften* kaufen aufgrund ihrer Überschussliquidität lieber eigene Aktien zurück und stärken damit die Börsenspekulation, aber nicht die Realwirtschaft.²⁷

Um den Reichen für ihr hochkonzentriert verteiltes Vermögen eine weitere Anlagemöglichkeit zu bieten, geht die neoliberale Politik dazu über, staatliches Eigentum zu *privatisieren bzw. zu verkaufen*. Dabei wird heute selbst vor dem Verkauf von Autobahnen kein Halt mehr gemacht.²⁸ Nach Angaben des *Statistischen Bundesamtes* haben die insgesamt rund 13.000 öffentlichen Autobahnkilometer in Deutschland einen Wert von 52,5 Mrd. EUR. Pro Kilometer sind das gut 4,0 Mio. EUR.²⁹ Hier ist also für die *privaten Anleger* etwas zu holen. Warum sollen sich Privatpersonen mit ihrem überreichlich vorhandenen Geld nicht öffentliche Güter aneignen können und sich als »Gutmenschen« an der Sanierung vieler maroder Autobahnstrecken mit »Öffentlich-Privaten-Partnerschaften« (ÖPP) beteiligen, wenn es der Staat, die Politik, vorab versäumt hat, die Vermögenden *adäquat zu besteuern* und der öffentlichen Hand deshalb das Geld zur Sanierung oder für

²⁴ Der Schuldenstand Griechenlands lag 2017 bei 180,8%, gefolgt von Italien mit 132,0% und Portugal mit 130,1%. Deutschland kam auf 68,1%. Die niedrigste Schuldenstandsquote im Euroraum hatte Estland mit nur 9,4%. Selbst Luxemburg kam hier auf 20,8%.

²⁵ Vgl. Deutsche Bundesbank 2017b: 35ff.

²⁶ Vgl. Deutsche Bundesbank 2018: 61ff.

²⁷ Vgl. Kaufmann 2018b.

²⁸ Vgl. Eicker-Wolf/Schreiner 2017.

²⁹ Vgl. Schlieter 2017: 2.

Investitionen fehlt?³⁰ Das kommt am Ende dem Staat zwar teuer zu stehen,³¹ aber was soll es, wenn man den Reichen damit helfen kann!³² Die amtierende schwarz-rote Bundesregierung aus CDU/CSU und SPD hatte damit kein Problem, jedenfalls hat sie mit dem »Infrastrukturgesetz« von 2017 eine realistische Möglichkeit für solche *privatwirtschaftliche Aneignungen* geschaffen.³³ Und weil die LINKE in der Regierung in Berlin zur Umgehung der *Schuldenbremse* die verpönten ÖPP ablehnt, schlagen sie mit einer kosmetischen Veränderung »Öffentlich-Öffentliche-Partnerschaften« (ÖÖP) zur Umgehung der Schuldenbremse vor.

Dazu sollen 100-prozentige Tochterfirmen des Staates in der Rechtsform als GmbH oder Aktiengesellschaft konstituiert werden, die aber nicht dem Staatssektor bei der Bemessung der Schuldenbremse zugerechnet werden müssen. Zur Sanierung der in Berlin völlig maroden Schulgebäude, wegen einer in der Vergangenheit betriebenen neoliberalen Politik, will so die Berliner Regierung aus SPD, LINKE und Bündnis90/Die Grünen die notwendigen Kredite in Höhe von 1,5 Mrd. EUR (bei einem in den nächsten zehn Jahren insgesamt notwendigen Sanierungsaufwand von 5,5 Mrd. EUR) am Kapitalmarkt von Privaten beschaffen. Auch öffentliche Schulen werden damit als Immobilie zu einem privaten Anlageobjekt für Vermögende – und das mithilfe der LINKEN³⁴ und der der SPD nahestehenden Ökonomen Sebastian Dullien und Achim Truger, die das neoliberale ÖÖP-Modell unterstützen.

Dazu schreiben sie: »Der Senat sollte offensiv kommunizieren, dass er den Spielraum nutzt, den die Regelung bietet. Denn die Vorteile

³⁰ Vgl. Bontrup 2018: 6f.

³¹ ÖPP verursachen höhere Kosten, als wenn der Staat die Finanzierung und Unterhaltung in eigener Regie durchführt. Gefährlich, undurchsichtig und teuer, so lässt sich die Kritik an ÖPP auf den Punkt bringen. Die Mehrkosten für die ersten fünf ÖPP im Autobahnbau lagen dabei insgesamt bei fast zwei Mrd. EUR. Vgl. DGB, 2017. Zu den ÖPP allgemein vgl. auch: Rügemeier 2008; ders. 2010.

³² So hat beispielsweise der private Autobahnbetreiber A 1 Mobil von 2008 bis 2012 einen 72,5 Kilometer langen Abschnitt der Autobahn A 1 zwischen Bremen und Hamburg sechsspurig ausgebaut und betreibt heute diese Strecke mit eindeutiger Profitintention. Jetzt droht dem Privatanbieter aber wegen zu geringer Einnahmen die Insolvenz und der Staat soll dafür aufkommen. Tut er es nicht, könnten aggressive internationale Hedgefonds ins Geschäft mit deutschen Autobahnen einsteigen. Vgl. Szent-Ivanyi, Hedgefonds scharf auf A 1. Finanzinvestoren wollen Kredite von Autobahnbetreiber übernehmen, in: Frankfurter Rundschau vom 11. September 2017: 15, sowie Schlieter 2018: 14.

³³ Vgl. Hebel 2017: 3. Vgl. dazu auch kritisch Wagenknecht 2017: 16.

³⁴ Vgl. Bombosch/Keller/Klesmann/Schlieter 2017.

überwiegen: Durch die ÖÖP-Regelung können trotz Schuldenbremse Zukunftsinvestitionen in großem Stil realisiert werden. Der Hauptnachteil dieses Modells liegt allerdings darin, dass Landesanleihen zu niedrigeren Zinsen aufgenommen werden können, die Kreditkosten in einem solchen ÖÖP-Mietmodell sind entsprechend höher. (...) Die Alternative allerdings wäre, gar nicht in den Schulbau zu investieren, weil eine Kreditaufnahme dem Land durch die Schuldenbremse komplett untersagt ist.«³⁵ Wie borniert ist denn diese Argumentation? Den beiden SPD-nahen Wissenschaftlern ist offensichtlich entgangen, dass es als Alternative zum Staatskredit zur Finanzierung von Staatsausgaben auch das finanzpolitische Instrument der Steuern bzw. der Steuererhöhung gibt. Anstatt als rot-rot-grüne Regierung in Berlin der Bevölkerung aufzuzeigen, welche katastrophalen, auch intergenerativen Wirkungen Schuldenbremsen und wesentlich zu niedrige Steuereinnahmen auf die öffentliche Infrastruktur haben, begibt man sich mit einem ÖÖP-Modell in eine Mystifikation zur Förderung privater Profit-Anlageinteressen. Immerhin kommen Dullien und Truger aber noch zu der Erkenntnis, dass es natürlich besser wäre, »wenn die öffentlichen Haushalte frei von Beschränkungen durch Fiskalpakt und Schuldenbremse wären. Mittelfristig müssen deshalb die Fiskalregeln reformiert werden.«³⁶ Letzteres ist aber schon wieder falsch. Die Fiskalregeln (Schuldenbremsen) müssen nicht »reformiert«, sondern ersatzlos abgeschafft werden.³⁷

»Der Staat muss sich im Umfang seiner Nettoinvestitionen wieder fremdfinanzieren können. Damit würde er seine Ausgabenflexibilität erhöhen und zu aktuell überaus niedrigen Zinsen Investitionen mit hoher gesellschaftlicher Rendite anstoßen können. Ergänzend muss es endlich zu einer gerechten Steuerpolitik kommen.«³⁸ Dazu zählen die Wiedereinführung der Vermögensteuer und zusätzlich die Erhebung einer befristeten Vermögensabgabe sowie die Entrichtung gesellschaftlich adäquat hoher Erbschaftsteuersätze, die heute wesentlich zu niedrig sind, sowie eine drastische Erhöhung der Einkommens- und Körperschaftsteuersätze, wobei die Kapitaleinkünfte wieder mit dem persönlichen Einkommensteuersatz zu besteuern sind. Auch muss die Gewerbebesteuerung durch eine kommunale Gemeindegewerbesteuer ersetzt werden und im Rahmen einer europäischen und weltweiten Besteuerung ist eine Finanztransaktionsteuer einzuführen.³⁹

³⁵ Vgl. Dullien/Truger/Wolf 2018: 13ff.

³⁶ Ebd.: 16.

³⁷ Vgl. Arbeitsgruppe Alternative Wirtschaftspolitik 2018: 193ff.

³⁸ Ebd.: 212.

³⁹ Ebd.: 212f.

Und nicht zuletzt sind sämtliche Steueroasen zu schließen und unnachgiebig ist eine überfällige Bekämpfung der Steuerkriminalität durch die Politik um- und durchzusetzen. Wie eine internationale Steuerhinterziehung funktioniert, hat gerade noch einmal das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) aufgezeigt und ist dabei gleichzeitig zu einem frustrierenden Ergebnis gekommen. Denn selbst wenn die Politik weltweit rabiat gegen Steueroasen vorgehen würde, könnten bestenfalls die Probleme im Bereich privater Steuerhinterziehung reduziert werden. »Der große Bereich der Steuervermeidung von Unternehmen, in dem die entwickelten Länder selbst sehr aktiv sind, ist damit noch gar nicht berührt.«⁴⁰ Hier gehören dann neben der diese Steuervermeidung duldenden herrschenden Politik auch die vier größten (»The Big Four«) Wirtschaftsprüfungsgesellschaften, Deloitte, Ernst & Young, KPMG und Price Waterhouse Coopers, auf die Anklagebank. »Die Big Four sind in der politischen Arbeit der EU zur Bekämpfung der Steuervermeidung bei Unternehmen trotz ihres Eigeninteresses allgegenwärtig«, schreiben die Lobbykontrolleure von *Corporate Europe Observer*. »Wenn wir wollen, dass Unternehmen einen fairen Anteil der Steuern tragen, brauchen wir eine Mauer zwischen der Politik und der Steuervermeidungsindustrie«, sagt *Vicky Cann*, eine der Expertinnen der Organisation.⁴¹

Wie groß der gesellschaftliche Schaden ist, den Steuerkriminelle und Steuervermeidungskünstler anrichten, zeigt der makroökonomische Zusammenhang, dass sich buchhalterisch immer Vermögenswerte und Schulden zu null saldieren (vgl. Kap. 1, 1.). Wächst das Vermögen, steigen automatisch auch die Verbindlichkeiten; et vice versa. »Aber wenn wir den globalen Reichtum betrachten, verhält es sich anders. Wissenschaftliche Untersuchungen zeigen, dass in der globalen Bilanz beständig mehr Verbindlichkeiten, also Schulden,⁴² als Vermögenswerte auftauchen. Einen Sinn ergäbe das aber nur, wenn die Welt bei irgendeinem externen Akteur in der Kreide stünde, bei den Venusianern etwa oder beim ›Star-Wars‹-Imperator Palpatine. Weil das nicht der Fall ist, stellt sich die schlichte Frage:

⁴⁰ Menkhoff/Miethe 2018: 886.

⁴¹ Zitiert bei: Sievers, M.: Steuern vermeiden, Politik gestalten. Wie KPMG, Deloitte und Co. in Brüssel als Lobbyisten Einfluss nehmen, in: Frankfurter Rundschau vom 11. Juli 2018: 12f.

⁴² Ende 2017 betragen die weltweiten Schulden von Staaten, Unternehmen, Banken und privaten Haushalten zusammen 233 Bio. US-Dollar. Das Verhältnis der Schulden zur wirtschaftlichen Leistung (dem Bruttoinlandsprodukt) lag bei 318%. Die meisten Schulden weisen dabei nicht die Staaten mit 63 Bio. US-Dollar, sondern die Unternehmen mit 68 Bio. US-Dollar auf. Gefolgt von Banken mit 58 und privaten Haushalten mit 44 Bio. US-Dollar. Vgl. Frühauf 2018.

Wo steckt all das verfluchte Geld? *Gabriel Zucman*, ein *Piketty-Schüler*, gab in einer eindrucksvollen Studie⁴³ die Antwort: Es ist in den Steueroasen der Reichen versteckt. Nach Berechnungen, die Zucman selbst als ›vorsichtig‹ bezeichnet, beläuft sich die Summe des in der Weltreichtumsbilanz fehlenden Geldes auf 8,7 Billionen US-Dollar, kein kleiner Brocken aus dem Kuchen, den alle Reichtümer des Planeten zusammen bilden! Es sieht so aus, als hätten die Reichen sich, wenn es ans Steuerzahlen geht, vom Rest der Menschheit abgekoppelt.⁴⁴ Da ist es nur vernünftig, wenn jetzt Frankreich die Steuerkriminellen an den öffentlichen Pranger stellen will. Mit überwältigender Mehrheit hat die Nationalversammlung ein Gesetz verabschiedet, wonach der Fiskus künftig die Namen von Steuersündern großen Kalibers an die Öffentlichkeit tragen darf. Ob Firma, Verein oder Privatperson: Wer dem Staat mehr als 50.000 EUR vorenthalten hat oder ein Bußgeld von mehr als 40.000 EUR zu entrichten hat, muss damit rechnen, an den Pranger gestellt, geschmäht und geächtet zu werden.⁴⁵ Das werden dann ja wohl auch noch deutsche Politiker mehrheitlich auf die Reihe bringen. Oder?

5. Immobilien weiter beliebtes Anlagegut

Angesichts des entstandenen *Anlageproblems* der Vermögenden wundert es dann auch nicht, dass *Wohnimmobilien* weiterhin zu den *beliebtesten Anlagezielen* nicht nur auf dem deutschen Immobilienmarkt zählen. »Wie zynisch: Obwohl die jüngste Finanzkrise ihren Ausgangspunkt bei den amerikanischen Immobilienmärkten hatte, wirkt sie sich in deutschen Städten belebend auf das Geschäft mit den Eigentumswohnungen aus. (...) Etwas hat sich allerdings wieder gewandelt. Nun sind es insbesondere *kleine und mittlere Privatanleger*, die angesichts der geringen Zinsen für ihre Bankguthaben den Verheißungen des Betongolds aufsitzen und lieber ›in Steine‹ investieren, als ihr Geld an den unsicheren Aktienmärkten anzulegen.« (Holm 2014: 87) Dafür nehmen sie sogar insgesamt überschaubare *Gewinne bzw. Renditen* in Kauf (vgl. Kap. 4 und 5) – auch die großen Immobilienunternehmen. Dies bestätigt der Vorstand des zweitgrößten deutschen Immobilienunternehmens, *Deutsche Wohnen SE*, wenn er schreibt: »Zudem führen die anhaltend hohe Nachfrage bei gleichzeitiger Verknappung auf der An-

⁴³ Vgl. Zucman 2014.

⁴⁴ Lanchester 2018: 95.

⁴⁵ Vgl. Veiel 2018: 48.

Tabelle 3: Offene Publikumsfonds & Immobilienfonds

Offene Publikumsfonds (in Mrd. EUR; Stand April 2017)	
Aktiefonds	369
Mischfonds	247
Anleihfonds	199
Sonstige Fonds	43
Wertgesicherte Fonds	22
Immobilienfonds	88
Gesamt	968
Immobilienfonds (in Mrd. EUR; Stand April 2017)	
davon	
Deka Immobilien Europa	14,5
Hausinvest	12,4
Uni-Immo Europa	12,1
Uni-Immo Deutschland	11,8
Westinvest Interselect	6,3
Grundbesitz Europa	5,6
Gesamt	62,7

Quelle: FAZ vom 21.6.2017: 27

gebotsseite, niedrige Zinsen und die hohe Liquidität im Markt allgemein zu einem *Anlagedruck*. Die Immobilie, insbesondere in Ballungszentren, dient als »sicherer Hafen«, dies führt jedoch zu sinkenden Renditeanforderungen und damit zu höheren Werten.« (Deutsche Wohnen SE 2015)

Haben früher fast ausschließlich nur *Banken* die Immobilien über eine Kreditvergabe (über Hypotheken) finanziert, so treten heute die großen *Investmentgesellschaften* wie *Blackrock*,⁴⁶ *Fortress* u.a. oder auch reine *Immobilienfonds* wie *Deka Immobilien Europa* oder *Hausinvest* u.a. als neue Finanziere bzw. als Eigentümer der Immobilien auf. Hier geht es dann nur noch um eine maximale Rendite des zinstragenden Kapitals »Immobilie« als eine *spekulative Finanzinvestition* (vgl. dazu ausführlich Kap. 5, 1. und Kap. 5, 2.). Weltweit hatten die Vermögenden aber hier im April 2017 nur rund 88 Mrd. EUR in den großen Immobilienfonds angelegt. Dies waren lediglich 9,1% aller offenen Publikumsfonds mit einem Gesamtwert von 968 Mrd. EUR (vgl. Tab. 3).

⁴⁶ *Blackrock* ist dabei der weltgrößte Investmentfonds mit einem Vermögen von 4,9 Bio. EUR (2016). Vgl. Rügemeier 2016.

Damit kommen aber die großen Investmentgesellschaften unter einen noch stärkeren Anlagedruck ihrer vermögenden Kunden. Die lukrativen (renditestarken) Immobilienkäufe sind nämlich nach Jahren des Aufschwungs auf der ganzen Welt rar geworden. Jetzt beschränkt sich die Branche sogar selbst. »Sie verkauft weniger Fondsanteile als möglich und verzichtet damit auf Geschäft. Sie räumt ganz klar ein, das viele Geld, das die Anleger gerne in die Fonds investieren möchten, schlicht *nicht rentabel* anlegen zu können. Um den Preis höherer Risiken wäre das ohne weiteres möglich. Es gibt genug leerstehende Immobilien in abgelegenen Orten, und auch den Überbietungswettbewerb um die namhaftesten Objekte könnten die Fonds locker gewinnen. Aber sie machen das nicht. Offenbar haben sie ihre Lektion aus früheren Krisen gelernt.« (Mohr 2017: 27) Viele Fondsgesellschaften weigern sich sogar, von den vermögenden Investoren überhaupt noch neues Geld anzunehmen. Die Fonds wissen schlicht nicht mehr wohin mit dem Geld. Dennoch ist eine Abkehr der Investoren von den Immobilien (die *Investition in »Betongold«*) nicht zu erkennen. Die Nachfrage nach offenen Immobilienfonds ist weiter ungebrochen. »Verlässliche Renditen von 3% ohne Kursschwankungen, wo gibt es das sonst schon? Entsprechend beliebt sind die Fonds, die vor allem in Büros, aber auch in Einkaufszentren, Hotels oder Wohnungen investieren.« (FAZ vom 21.6.2017: 17)

Nun stützen seit August 2007 in Folge der schweren weltweiten *Finanz- und Wirtschaftskrise* »Staaten und Zentralbanken explizit oder implizit das Finanzsystem. Die Banken sind zwar viel stärker reguliert als vor zehn Jahren,⁴⁷ über die Wirkung dieser komplexen Regulierung wissen wir indes wenig. Tendenziell sind kleine Banken dadurch benachteiligt. Die Großbanken haben zwar mehr Kapital als zu Beginn der Finanzkrise, aber niemand wird sich der Illusion hingeben, dass 3% der Bilanzsumme ausreichen, um Banken krisenfest zu machen.« (Schäfer 2017: 656) Die *schwarz-rote Bundesregierung* stellt dem *deutschen Finanzsystem* trotz alledem, und hier speziell der Finanzierung auf dem *Wohnungs- und Immobilienmarkt*, eine gute Note aus. Die Branche erwies sich, so die Bundesregierung, sogar als ein »wichtiger Stabilitätsfaktor für die Gesamtwirtschaft. Sie unterscheidet sich damit maßgeblich vom Immobiliensektor anderer Länder wie z.B. den USA, in denen die Branche als Auslöser der Finanz- und Wirtschaftskrise gilt. Der *deutsche Wohnungsmarkt* blieb von dem exogenen Schock nahezu unbeeinflusst. Spekulative Übertreibungen und die befürchtete Kreditverknappung im Wohnungsbau bleiben in Deutschland weitestgehend aus. Dies ist im Wesentlichen auf das traditionell solide und langfristig ausge-

⁴⁷ Vgl. Arbeitsgruppe Alternative Wirtschaftspolitik 2018: 215ff.

richtete *Baufinanzierungssystem* mit *Festzinsprodukten* und *hohen Eigenkapitalanteilen* in Deutschland zurückzuführen. Lediglich der Handel mit Wohnimmobilien ging krisenbedingt zurück.« (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2012: 17)

Die *Deutsche Bundesbank* warnt, entgegen der Beurteilung durch die *Bundesregierung*, aber dennoch in Anbetracht der jüngsten starken *Mietpreissteigerungen* vor einer möglichen *Immobilienpreisblase* in Deutschland. Die Ampel stünde auf Gelb. Im Moment gebe es zwar noch keine, die Finanzstabilität gefährdende Blase, aber die Indikatoren Kreditvolumen und Vergabestandards deuteten auf eine erhöhte Risikoübernahme der Banken und Finanzdienstleister hin. Die Geschäftsbanken gingen wegen der schon lange andauernden Niedrigzinsphase und der immer weniger ertragreichen Anlageoptionen zunehmend gefährliche Risiken ein. Da käme ein boomender Immobilienmarkt gerade recht.⁴⁸ Eine auf Deutschland zukommende Immobilienpreisblase sieht dagegen das *Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW)* nicht. »Obwohl die Preise für Wohnimmobilien in den 127 größten deutschen Städten in den vergangenen Jahren kräftig gestiegen sind, gibt es nach wie vor keine Anzeichen für eine *landesweite Immobilienpreisblase*. Zwar haben sich die Preise für Eigentumswohnungen im Vergleich mit dem Jahr 2009 um rund 55% verteuert. Eigenheime kosteten im Jahr 2016 zwischen 38% und 45% mehr als sieben Jahre zuvor und die Preise für Grundstücke sind sogar um rund 63% gestiegen. Die vorliegende Analyse zeigt jedoch, dass Sorgen vor einer Preisblase im Gesamtmarkt weitgehend unbegründet sind«, schreibt das DIW. (Kholodilin/Michelsen 2017: 503)

⁴⁸ Vgl. Spiegel Online vom 4. Mai 2017.