

Adam Tooze
Das Land der
Mieter

Mariana Mazzucato
Die wahre Wett-
bewerbsfalle

Tom Krebs
Wohnen braucht
Vergesellschaftung

Ausgabe 10
August 2026
9,00€ (DE)



Surplus

Das Wirtschaftsmagazin

Mieten- explosion



**Die Wohnungskrise spitzt sich zu,
Investoren profitieren und die Politik versagt.**

Aktuelle Artikel, Analysen und Kolumnen auf surplusmagazin.de



Apsilon: »Der Kapitalismus sorgt dafür, dass wir uns gegenseitig zerstören«

Apsilon spricht im Interview über sein neues Album »GLANZ NULL«, den Verlust kindlicher Unbeschwertheit, die Lebenskostenkrise, Krieg und Klassenverhältnisse. Von *Maxine Fowé* und *Apsilon*



Reformpaket: Unbezahlte Carearbeit muss es richten

Die Kahlschlag-Reformen der Bundesregierung sind nur möglich, weil jemand den Ausfall auffängt – unbezahlt, zu Hause, überwiegend weiblich. Von *Jo Lücke*

Drohnenangriffe: Russlands Kriegswirtschaft in der Treibstoffkrise

Ukrainische Drohnen treffen russische Raffinerien. Wie schwerwiegend ist die Treibstoffkrise für Russlands Kriegswirtschaft? Von *Yelizaveta Landenberger*

Das GKV-Spargesetz verschont die Pharmaindustrie

Beim GKV-Spargesetz ist die Bundesregierung vor der Pharma-Lobby eingeknickt. Dabei säße sie längst am längeren Hebel. Von *Sören Wienke*

»Geierfonds« kreisen über Venezuela

Trumps Wall-Street-Banker sind gnadenlos: Trotz des schweren Erdbebens fordern sie den Ausverkauf des Landes. Von *Simon Zeise*

Öffentliche Kühlung jetzt!

Der Staat befeuert nicht nur die Klimakrise, sondern lässt die Menschen auch noch in der Hitze allein. Jetzt braucht es ein staatliches Programm für öffentliche Kühlung. Von *Xenia Miller*



Wie OpenAI den KI-Ausbruch als PR-Kampagne nutzt

OpenAIs neues KI-Modell hat eine gravierende Sicherheitslücke – und dem Unternehmen schadet es nicht. Wieso es sogar davon profitieren könnte. Von *Aya Jaff*



Die gigantischen Verteidigungsausgaben sind eine tickende Zeitbombe

Die gigantischen Verteidigungsausgaben bis 2030 sind sozialer und politischer Sprengstoff. Ihre reguläre Finanzierung ist eine schwer lösbare Mammutaufgabe. Von *Achim Truger*

Diese und viele weitere Texte findest du auf www.surplusmagazin.de
Folge uns auch unter [@surplusmagazin](https://www.instagram.com/surplusmagazin) auf:

Instagram

X

Threads

YouTube

Mastodon

LinkedIn

Editorial

Der Boden der Ungleichheit

Mit der ursprünglichen Akkumulation begann das kapitalistische Wirtschaften. Der Boden wurde gewaltsam privatisiert, die Bauern wurden zu Lohnarbeitenden. Die Bodenfrage bestimmte jahrhundertlang die Verteilung des Surplus, in aller Regel zugunsten der Grundbesitzer. Während künstliche Intelligenz die Zukunft der Lohnarbeit in vielen Teilen der Wirtschaft infrage stellt, könnte die Bodenfrage an Bedeutung für die Verteilung des Surplus weiter zunehmen.

Schon jetzt spitzt sich die Lage weiter zu. So wurden die Angebotsmieten zwischen den Sommern 2025 und 2026 um 4 Prozent erhöht, während die anderen Preise nur um 2,6 Prozent erhöht wurden. Dem zugrunde liegen das Profitinteresse im Wohnungswesen, aber auch der mangelnde Neubau, die schlechtere Verteilung, die mangelnde Regulierung und ihre Durchsetzung. Die Mietenexplosion ist nicht am Ende, sondern wir sind mittendrin.

Deutschland geht dabei einen Sonderweg, wie Surplus-Herausgeber Adam Tooze in seinem Leitartikel zeigt. Im Gegensatz zu anderen Ländern, in denen sich Immobilieneigentümer für einen Kauf hochverschulden, zahlen die Mieter hierzulande über Jahrzehnte hochgedrehte Mieten. Dabei gibt es Beispiele, wie es auch anders geht. Schweden hat zum Beispiel in den 60er und 70er Jahren ein riesiges Bauprogramm für Wohnungen aufgelegt, wie Surplus-Redakteurin Caro Rübe in ihrem Artikel zeigt. Auf Deutschland übertragen würde dieses Programm 10 Millionen Wohnungen in 10 Jahren umfassen. Solch eine Perspektive würde die Wohnungsfrage zwar deutlich entspannen, allerdings kaum in den urbanen Gebieten. Deswegen fordert der Wirtschaftspräsident Tom Krebs die Vergesellschaftung von Deutsche Wohnen und Co. Das würde punktuell zu dem von John Maynard Keynes geforderten »Tod des Rentiers« beim Wohnen führen. Wie klassische Ökonomen wie Smith, Ricardo und Keynes das »passive Einkommen« der Vermieter kritisiert haben, analysiert Surplus-Redakteur Max Hauser in seinem Artikel.

Viele Erkenntnisse bei der Lektüre
Lukas Scholle



LUKAS SCHOLLE
ist Ökonom, Gründer und
Chefredakteur von Surplus.

Mietenexplosion

Ausgabenschwerpunkt: *Wohnen*

1

Editorial

Von *Lukas Scholle*

4

Das Land der Mieter

Deutschland ist keine Nation von freundlichen Kleinvermietern. Beim Wohnen schlägt die enorme Vermögensungleichheit unmittelbar in den Alltag durch. Von *Adam Tooze*

8

Die entfesselte Wohnkrise

Der Neoliberalismus hat Wohnen zum Spekulationsobjekt gemacht. Die Folgen spüren wir heute als Dauerwohnkrise. Von *Lara Schulschenk*

11

Das sagt die Wissenschaft ...

In unserem Format »Das sagt die Wissenschaft ...« präsentieren wir die wichtigsten Studienergebnisse zur Wohnungskrise.

12

Ohne Vergesellschaftung geht es nicht

Die Wohnungskrise lässt sich mit den Modellen des Mainstreams weder verstehen noch bearbeiten. Ein Plädoyer für Vergesellschaftung. Von *Tom Krebs*

16

Wie finanziert man Vergesellschaftung?

Die Vergesellschaftung großer Wohnungskonzerne erfordert eine tragfähige Finanzierung. Eine Übersicht über den Vorschlag der Initiative Deutsche Wohnen und Co



Ohne Vergesellschaftung geht es nicht *Tom Krebs*

enteignen. Von *Friederike Reimer, Benedikt Heyl* und *Leon Heckmann*

18

»Die Spekulation ist ein Grundübel«

Rut Gollan ist Vorständin der Münchner Genossenschaft Wagnis – und wohnt selbst in einem der Projekte. Die Nachfrage ist riesig, aber viele Faktoren hindern sie am Wachsen, sagt Gollan im Interview mit *Lea Hampel*.

21

Der Mietenwahn in Zahlen

Wir zeigen in Grafiken, wo der Druck der Wohnkrise am größten ist. Von *Sören Wienke*

22

Wie wollen die Parteien die Wohnungskrise lösen?

Die Berliner Parteien müssen die Wohnungskrise angehen. Ein Blick in die Wahlprogramme für 2026 zeigt Ambitionen und Abgründe. Von *Matthias Ubl*

24

10 Millionen Wohnungen in 10 Jahren

Heutzutage subventioniert der Staat über- teuerte Mieten. Dabei war er einst fähig, massenhaft neuen Wohnraum zu schaffen. Was ist passiert? Von *Caro Rube*

28

Smith, Ricardo, Keynes und der »Tod des Rentiers«

Libérale Ökonomen waren einst die größten Kritiker der ökonomischen Rente. Heute jedoch verschleiern sie mit ihren Theorien die Macht der Rentiers und Vermieter. Von *Max Hauser*

32

Tausche Wohnung, suche Zuhause

Seit Jahren sucht unser Autor eine Wohnung in Berlin. Jetzt will er tauschen. Plattformen versprechen passende Angebote. Aber lässt sich die Wohnungsnot wirklich wegtauschen? Von *Franz Paul Helms*

37

High- und Low-Performer

Entscheidungen von Unternehmen beeinflussen Wirtschaft und Alltag. Wir zeigen eine gute und eine schlechte.



28

Smith, Ricardo, Keynes und der »Tod des Rentiers« *Max Hauser*



38

Notaufnahme bei 40 Grad:
»Sowas habe ich noch nicht erlebt«
Mareice Kaiser



46

»Die Ungleichheit in der Gesellschaft beruht auf Ausbeutung«
Joseph Stiglitz

38
Notaufnahme bei 40 Grad:
»Sowas habe ich noch nicht erlebt«
»Die Politik sitzt in klimatisierten Räumen« – Krankenschwester Katha ging mit einem Hitzewelle-Appell viral. Ein Gespräch über Überlastung, Wut und ein marodes Gesundheitssystem. Von *Mareice Kaiser*

40
Die großen Hebel
Politische Maßnahmen können das Leben der Menschen fundamental verbessern. *Silja Graupe, Dirk Löhr und Nina Kolleck* machen Vorschläge.

42
Fossiles Heizen bis 2045 – während das Land verbrennt
Millionen Menschen wird die Wärmepumpen-Förderung gekürzt, obwohl Deutschland bis 2045 klimaneutral sein muss. Das neue Heizungsgesetz geht auf Kosten der Ärmsten. Von *Luisa Neubauer*

44
Milliardärssteuern statt Nebelkerzen!
Während die Rechte mit Migration Stimmen fängt, sollte die französische Linke ein

Referendum über eine Vermögenssteuer nach historischem Vorbild vorschlagen. Von *Thomas Piketty*

46
»Die Ungleichheit in der Gesellschaft beruht auf Ausbeutung«
Der Neoliberalismus ist am Ende. Wirtschaftsnobelpreisträger *Joseph Stiglitz* fordert im Interview mit *Lukas Scholle* einen »progressiven Kapitalismus«.

50
Dschibuti: Das »Tor der Tränen«
Wer den Welthandel verstehen will, darf nicht nur auf die Straße von Hormus schauen. Auch das afrikanische Dschibuti ist eine Drehscheibe geopolitischer Interessen. Von *Patrick Kaczmarczyk*

55
Es gibt sie, die guten Nachrichten ...
Weltweit gibt es immer wieder Beispiele für wirtschaftliche Erfolge. Ob beim Klima, der Besteuerung von Superreichen oder in der Kultur – wir zeigen eine Auswahl. Von *Xenia Miller*

56
Die wahre Wettbewerbsfalle
Politiker fordern niedrigere Löhne für mehr Wettbewerbsfähigkeit. Europas Konzerne schütten derweil Rekordgewinne an Aktionäre aus – und bauen gleichzeitig Stellen ab. Von *Mariana Mazzucato*

59
Nein, Deutschland ist keine Leistungsgesellschaft
»Deutschland ist eine Leistungsgesellschaft.« Was wie Ideal und Ansporn wirkt, legitimiert gesellschaftliche Ungleichheit. Von *Martyna Linartas*

60
Hayek: Prophet der Ungleichheit
Friedrich August von Hayek war dogmatischer Verteidiger der Märkte – auch gegen die Demokratie. Als Denker gesellschaftlicher Komplexität bleibt er dennoch interessant. Von *David Mayer*

Mitwirkende

HERAUSGEBERKREIS
Adam Tooze, Isabella Weber, Martyna Linartas, Maurice Höfgen

CHEFREDAKTEUR
Lukas Scholle

REDAKTION
Matthias Uhl, Xenia Miller, Caro Rübe, Max Hauser, Patrick Kaczmarczyk, Michelle Maier, Clara Cesaro-Tadic

KOLUMNISTEN
Thomas Piketty, Mariana Mazzucato, Luisa Neubauer, Achim Truger, Aya Jaff

DESIGN
Markus Stumpf, Cristina Zickert

AUTORINNEN UND AUTOREN
Lara Schulschenk, Tom Krebs, Friederike Reimer, Benedikt Heyl, Leon Heckmann, Lea Hampel, Rut Gollan, Sören Wienke, Franz Paul Helms, Mareice Kaiser, Silja Graupe, Dirk Löhr, Nina Kolleck, David Mayer





ADAM TOOZE
ist Herausgeber von *Surplus* und
Professor für Wirtschaftsgeschichte an
der Columbia University in New York.

Deutschland ist keine Nation von freundlichen Kleinvermietern. Beim Wohnen schlägt die enorme Vermögensungleichheit unmittelbar in den Alltag durch. Von **Adam Tooze**

Die Produktionsmittel mögen die treibende Kraft der Geschichte sein, doch für die meisten Menschen ist der wichtigste Ort sozialer Reproduktion und Regeneration das Zuhause. Doch nicht alle bekommen die Unterkunft, die sie brauchen oder verdienen. Nach Angaben der UN sind weltweit 300 Millionen Menschen obdachlos. Eine Milliarde Menschen lebt in informellen Siedlungen und Slums, unter Bedingungen, die von unsicheren Wohnverhältnissen, Überbelegung, Umweltrisiken

und eingeschränktem Zugang zur Grundversorgung geprägt sind. Insgesamt fehlt – gemessen an den Standards fortgeschrittener Volkswirtschaften – nicht weniger als 3,4 Milliarden Menschen der Zugang zu sicherem und angemessenem Wohnraum.

Wer ein Zuhause mit allem Nötigen zur Grundlage seines Lebens machen kann, gehört zu den glücklichen 60 Prozent der Weltbevölkerung. In der reichen Welt sind Immobilien nicht nur das Fundament einer gefestigten Existenz, sondern auch eine bedeutende finanzielle Anlageklasse. In vormodernen Gesellschaften war landwirtschaftlicher Boden das wichtigste Produktionsmittel. Das ist längst nicht mehr der Fall. Heute machen landwirtschaftliche Flächen laut dem globalen Immobilienunternehmen Savills nur noch 12 Prozent des weltweiten Immobilienbestands aus. 15 Prozent entfallen auf Industrie und Gewerbe, 73 Prozent auf Wohnimmobilien. Zusammen genommen ergibt das die schwindelerregende Summe von 393 Billionen Dollar an Gesamtvermögen. Das ist fast das Vierfache des globalen BIP. Nicht umsonst sind Immobilien in McKinseys jüngster globaler Bilanz die mit Abstand größte Anlageklasse – noch vor Aktien und Anleihen. Doch woher rühren diese astronomischen Bewertungen?

Die innige Verbindung von Finanz- und Immobilienwirtschaft

Wer in einer Wohnung lebt, nimmt naheliegenderweise an, dass das Gebäude selbst das Wertvolle ist. Und für jede einzelne Wohnung stimmt das auch. Doch die ganze Logik eines Mehrfamilienhauses besteht darin, den Flächenverbrauch zu minimieren – der Blick ist also verzerrt.

Verstärkt wird diese Verzerrung noch durch die eigentümliche Perspektive der Bewohner europäischer Städte. Infolge des frühen wirtschaftlichen Wachstums und der frühen Urbanisierung des Kontinents leben viele Europäer

in Häusern und Wohnungen, die drei Vierteljahrhunderte oder älter sind. Eine bewusste Politik des Denkmalschutzes sorgt dafür, dass große Teile der Städte ihre historische Fassade bewahrt haben. Der Schutzgedanke erstreckt sich inzwischen sogar auf die brutalistische Moderne der 1970er und 1980er Jahre. In unserem Bewusstsein bekommen Gebäude dadurch etwas Dauerhaftes – selbst die rauen Mietskasernen des industriellen Berlin.

In Deutschland stammt heute rund ein Viertel des Wohnungsbestands aus der Zeit vor 1945, ein Drittel aus der Zeit vor den 1960er Jahren. Auf die jüngeren Jahrzehnte entfallen jeweils abnehmende Anteile. Darin spiegeln sich Wirtschaftswachstum, Demografie, Kriege sowie die Erschütterungen des Kalten Krieges und seiner Folgezeit. Doch gemessen an der unaufhörlichen Dynamik der schöpferischen Zerstörung, die der Kapitalismus entfesselt, ist dieser Schein der Dauerhaftigkeit ein sehr spezieller – und ein verzerrender. Die letzte Logik der Immobilie ist nicht die Architektur, sondern der Boden. Generell gilt bei freistehenden Gebäuden nach wie vor, dass der Boden 40 bis 50 Prozent des Werts ausmacht. Und in der gängigen Investitionspraxis unterstellt man üblicherweise, dass Gebäude an Wert verlieren – die Standardannahme ist eine Lebensdauer von 70 Jahren oder weniger –, während der Boden an Wert gewinnt.

Aber warum steigt der Bodenwert? Nicht weil Boden für sich genommen knapp oder wertvoll wäre. Was die Bodenwerte treibt, ist wirtschaftliches Wachstum. Alles hängt an der Lage und daran, wie weit ein Grundstück erschlossen und an Infrastruktur angebunden ist. Boden verliert seinen Nutzen und damit auch seinen Wert, wenn er die Anbindung an die wirtschaftliche Entwicklung verliert. Von diesem Punkt an drohen sowohl der Boden als auch die darauf stehenden Gebäude dem Verfall überlassen zu werden. Jedes Geld, das in den Bestand fließt, ist dann ein Nettoverlust.

Deutschland

Das Land der Mieter

In Europa ist das das Schicksal weiter Teile des ländlichen Raums, insbesondere in Osteuropa. Es ist das Schicksal jedes Gebäudes, das sich weder mit Gewinn verkaufen noch vermieten lässt – so wie in West-Berlin oder in den Innenstädten der Vereinigten Staaten während des »white flight« in die Vororte. Die physische Solidität der Bauten und die »Dichte« der in ihnen gelebten Leben erzeugen eine Illusion von Dauerhaftigkeit, die aus Sicht der Investoren letztlich vom Auf und Ab der Marktkräfte abhängt.

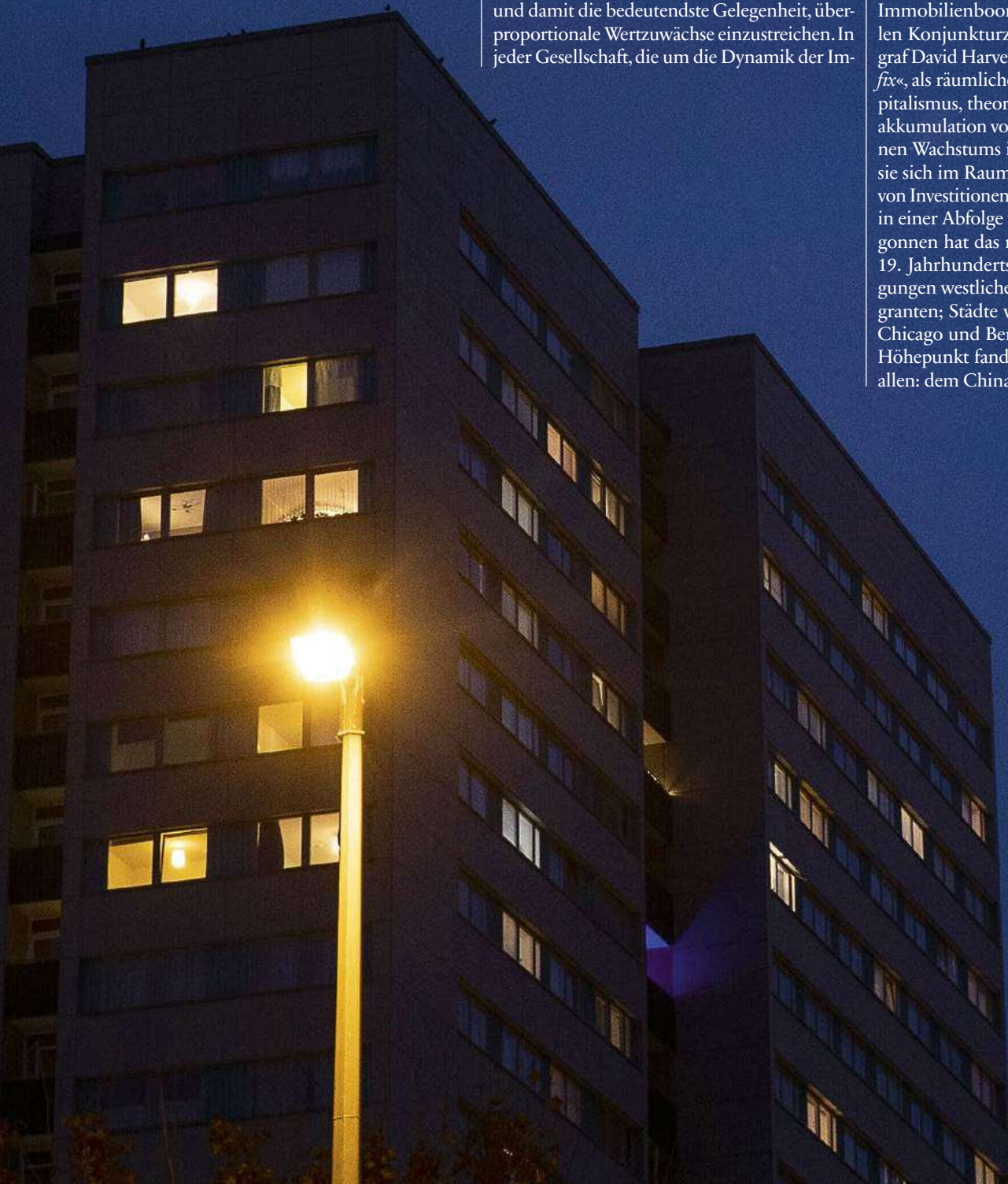
Sofern sie am richtigen Ort liegen und eine vernünftige Renditeaussicht bieten, sind Im-

mobilien und Boden als langlebige Vermögenswerte die Grundlage eines der wichtigsten Instrumente der Finanzwirtschaft: langfristige Hypothekenkredite, besichert durch den buchstäblich unbeweglichen Vermögenswert. Anders als andere Güter lassen sich Häuser und Grundstücke pfänden.

Hypothekenfinanzierung ist grundlegend – sowohl für das Bauen als auch für den Kauf und Verkauf von Immobilien. In weiten Teilen der Welt gilt eine Hypothek als Übergangsritus ins Erwachsenenalter. Sie ist ein langfristiger Handel: das größte Hebelgeschäft, das die meisten Menschen in ihrem Leben eingehen, und damit die bedeutendste Gelegenheit, überproportionale Wertzuwächse einzustreichen. In jeder Gesellschaft, die um die Dynamik der Im-

mobiliemärkte herum strukturiert ist, sind Immobilienwerte und Hypothekenkredite die obsessive tägliche Beschäftigung des gesellschaftlichen Lebens, der Familien- und Nachbarschaftsgespräche. Die einzige Frage lautet: Wie groß kann meine Hypothek werden? Eine grobe Schätzung des weltweit ausstehenden Hypothekenvolumens liegt bei rund 50 bis 60 Billionen Dollar.

Die immer komplexer werdende Finanztechnik des Hypothekenmarktes seit den 1990er Jahren ist berüchtigt. Doch schon im 19. Jahrhundert waren die marktinternen Schwankungen von Hypothekenkredit, Wohnungsbau und Immobilienbooms eine Triebfeder des globalen Konjunkturzyklus. Der marxistische Geograf David Harvey hat diese Tendenz als »spatial fix«, als räumliche Fixierung des modernen Kapitalismus, theoretisiert. Während die Kapitalakkumulation von einer Episode unausgewogenen Wachstums in die nächste taumelt, schlägt sie sich im Raum nieder: in der Intensivierung von Investitionen, im Bau von Infrastruktur und in einer Abfolge von »land grabs«. Ernsthaft begonnen hat das mit der Stadtentwicklung des 19. Jahrhunderts und den gewaltigen Bewegungen westlichen Kapitals und westlicher Migranten; Städte wie London, Paris, New York, Chicago und Berlin sind das Ergebnis. Seinen Höhepunkt fand es im größten Bauboom von allen: dem Chinas im 21. Jahrhundert.

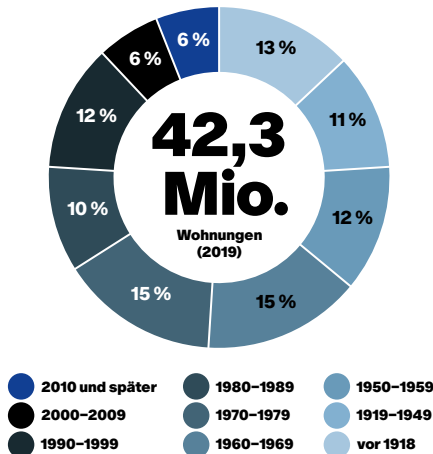


Der deutsche Sonderweg beim Wohnen

Eine der wirklich ungewöhnlichen Eigenheiten der modernen deutschen Gesellschaft, besonders in den deutschen Städten, ist nicht nur, dass die Menschen in Wohnungen leben und dass diese Wohnungen langlebig sind, sondern dass sie das in der Regel als Mieter tun und nicht als hoch verschuldete, kreditfinanzierte Eigentümer. Statt aus erster Hand erlebt zu werden, mit eigenem Einsatz und eigenem Risiko, werden die Turbulenzen des globalen Immobilienkapitalismus hier also nur mittelbar wahrgenommen – über ihre Wirkung auf die Mietmärkte. Unter den reichen Ländern hat Deutschland bis heute eine der niedrigsten Eigentumsquoten. Vergleichbar sind allein die Schweiz und Österreich.

Bei Immobilien können nationale Durchschnitte täuschen. In Großstädten ist der Mieteranteil überall höher. Das hat mit den hohen anfänglichen Kapitalkosten des Bauens in Metropolen zu tun. Wo der Boden so wertvoll ist, lohnt sich nur Bauen im großen Maßstab. Selbst in London liegt der Mieteranteil bei etwa der Hälfte. In Paris sind es 60 bis 65 Prozent. Doch

Wohnungsbestand nach Alter



auch hier stechen die deutschen Städte heraus. Münchens Mieteranteil von 75 Prozent und Berlins von 80 Prozent machen sie zu »Mieterstädten«. Dass ein globales Finanzzentrum wie Frankfurt einen Mieteranteil von 80 Prozent aufweisen kann, unterstreicht diesen deutschen Sonderweg.

Eine Folge davon ist, dass die deutsche Wirtschaft zwar Baukonjunktoren kennt, aber nicht jenen hypothekegetriebenen Finanzzyklen ausgesetzt war, die die Entwicklung der übrigen kapitalistischen Welt geprägt haben. Deutschlands Banken gerieten in der hypothekegetriebenen Finanzkrise von 2008 in ernste Schwierigkeiten – aber auch das wiederum mit einer Armlänge Abstand. Nicht Hypotheken in Frankfurt bereiteten der Deutschen Bank oder der EZB Kopfzerbrechen, sondern ihr übergroßes Handeln mit amerikanischen *asset-backed*



Auch normale Wohnungen in Berlin werden teurer.

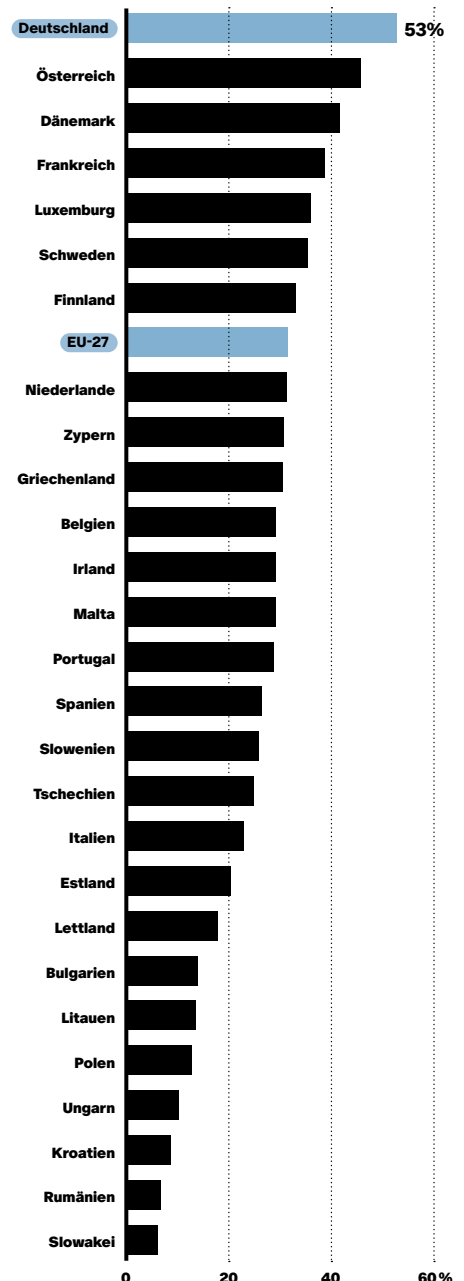
securities, deren Sicherheiten in einigen der schwierigsten Viertel deindustrialisierender US-Städte wie Cincinnati lagen.

Wenn die Menschen in deutschen Städten ihre Wohnungen also nicht selbst besitzen – wem gehören sie dann? Klar ist, dass in dieser Frage erheblicher Sprengstoff steckt. In unseren Gesellschaften, so wie sie verfasst sind, ist es potenziell eine Quelle enormer sozialer Verunsicherung, wenn Menschen kein Eigentum an der eigenen Wohnung haben. In Deutschlands Städten trifft das auf die große Mehrheit zu. Ein Weg, dieser Schlussfolgerung auszuweichen, ist die Beschönigung. Gern wird behauptet, 60 Prozent der Wohnungen in Deutschland würden von »Kleinvermietern« angeboten und nicht von großen Wohnungsunternehmen. Das legt das tröstliche Bild behaglicher Beziehungen von Mensch zu Mensch zwischen Vermieter und Mieter nahe. Es zeichnet den Immobilienkapitalismus als eine kleinbürgerliche Idylle.

Wie jede wirkungsvolle ideologische Behauptung hat auch diese einen wahren Kern. Tatsächlich entfallen bundesweit nur 14 Prozent der Mietverhältnisse auf Wohnungskonzerne. 23 Prozent der Wohnungen sind genossenschaftlich oder öffentlich, sodass die große Mehrheit »private« Vermietungen sind. Doch von diesen »privaten Vermietungen« stammt nur ein kleiner Teil von Vermietern mit nur einem Wohnobjekt. Die allermeisten Vermieter besitzen ein beträchtliches Portfolio an Vermögenswerten. Und in Großstädten wie Berlin wird fast die Hälfte aller Objekte entweder von größeren privaten Vermietern oder von Immobilienkonzernen vermietet.

Der entscheidende Punkt dabei: Auch wenn es stimmt, dass Deutschland ein Land der Mieter ist, dann heißt das nicht, dass es dem Immobilienkapitalismus entgangen wäre. Eher im Gegenteil. Immobilieneigentum ist in Deutschland tatsächlich stärker konzentriert als anderswo. Die Trennlinie zwischen Mietern und Vermietern ist schärfer. Immobilienbesitz – ob als Eigenheim oder als Mietobjekt – scheidet die obere Hälfte der Vermögensverteilung scharf von der unteren. Der Besitz von Mietobjekten konzentriert sich im oberen Drittel der stark ungleichen deutschen Vermögensverteilung. Die Differenz zwischen Mietausgaben einer

Anteil der Bevölkerung, die zur Miete lebt, im EU-Vergleich 2025

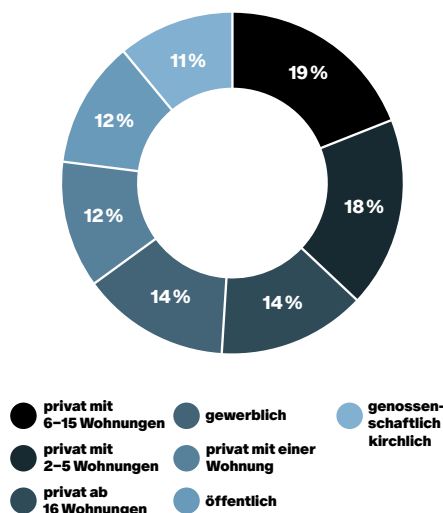


seits und Mieteinnahmen andererseits trägt erheblich und zunehmend zur Ungleichheit der Einkommen vor Steuern bei. Zudem werden diese Unterschiede in stärkerem Maße als in vergleichbaren Ländern über Erbschaften weitergegeben. Am ausgeprägtesten sind all diese Tendenzen in den deutschen Städten und vor allem in Berlin – mit seinem überdimensionierten Mieteranteil und der wachsenden Konzentration des Eigentums, auch in den Händen großer globaler Investoren, die im unterbewerteten Wohnungsbestand der Stadt riesige Chancen sehen.

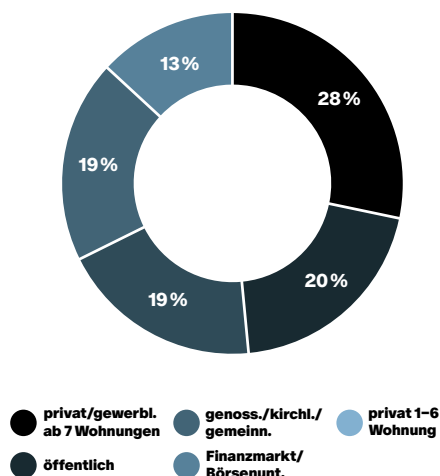
katastrophal kurzfristigen Verkauf riesiger Bestände öffentlicher Wohnungen einher.

In den 2010er Jahren war klar, dass dies in eine Sackgasse führte. Mietpreisregulierungen waren unerlässlich, um Bezahlbarkeit zu sichern, doch sie führten zu Investitionsstreiks und zu einer wachsenden Immobilität der Mieterschaft. Wie die derzeitige Blockade in Berlin und anderen deutschen Großstädten zeigt, verschärft sich die Frage von Jahr zu Jahr. Im weltweiten Maßstab gilt weiterhin, dass die Mieten selbst in Hotspots wie München und Berlin moderat sind.

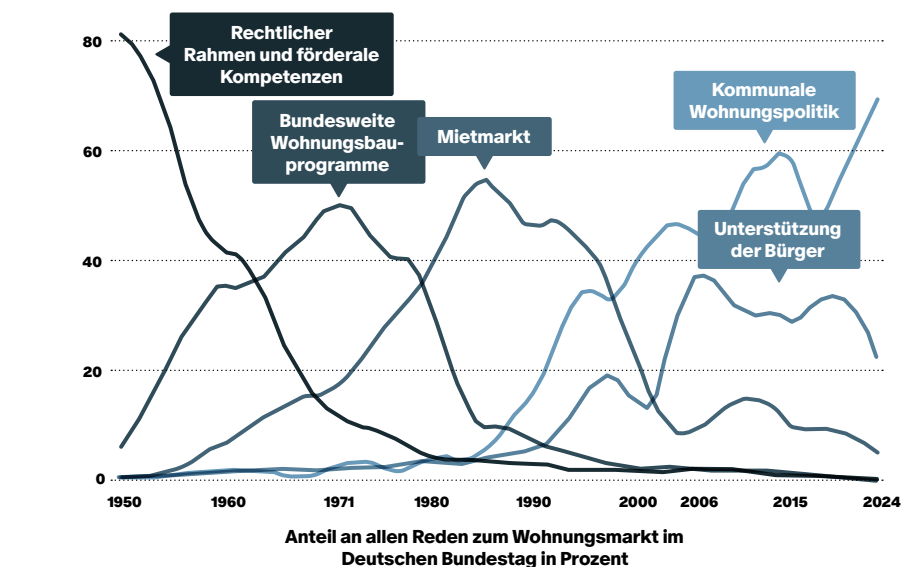
Deutschland
Anteil der Mietwohnungen
nach Typ der Vermietenden in Prozent.



Berlin
Anteil der Mietwohnungen nach Typ der
Vermietenden, in Prozent.



Quelle: Berliner Mieterverein



Wohnen ist in Deutschland deshalb so neuralgisch, weil es die Arena ist, in der die krasse Vermögensungleichheit unmittelbar in den intimsten Alltag der Menschen durchschlägt. Was die massiv destabilisierenden Folgen dieser Polarisierung des Immobilieneigentums in Deutschland bislang eingehengt hat, ist keine von Natur aus ausgewogene »soziale Marktwirtschaft«. Das ist ideologischer Unsinn. Die Arbeit leistet die Politik. Die gemischte Ökonomie des Wohnungsbaus und die Mietenpolitik erfordern ein ständiges Austarieren.

Die Liberalisierung des Wohnungsmarkts führte in die Sackgasse

Wie eine bemerkenswerte Untersuchung eines Teams am Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) gezeigt hat, hat die Wohnungsfrage den Bundestag seit Gründung der Bundesrepublik durchgehend beschäftigt – allerdings unter beständig wechselnden Überschriften. In den 1990er Jahren gab es den Versuch, das gesamte Thema zu entpolitisieren und den Staat auf die bloße Rolle des Regulierers zurückzuziehen: Gefördert werden sollte nicht mehr der Bau, sondern das Einkommen derjenigen, für die die Wohnkosten untragbar waren. In Städten wie Berlin ging das mit dem

Für deutsche Ohren mag es surreal klingen, aber in London liegen die Mietpreise leicht über 40 Euro pro Quadratmeter, in New York über 100. Es ist dieser außergewöhnliche Zustand, der Mamdanis Mobilisierung ihre Dringlichkeit verleiht. Doch auch wenn Berlin im Vergleich relativ gesehen eine Insel niedriger Preise bleibt: Der Preisschock war gewaltig, und er hat eine lokale Ökonomie getroffen, die anders als die Londons, Paris', Münchens oder Amsterdams keine hohen Einkommen hervorbringt. Das Ergebnis ist, dass die durchschnittliche Kaufkraft pro Kopf in Berlin real zu den niedrigsten aller westeuropäischen Hauptstädte gehört. Wie die Beiträge dieser Ausgabe von *Surplus* deutlich machen, führt die Wohnungspolitik in den Kern aktueller progressiver Politik. Gegen die Privatisierung und Entpolitisierung der vergangenen Jahrzehnte verlangt die Gestaltung lebenswerter städtischer Gemeinschaften öffentliches Eigentum und öffentliche Investitionen. ●

Dein Feed Jetzt die neuesten Texte von ADAM
TOOZE direkt ins Postfach bekommen:
surplusmagazin.de/autoren/adam-tooze



Die entfesselte Wohnkrise



Wohnen Der Neoliberalismus hat Wohnen zum Spekulationsobjekt gemacht. Die Folgen spüren wir heute als Dauerwohnkrise.

Von **Lara Schulschenk**



Die Wohnkrise in Deutschland ist weder eine Überraschung noch ein Zufall. Sie ist das Ergebnis politischer Entscheidungen, die eine grundlegende

Umdeutung des Nutzens von Wohnraum ermöglicht haben. Wohnraum wird nicht mehr vorrangig als lebensnotwendige Infrastruktur für die Bevölkerung, sondern als Gewinnmöglichkeit Einzelner begriffen. Ohne diese Umdeutung wäre die Wohnkrise in ihrer aktuellen Ausprägung nicht denkbar.

Privatisierung und Finanzialisierung

Entscheidend für diese Entwicklung war zum einen die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit 1990 unter CDU-Bundeskanzler Helmut Kohl. Wie der Begriff schon vermuten lässt, ging es dabei um die Stärkung von Wohnraum als gemeinnütziges Gut. Wohnungsunternehmen erhielten Steuervorteile, sofern sie im Gegenzug ihre Mieten deckelten, Gewinne begrenzten und Einnahmen in den Erhalt oder den Bau von Wohnraum reinvestierten. Durch die Abschaffung dieses Modells konnten 3,4 Millionen vormals gemeinnützige Wohnungen auf einen Schlag auf dem freien Wohnungsmarkt vermietet werden. Dieser neoliberale Umbau ermöglichte die nachfolgende Entwicklung, bleibt aber oft unerwähnt. Häufig steht die Veräußerung öffentlicher Wohnungsunternehmen durch Kommunen im Fokus, die durch den Verkauf

von etwa 1,9 Millionen Wohnungen zwischen 1999 und 2008 ihren Teil zu der extremen Privatisierung des Wohnungsmarktes beitrugen. Auf diesem neuen Wohnungsmarkt hätten Sozialwohnungen ein entscheidendes Gegengewicht zur gewinnorientierten Vermietung darstellen können. Allerdings vernachlässigte der Staat diese Förderung seit Ende der 1990er Jahre zunehmend und setzte auf die sogenannte Subjektförderung. Dabei wird mit staatlichen Zuschüssen kein bezahlbarer Wohnraum geschaffen oder gehalten – stattdessen werden Menschen beispielsweise mit dem Wohngeld direkt subventioniert.

Der Rückzug des Staates aus dem Wohnungsmarkt bereitete den Weg für eine erste Welle der Finanzialisierung in den 1990er und 2000er Jahren. Das große Wohnungsangebot lockte insbesondere Hedgefonds und Private-Equity-Fonds an. Diese Finanzdienstleister sammeln Geld von Investoren und versuchen, damit höchstmögliche Renditen zu erzielen, indem sie beispielsweise Wohnungsunternehmen kaufen und verkaufen. Sie gelten als »Heuschrecken«, weil sie durch Sparmaßnahmen den Wohnraum ausbeuten, ohne Mehrwert durch Sanierungen, Modernisierungen oder eine Verbesserung des Services zu schaffen. Zu den wohl bekanntesten Vertretern gehörten Blackstone und Cerberus. Ihr Geschäftsmodell stieß mit der Weltfinanzkrise 2008 an Grenzen, weil die notwendige Liquidität im Markt nicht mehr vorhanden war. Damit begann die zweite

Welle der Finanzialisierung: Zahlreiche Private-Equity-Investoren realisierten ihre Renditen, indem sie ihre Wohnungsbestände weiterverkauften oder durch Börsengänge versilberten. So entwickelten die Private-Equity-Unternehmen Terra Firma und Fortress die Deutsche Annington und die GAGFAH zu börsennotierten Wohnungsunternehmen, aus denen später die Vonovia hervorging.

In einer Studie beschreibt die Bürgerbewegung Finanzwende diese Entwicklung wie folgt: »Die börsennotierten Wohnungsunternehmen strebten nicht nach schnellem Weiterverkauf, sondern hielten dauerhaft an den Wohnungsbeständen fest. Die starke Renditeorientierung blieb hingegen bestehen, und auch die neuen Wohnungsfirmen mussten das Interesse ihrer institutionellen Eigentümerinnen und Eigentümern an hohen Renditen bedienen.«

Die Studie zeigt außerdem, dass sich der Wohnungsbestand finanziellierter Wohnungsunternehmen zwischen 2005 und 2022 mehr als vervierfacht hat. Zu den größten Vertretern in Deutschland zählen neben der Vonovia als Marktführerin LEG Wohnen, TAG Immobilien und Grand City Properties. Sie kommen auf Abschöpfungsquoten von über 40 Prozent, was bedeutet, dass über 40 Cent pro Euro gezahlter Miete an Investoren fließt. Realisiert wird das durch Mieterhöhungen und Einsparungen im Wohnungsbestand sowie beim Service.

Wandel der Vermietungskultur

Zu den börsennotierten Wohnungsunternehmen kommen weitere privatwirtschaftliche und damit ebenfalls gewinnorientierte Unternehmen. Insgesamt hielten diese Akteure einen Anteil von knapp 14,3 Prozent an insgesamt etwa 23,06 Millionen Mietwohnungen in Deutschland. Nun könnte man meinen, dass dieser Anteil nicht ausschlaggebend für den gesamten Markt ist. Entscheidend ist jedoch der Wandel der Vermietungskultur, der sich durch die Finanzialisierung vollzogen hat: Wohnungen wurden vom Zuhause zum Renditeobjekt.

Eine Zuspitzung dieser Entwicklung ist heute in Form von *Immo-Bros* zu beobachten, die in den sozialen Netzwerken krude Tipps dazu geben, wie sich mit Wohnraum angeblich maximale Gewinne erzielen ließen. Da wird zu teuer und risikoreicher Finanzierung ohne Eigenkapital oder zum Umgehen der Mietpreisbremse geraten. Öffentlichkeitswirksam und ohne jede Scham. Die Konzerne machen vor, wie sehr es sich finanziell lohnt, eine faire Vermietungspraxis und angemessene Mietpreise hinter sich zu lassen.

Politisches Versagen

Vermieter nutzen nicht nur rechtliche Graubereiche wie Ausnahmen bei der Mietpreisbremse, um ihre Gewinne zu maximieren. Et-

liche schrecken auch vor Gesetzesbruch nicht zurück. Ein Beispiel dafür ist Mietwucher. Darum handelt es sich, wenn eine Miete die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20 oder sogar 50 Prozent übersteigt. Hier können Bußgelder oder sogar Freiheitsstrafen verhängt werden. Solche kriminellen Mieten können aktuell juristisch aber nur schwer verfolgt werden, weil dem Vermieter nachgewiesen werden muss, dass er eine Notlage ausgenutzt hat. Das ist aufwändig und kompliziert. Daher gibt es keine aussagekräftigen Prozessstatistiken.

Bei der Mietwucher-App der Linkspartei können Mieter und Mieterinnen ihre Miete überprüfen lassen und ihren Verdacht melden. Seit Ende 2024 hat die Partei die App für mehrere Städte ausgerollt. Mittlerweile sind es 36 Städte und insgesamt sind über 300 000 Mal Mieten zur Prüfung eingegeben worden. In knapp zwei Dritteln davon scheinen die Mieten überhöht zu sein. Trotzdem haben nur etwa 10 000 Haushalte ihre überhöhten Mieten den zuständigen Ämtern gemeldet – offenbar aus Sorge, sich mit ihren Vermietern anzulegen.

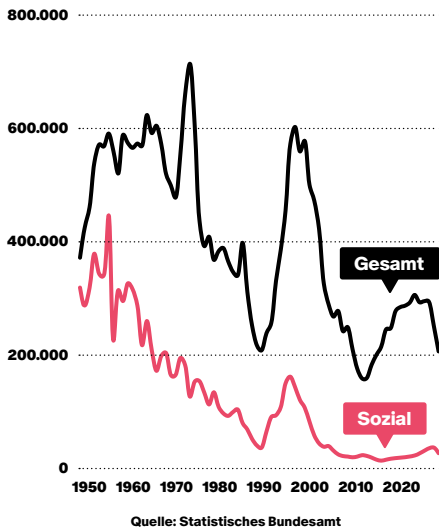
Ähnliches lässt sich bei der Mietpreisbremse beobachten. Diese erweist sich nämlich nicht nur aufgrund von Schlupflöchern seit über zehn Jahren als nahezu nutzlos. Das Problem ist auch, dass diejenigen, deren Ver-

1,9 Mio.

Wohnungen wurden zwischen
1999 und 2008 privatisiert.

mieter gegen die Mietpreisbremse verstoßen, individuell dagegen vorgehen müssen. Während bei Mietwucher theoretisch Ämter die Verfolgung übernehmen können, handelt es sich bei der Mietpreisbremse um Zivilrecht. Eine Studie aus München zeigt, dass nur etwa 2 Prozent von 10 000 Befragten die Mietpreisbremse in Anspruch nehmen würden, obwohl je nach Berechnungsgrundlage zwischen 13 und 38 Prozent dazu berechtigt wären. Zudem waren lediglich 38 Prozent der Befragten ausreichend über die Mietpreisbremse informiert. Mit einer Strafe haben Vermieter bei einem Verstoß nicht zu rechnen. Sie müssen nur die überschüssige Miete zurückzahlen. Ein Verstoß kann sich aus Vermieter-Sicht also loh-

Fertiggestellte Wohnungen insgesamt
und Bewilligungen im sozialen Wohnungsbau,
1950–2025



nen. Deutschlandweite Zahlen zu Verstößen gegen die Mietpreisbremse gibt es ebenfalls nicht. Eine Untersuchung im Auftrag des Deutschen Mieterbundes zeigt aber, dass in Berlin mutmaßlich jedes zweite Wohnungsinserat gegen die Mietpreisbremse verstößt. Das mag wenig überraschen, da Berlin als Paradebeispiel für die Wohnkrise gilt. In der Untersuchung wurden aber auch Inserate aus Ulm ausgewertet. Dort verstießen mutmaßlich etwa 70 Prozent gegen die Mietpreisbremse.

Trotz ihrer weitgehenden Wirkungslosigkeit entschied sich die schwarz-rote Regierung 2025 dazu, die Mietpreisbremse zu verlängern. Mit der Mietrechtsreform II sollen einige der Schlupflöcher gestopft werden. Das ändert aber nichts am grundlegenden Problem: Mieter und Mieterinnen werden mitten in einer Wohnkrise allein damit gelassen, sich gegen überhöhte Mieten zu wehren. Aktuell wäre die einzige relevante Möglichkeit von staatlicher Seite einzugreifen, das Mietwuchergesetz. Doch damit das in Masse funktionieren könnte, müsste das Gesetz reformiert werden. Diese Reform schiebt die Bundesregierung ebenso wie ihre Vorgänger aber vor sich her.

Der Markt regelt nicht

Statt den Mietern und Mieterinnen energisch zur Seite zu springen, rücken verantwortliche

Politiker und Politikerinnen sowohl auf Bundes- als auch auf Landesebene den Neubau in den Fokus. »Bauen, bauen, bauen« lautet das Credo.

Die Idee dahinter: Es braucht mehr Wohnraum, um die Wohnkrise zu lösen. Dieser Ansatz verkennt allerdings, dass sich das Angebot- und Nachfrage-Modell nur bedingt auf den Mietmarkt übertragen lässt. Die grundlegende Idee des Modells ist, dass eine hohe Nachfrage zu höheren Preisen führt, diese dann das Angebot ankurbeln und die Nachfrage dämpfen. So soll es letztlich zu einem Ausgleich kommen. Diese Dynamik funktioniert bei Wohnraum aber in vielen Fällen nicht. In einem Ballungsgebiet beispielsweise, in dem die Nachfrage nach Wohnraum groß ist, begrenzen Flächen und hohe Baukosten die Möglichkeit, weiteren bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Außerdem führen hohe Preise auf dem Wohnungsmarkt nicht zu einem Absinken der Nachfrage, weil Menschen sich auch angesichts hoher Mieten nicht gegen das Wohnen entscheiden und auch nur bedingt in günstigere Gebiete ausweichen können.

Die Flexibilität wäre bei Investoren und Vermietern größer, da Geldanlage und Vermietung keine Grundbedürfnisse darstellen. Ihr Interesse an Immobilien und Grundstücken scheint ungebrochen. Lediglich seit der Zinswende 2022 ist eine leichte Zurückhaltung zu beobachten. Die Entwicklung der Kaufpreise hat zuvor aber über Jahre hinweg keine abschreckende Wirkung gezeigt – insbesondere in Gegenden mit angespanntem Wohnungsmarkt. In München haben sich die Baulandpreise zwischen 2004 und 2022 mehr als verfünffacht. In Berlin hat sich der Quadratmeterpreis für Eigentumswohnungen allein zwischen 2012 und 2025 nahezu verdreifacht. Werden die teuer gekauften Wohnungen vermietet, müssen in der Regel letztlich die Mieter und Mieterinnen diese durch Investoreninteresse in die Höhe getriebenen Kaufpreise mit ihren Mieten abbezahlen.

Steigende Immobilienpreise sind sogar im Sinne der gewinnorientierten Wohnungsunternehmen. Denn sie können Gewinne verbuchen, ohne dass diese tatsächlich realisiert wurden. Das bedeutet, dass sie steigende Werte ihrer Bestandsimmobilien jährlich als Gewinn verbuchen können, auch wenn sie diese nicht



tatsächlich verkauft haben. Diese sogenannten Papiergewinne führen wiederum dazu, dass die Unternehmen günstiger an Kredite kommen, um weitere Immobilien zu erwerben. Ein sich selbst verstärkender Teufelskreis.

Die aktuelle Wohnpolitik zielt trotzdem darauf ab, das Interesse von Investoren zu nähren. Subjektförderungen wie das Wohngeld ermöglichen Vermietern zusätzliche Mieterhöhungen, wovon unter anderem das Pestel-Institut warnt. Objektförderungen wie beim sozialen Wohnungsbau werden von Investoren als lohnende Anlageoption bewertet. So frohlockt ein Insider gegenüber dem *Property Magazine*: »Besonders geförderter und preisgebundener Wohnraum entwickelt sich [...] zu einer eigenständigen und zunehmend attraktiven Assetklasse für institutionelle Investoren.«

Auf der anderen Seite werden wohnpolitische Instrumente wie ein bundesweiter Mietendeckel oder die Vergesellschaftung der Wohnungsbestände großer Unternehmen vehement bekämpft. Sowohl Immobilienbranche als auch führende Politiker warnen davor, dass solche Eingriffe Investoren abschrecken könnten. Doch genau dieser Rückzug von Investoren wäre notwendig, damit sich erneut ein Wandel der Bedeutung von Wohnraum vollziehen kann: weg vom Renditeobjekt, hin zum Zuhause. ●

In Berlin verstößt mutmaßlich jedes zweite Inserat gegen die Mietpreisbremse.

LARA SCHULSCHENK hat Soziologie in Frankfurt studiert und die Deutsche Journalistenschule in München absolviert. Sie war Reporterin für die *Frankfurter Rundschau* und Redakteurin für den *SPIEGEL*. Zuletzt erschien ihr Buch »No Sweet Home«.

Wohnungspolitik heißt meistens Vermietersubvention

Die Bonner Republik schuf mit dem sozialen Wohnungsbau die Grundlage des Wirtschaftswunders, die Berliner Republik trug mit ihrem Rückzug aus dem Segment zur aktuellen Wohnungskrise bei. Die Denkfabrik DeZernat Zukunft hat in einer Analyse von 60 Jahren Wohnungspolitik nachgezeichnet, wie es dazu kommen konnte. Demnach habe sich der Schwerpunkt der Wohnraumförderung über die Jahrzehnte von der Objekt- auf die Subjektförderung verschoben. Anstatt den Bau, Erwerb oder die Modernisierung von Wohnobjekten zu fördern, werde das meiste öffentliche Geld für die Unterstützung bedürftiger Individuen ausgegeben. Diese Subjektförderung übernimmt die Kosten der Unterkunft, aber subventioniert jede Mietpreiserhöhung. Damit steckt die Wohnungspolitik in einer teuren, selbstverschuldeten Zwickmühle: dauerhaft bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, ohne durch den plötzlichen Entzug von Transferleistungen soziale Härten auszulösen.



Schulte, S. & Krahé, M. (2026). Eine kurze Fiskalgeschichte der deutschen Wohnungspolitik. Hintergrundpapier des DeZernat Zukunft

Steuersystem privilegiert Vermieten über Selbstnutzen von Immobilien

Deutschland gilt als Nation der Mietenden. 2022 betrug die Wohneigentumsquote 44 Prozent gegenüber 70 Prozent im EU-Durchschnitt. Als Gründe dafür werden oft die hohen Nebenkosten und Eigenkapitalanforderungen eines Immobilienkaufs genannt. In einer Studie weist das arbeitgebernahe Institut der deutschen Wirtschaft (IW Köln) auf einen weiteren Grund hin: Das Steuersystem behandelt die gleiche Immobilie für Vermietende als Investitionsobjekt und für die Selbstnutzenden als Konsumgut. Vermietende können das Gebäude über Jahrzehnte abschreiben sowie Schuldzinsen und Instandhaltungskosten steuerlich geltend machen; Instrumente, die den Selbstnutzenden nicht zur Verfügung stehen. Damit ist ihre Rendite im Vergleich zur Selbstnutzung um 2,1 Prozent höher. Ein deutscher Sonderweg: In allen anderen untersuchten Ländern liegt die Rendite der Selbstnutzung über der der Vermietung. Das erschwert den Vermögensaufbau und in angespannten Wohnungsmärkten kommen Kapitalanleger eher zum Zug als junge Familien. Die Forschenden fordern dagegen höhere Freibeträge bei der Grunderwerbsteuer sowie geförderte Darlehen.

Voigtländer, M., & Wagner, L. (2026). Steuerliche Benachteiligung von selbstgenutzten Immobilien in Deutschland. *IW-Trends – Vierteljahresschrift zur empirischen Wirtschaftsforschung* 2/2026, Jahrgang 33

Das sagt die Wissenschaft...

Einfamilienhäuser treiben die Flächenversiegelung

Eigentlich wollte die Bundesregierung das Wachstum der Flächenversiegelung aus Gründen des Umweltschutzes bereits 2020 auf »30 Hektar minus X« pro Tag verlangsamen, was sie später auf 2030 verschoben hat. Doch den neuesten Zahlen des Umweltbundesamts zufolge werden weiterhin im Schnitt rund 50 Hektar pro Tag verbraucht. Damit hat sich der Verbrauch seit 2000 zwar halbiert, aber es bleibt ein großer Treiber: Der Neubau von gering verdichteten Wohngebieten wie Einfamilienhaussiedlungen. Forschende des Leibniz-Instituts für ökologische Raumentwicklung haben anhand von vier Fallstudienregionen untersucht, warum dieser Flächenfraß trotz gegenteiliger politischer Ziele anhält. Ihr Ergebnis: Nicht fehlende Politikinstrumente sind schuld, sondern das Zusammenspiel ländlicher Wohnideale, des Rückzugs der Kommunen aus der aktiven Bodenpolitik und privater Entwicklerinteressen. Die Forschenden fordern, Subventionen auf den Gebäudebestand auszurichten, statt den Neubau »auf der grünen Wiese« weiter zu fördern.

Eichhorn, S., et al. (2024). Understanding land take by low-density residential areas: An institutional perspective on local planning authorities, developers and households. *Land Use Policy*, Vol. 143 (107198)

Mietpreiskontrolle senkt die Miete, ohne das Wohnangebot zu verringern

In Katalonien wurde 2020 eine Mietpreiskontrolle in Gemeinden mit über 20.000 Einwohnern und einem angespannten Wohnungsmarkt eingeführt, darunter die Metropole Barcelona. Das Ergebnis: Die Mietpreiskontrolle senkte die Mieten um 4 bis 6 Prozent, ohne dass es zu einer Senkung des Angebots kam. Dabei war sie ziemlich strikt und umfassend. Die Miete von Bestandswohnungen wurde auf den Preis der Vormiete eingefroren und auch neue Einheiten durften eine lokale Preisobergrenze nicht überschreiten. Forschende des Institut d'Economia de Barcelona (IEB) werteten dazu die Mietregisterdaten aller tatsächlich abgeschlossenen Mietverträge aus, was deutlich umfassender und präziser ist als die Auswertung von Mietanzeigen. Ähnlich wie in Berlin vor einigen Jahren wurde die katalanische Mietpreiskontrolle 2022 vom spanischen Verfassungsgericht gekippt. Die Studie zeigt, dass es in der Folge zu keiner Erhöhung des Angebots kam.

Jofre-Monsey, J., et al. (2023). Effectiveness and supply effects of high-coverage rent control policies. *Regional Science and Urban Economics*, Vol. 101 (103916)



Die Wohnungskrise lässt sich mit den Modellen des Mainstreams weder verstehen noch bearbeiten. Ein Plädoyer für Vergesellschaftung. Von **Tom Krebs**



Eine Wohnung ist mehr als nur ein Platz zum Schlafen. Sie beeinflusst die Lebensqualität maßgeblich. Die drastisch gestiegenen Mieten der vergangenen Jahre bedeuten für viele Menschen de facto, dass ihre Lebensgrundlage ins Wanken geraten ist. Angesichts dieser Entwicklungen überrascht es nicht, dass in einem Berliner Volksentscheid 2021 eine Mehrheit für die Vergesellschaftung großer Immobilienkonzerne gestimmt hat und die Initiative Deutsche Wohnen & Co enteignen großen Zuspruch in der Bevölkerung erhält.

Doch die Politik zögert, auch weil sich erheblicher Widerstand formiert hat. Immobilienverbände und der ökonomische Mainstream verkünden selbstsicher, dass nur der Markt und privates Eigentum eine effiziente Wohnraumversorgung gewährleisten können. Viele progressive Stimmen unterstützen zwar die Forderung nach mehr sozialem Wohnungsbau, stehen einer Vergesellschaftung bestehender Wohnungsbestände aber skeptisch gegenüber. Und über allem schwebt die Frage: Wer soll das bezahlen?

Das Thema ist so zentral und kontrovers, dass es sich lohnt, die Sache etwas grundlegender zu beleuchten. Schauen wir uns also an, was die Kritiker zu sagen haben.

Der neoliberale Traum

Die marktliberale Position ist schnell zusammengefasst: Sozialen Wohnungsbau braucht es nicht, denn Probleme auf dem Wohnungsmarkt lassen sich rein privatwirtschaftlich lösen. Der Staat sollte sich auf Transferzahlungen beschränken. So haben der Sachverständigenrat und der Wissenschaftliche Beirat des Wirtschaftsministeriums in der Vergangenheit vorgeschlagen, den öffentlichen Wohnungsbau und die Mietpreisbremse abzuschaffen und stattdessen das Wohngeld für bedürftige Haushalte zu erhöhen. Derartige Vorschläge werden auch gerne von den Immobilienverbänden vorgebracht und sie haben einen gewissen Charme: Vertraue auf den Markt und alles wird gut!

Die Erfahrung hat gezeigt: Nein, wird es nicht. In der Realität kann diese Empfehlung desaströse Konsequenzen für Gesellschaft und Wirtschaft haben. Und es gibt gute ökonomische Gründe, der reinen Marktlösung zu misstrauen. Ein Beispiel kann helfen, das besser zu verstehen.

Alles beginnt mit einem Gedankenexperiment, das die wirtschaftsliberale Seite gerne ins Feld führt, um die Vorzüge der reinen Marktlösung zu demonstrieren. Nehmen wir an, Haushalte können entweder in der Stadtmitte (Kommune A) oder am Stadtrand (Kommune B) wohnen und die Anzahl der Wohnungen in der Stadt ist fest vorgegeben. Das Wohnungs-

angebot in der Stadtmitte reicht aus, um die Hälfte der Haushalte mit Wohnungen zu versorgen. Alle Haushalte würden eine Stadtwohnung einer Wohnung am Stadtrand vorziehen, aber die Hälfte der Haushalte hat eine ganz besondere Vorliebe für das Leben in der Stadt.

Wie erhalten nun diejenigen Haushalte eine Wohnung in der Stadtmitte, die am stärksten vom Stadtleben profitieren? Eine staatliche Wohnungslotterie könnte dieses Zuteilungsproblem nur sehr unbefriedigend lösen, denn sie würde auch einigen Haushalten mit einer großen Vorliebe für Stadtwohnungen eine Wohnung am Stadtrand zuweisen. Hingegen stellt der Preismechanismus ein vermeintlich effizientes Mittel dar, die vorhandenen Woh-

nungen auf die Haushalte zu verteilen. Wegen der größeren Nachfrage werden die Stadtmieten über den Mieten in den Randgebieten liegen. Die 50 Prozent der Haushalte mit der größten Vorliebe für das Stadtleben werden bereit sein, die höheren Mieten zu zahlen und die höheren Mietkosten beispielsweise beim nächsten Autokauf einzusparen. Diese Wohnungsallokation ist effizient im ökonomischen Sinne: Die Haushalte mit der größten Präferenz für Stadtwohnungen erhalten auch eine Stadtwohnung.

Aber was passiert, wenn das Einkommen einiger Haushalte nicht einmal zum Mieten am Stadtrand ausreicht? Diese Haushalte erhalten vom Staat Wohngeld, damit sichergestellt werden kann, dass jeder Haushalt eine Wohnung

Deutsche Wohnen

Ohne Vergesellschaftung geht es nicht



2021 stimmte eine Mehrheit der Berliner für die Vergesellschaftung großer Wohnungskonzerne.

35%

der Mietwohnungen befinden sich in Berlin im Besitz gemeinnütziger Wohnungsunternehmen.

hat. Das ist die sogenannte Subjektförderung im Wohnungsmarkt. In dieser Erzählung ist kein Platz für den öffentlichen Wohnungsbau (Objektförderung), denn die unsichtbare Hand des Marktes erzeugt den größten gesamtgesellschaftlichen Nutzen.

Viele Details des deutschen Wohnungsmarkts fehlen im obigen Beispiel, doch ein gewisser Abstraktionsgrad ist angemessen und notwendig für jede ökonomische Analyse. Unangemessen ist allerdings, wenn ökonomische Zusammenhänge nicht berücksichtigt werden, die empirisch relevant sind und die marktliberale Politikempfehlung als nicht tragfähig entlarven. Und genau das ist hier der Fall: Die Marktlogik führt zu politischen Fehlschlüssen, weil zentrale Annahmen der marktliberalen Analyse wesentliche Dimensionen der gesellschaftlichen Realität nicht angemessen widerspiegeln. Erweitern wir dafür das Beispiel leicht.

Die gesellschaftliche Realität

Nehmen wir also an, dass das Wohnraumangebot in der Stadtmitte fest vorgegeben ist, aber die Anzahl der Wohnungen nicht. Es können viele mittelgroße oder wenige sehr große Wohnungen gebaut werden. Nehmen wir zudem an, dass 10 Prozent der Haushalte sehr vermögend sind und definitiv eine große Wohnung in der Stadtmitte wollen. In diesem Fall ist es durchaus möglich, dass der Markt zur folgenden Wohnungsallokation führt: Die vermögenden 10 Prozent besitzen sehr große Eigentumswohnungen in der Stadt und 90 Prozent der Haushalte müssen am Stadtrand in kleinen und mittelgroßen Mietwohnungen leben.

Nun würden einige Ökonominnen und Ökonomen einwenden, dass eine gewisse Ungleichheit unvermeidlich ist, nach dem Motto: Nicht jede(r) kann einen Porsche fahren. Außerdem könne Umverteilung – wenn gewünscht – durch Auszahlung von Wohnungszuschüssen erreicht werden. Diese Einwände

greifen jedoch aus den folgenden Gründen zu kurz.

Zum Ersten gibt es ein Verteilungsproblem, wenn zwar viele Porsches produziert werden, dafür aber zu wenige Mittelklassewagen. Oder um zum Wohnungsbeispiel zurückzukommen: Sobald die vermögenden Haushalte eine starke Vorliebe für Stadtwohnungen haben, würden zusätzliches Wohngeld und andere Wohnungszuschüsse in der üblichen Größenordnung nur zu einem Anstieg der Mieten und Hauspreise führen, ohne die Wohnungsallokation zu verändern. Die exklusive Stadtmitte bleibt trotz Transferzahlungen das Domizil der vermögenden 10 Prozent der Gesellschaft.

Zum Zweiten kann eine ungleiche Verteilung des städtischen Wohnraums zu wirtschaftlichen Verlusten führen. Angenommen, verschiedene Unternehmen sind in der Stadt und im Randgebiet angesiedelt, aber die angebotenen Jobs im städtischen Ballungsraum sind im Durchschnitt produktiver und zahlen entsprechend höhere Löhne. Die Knappheit an bezahlbarem Wohnraum in der Stadt würde dann die gesamtwirtschaftliche Produktion reduzieren, wenn Erwerbspersonen wegen zu hoher Pendelkosten einen schlecht bezahlten Job im Randgebiet annehmen müssen. Solche und ähnliche äußere Faktoren (sogenannte Agglomerationseffekte) sind ausgiebig in der Literatur zur Stadtökonomik untersucht worden und führen üblicherweise zu Marktversagen. Und die Kette der Konsequenzen zieht sich weiter: Zusätzliche Produktionsverluste können entstehen, wenn die städtischen Unternehmen wegen eines Fachkräftemangels weniger neue Stellen schaffen.

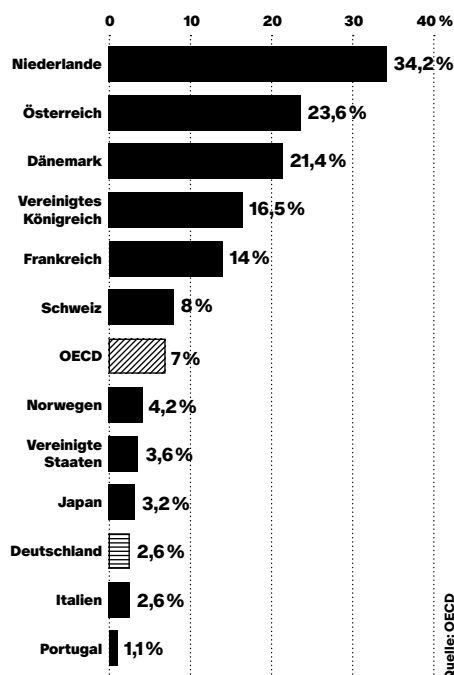
Zum Dritten wirkt sich die Wohnungsallokation auf den Bildungs- und späteren Arbeitsmarkterfolg von Kindern aus. Neuere Studien belegen, dass die soziale Mischung der Wohngegend, in der ein Kind aufwächst, einen starken Einfluss auf sein zukünftiges Arbeitseinkommen als erwachsene Erwerbsperson hat. Diese sogenannten »Nachbarschaftseffekte« haben zur Folge, dass die unsichtbare Hand des Marktes ohne staatliche Eingriffe zu erheblichen Fehlallokationen führt. Sozial ausgewogene Wohnquartiere in städtischen Ballungsräumen fördern die Chancengleichheit, während die Marktlösung ohne sozialen Wohnungsbau immer die Tendenz hat, die Menschen nach Einkommen und Vermögen zu segregieren.

Warum eine Vergesellschaftung notwendig ist

Dieses Gedankenexperiment verdeutlicht, was zahlreiche Studien belegen: Der Wohnungsmarkt ist grundsätzlich anders als der Markt für Äpfel und Birnen. Die naive Marktlogik stößt daher sehr schnell an ihre Grenzen, auch wenn sie häufig in der öffentlichen Debatte und den volkswirtschaftlichen Lehrbüchern dominiert.



Sozialmietwohnungen als Anteil aller Wohnungen, ausgewählte OECD- und EU-Länder, absteigend sortiert.



Quelle: OECD

Ein nennenswerter Anteil des Wohnungsbestands sollte nicht nur über den Preismechanismus verteilt werden, sondern auch nach sozialen Kriterien. Eine solche sozial ausgewogene Wohnungspolitik ist eine Politik der Chancengleichheit und der wirtschaftlichen Vernunft.

So weit, so gut, werden viele progressive Stimmen sagen. Doch all das spricht nicht zwangsläufig für eine Vergesellschaftung großer Wohnungskonzerne. Lässt sich die angestrebte soziale Ausgewogenheit nicht ebenso durch den Bau neuer Sozialwohnungen erreichen? Die kurze Antwort lautet: Wir brauchen beides.

Zweifellos ist der Bau neuer Sozialwohnungen wichtig, um das Angebot an bezahlbarem Wohnraum in den städtischen Ballungsräumen auszuweiten. Mit dieser Strategie allein werden sich die angestrebten Ziele jedoch nicht erreichen lassen. Ein Blick auf Berlin verdeutlicht das Problem: Von den rund 1,7 Millionen Mietwohnungen befinden sich lediglich 35 Prozent im Eigentum gemeinnütziger Wohnungsunternehmen – etwa 400 000 gehören den landeseigenen Wohnungsgesellschaften, weitere 200 000 den Wohnungsgenossenschaften. Soll dieser Anteil auf 50 Prozent steigen – und damit ein Niveau erreichen, das ungefähr dem Wiens entspricht –, fehlen rund 250 000 Wohnungen in gemeinnütziger Hand. Selbst bei einem ambitionierten öffentlichen Neubau würde Berlin etwa 40 Jahre benötigen, um diese Lücke zu schließen. Eine Vergesellschaftung der Deutschen Wohnen hingegen könnte innerhalb kurzer Zeit rund 220 000 Wohnungen in öffentliches Eigentum überführen und damit ihre Mieten dauerhaft begrenzen.

Doch sind private Wohnungsgesellschaften wie Vonovia oder ihre Tochtergesellschaft Deutsche Wohnen nicht effizienter oder innovativer als gemeinnützige Unternehmen? Die Antwort lautet: nein. Es gibt nichts, was Deutsche Wohnen leisten könnte, das eine gut geführte öffentliche Wohnungsbaugesellschaft wie die Hamburger SAGA nicht ebenso gut könnte – und zwar zu geringeren Kosten, weil sie keine hohen Dividenden an internationale Finanzinvestoren ausschütten muss. Betrachten wir zum Beispiel Effizienzgewinne durch Skaleneffekte oder serielles Bauen beim Neubau und der Sanierung bestehender Wohnungsbestände? Tatsächlich haben Vonovia und Deutsche Wohnen in diesen Bereichen vielfach von Vorreitern wie der SAGA gelernt, und die Berliner Wohnungsbaugesellschaften zählen mittlerweile auch zur Spitzengruppe. Und Kosteneinsparungen durch die Digitalisierung der Hausverwaltung? Auch sie gehören längst zum Standard gut geführter öffentlicher Wohnungsunternehmen. Der Unterschied besteht darin, dass bei Vonovia und Deutsche Wohnen die Servicequalität häufig zugunsten höherer Dividenden leidet.

Verbleibt die Frage: Wie soll das alles bezahlt werden? Die Antwort lautet: Das ist kein Problem, wenn die 220 000 Wohnungen auf die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins verteilt werden. Die erforderliche Entschädigung für die Deutsche Wohnen könnte von diesen Unternehmen durch eine Kombination aus Kreditaufnahme und einer Aufstockung ihres Eigenkapitals finanziert werden. Das zusätzliche Eigenkapital würde wiederum vom Land Berlin bereitgestellt. Die finanziellen Spielräume im Berliner Haushalt würden dadurch nicht eingeschränkt, denn die Bereitstellung von Eigenkapital gilt als finanzielle Transaktion und ist daher schuldenbremsenneutral. Zwar würde die öffentliche Verschuldung steigen, zugleich nähme aber auch der öffentliche Vermögensbestand im gleichen Umfang zu. Das staatliche Nettovermögen bliebe kurzfristig also unverändert. Langfristig würde es sogar wachsen, da ein Teil der Mieteinnahmen über eine Gewinnausschüttung an das Land zur Tilgung der aufgenommenen Kredite verwendet würde.

Die Wohnungskrise in Großstädten wie Berlin kann nur zeitnah überwunden werden, wenn die Wohnungen von privaten Immobilienunternehmen wie Deutsche Wohnen in öffentliches Eigentum überführt werden. Das gebietet die ökonomische Vernunft und die soziale Gerechtigkeit. In Berlin unterstützt eine klare Mehrheit der Bevölkerung diesen Weg und das Grundgesetz stellt mit Artikel 15 ein angemessenes Instrument bereit. Doch die Politik zögert und zaudert. Es ist an der Zeit für mehr gelebte Demokratie: Die Vergesellschaftung von Deutsche Wohnen & Co sollte die zentrale Frage für die Berliner Wahlen im September sein, die jede(r) Kandidat(in) auf das Bürgermeisteramt eindeutig beantworten sollte. ●



TOM KREBS ist Professor für Makroökonomik und Wirtschaftspolitik an der Universität Mannheim und Mitglied in der Mindestlohnkommission. Im September erscheint sein Buch »Kapital und Krise. Wie Deutschland aus der Wirtschaftskrise findet – und wie nicht«

Wie finanziert man Vergesellschaftung?

Die Vergesellschaftung großer Wohnungskonzerne erfordert eine tragfähige Finanzierung. Eine Übersicht über den Vorschlag der Initiative Deutsche Wohnen und Co enteignen. Von **Friederike Reimer**, **Benedikt Heyl** und **Leon Heckmann**



2021 stimmten 51,9 Prozent der Berliner Wählenden für die Vergesellschaftung großer Wohnungskonzerne in Berlin.



Nun bereitet die Initiative Deutsche Wohnen und Co enteignen einen Gesetzesvolksentscheid vor. In den Gesetzesentwürfen schlägt die Initiative vor, die vergesellschafteten Wohnungen über eine neue Anstalt öffentlichen Rechts (AöR), die Gemeingut Wohnen (GgW), demokratisch zu verwalten. Eine AöR ist eine Art Tochterunternehmen des Staates. Dem Land Berlin gehören schon jetzt viele AöR und auch privatrechtliche Unternehmen, die unterschiedliche öffentliche Aufträge der Daseinsvorsorge erfüllen. Diese landeseigenen Unternehmen bilden zusammen mit dem Landeshaushalt das »fiskalische Ökosystem« der Stadt. Mit der vorgeschlagenen Gestaltung der GgW nutzt die Initiative diesen bestehenden finanziellen Spielraum unter Einhaltung der Schuldenbremse. Die Vergesellschaftung wird nicht aus Steuermitteln finanziert, sondern durch die Ausgabe von Anleihen der GgW. Diese »Bilanzerweiterung« kann die GgW durch die Mieteinnahmen der Immobilien finanzieren.



2021 stimmten 51,9 Prozent der Berliner Wählenden für die Vergesellschaftung großer Wohnungskonzerne in Berlin. Nun bereitet die Initiative Deutsche Wohnen und Co enteignen einen Gesetzesvolksentscheid vor. In den Gesetzesentwürfen schlägt die Initiative vor, die vergesellschafteten Wohnungen über eine neue Anstalt öffentlichen Rechts (AöR), die Gemeingut Wohnen (GgW), demokratisch zu verwalten. Eine AöR ist eine Art Tochterunternehmen des Staates. Dem Land Berlin gehören schon jetzt viele AöR und auch privatrechtliche Unternehmen, die unterschiedliche öffentliche Aufträge der Daseinsvorsorge erfüllen. Diese landeseigenen Unternehmen bilden zusammen mit dem Landeshaushalt das »fiskalische Ökosystem« der Stadt. Mit der vorgeschlagenen Gestaltung der GgW nutzt die Initiative diesen bestehenden finanziellen Spielraum unter Einhaltung der Schuldenbremse. Die Vergesellschaftung wird nicht aus Steuermitteln finanziert, sondern durch die Ausgabe von Anleihen der GgW. Diese »Bilanzerweiterung« kann die GgW durch die Mieteinnahmen der Immobilien finanzieren.

FRIEDERIKE REIMER ist Ökonomin am Global Climate Forum und an der TU Chemnitz. Sie forscht zu öffentlichen Finanzen und fossilen Pfadabhängigkeiten im Finanzsystem. **BENEDIKT HEYL** ist politischer Ökonom am Global Climate Forum in Berlin und in der Initiative Deutsche Wohnen und Co. enteignen aktiv. Er forscht zum öffentlichen Wohnungsbau und Klimaschutzinvestitionen. **LEON HECKMANN** ist Politökonom und Pre-Doctoral Research Fellow in der OBFA-Transform Gruppe des Global Climate Forum, Berlin.

Privater Sektor

Wohnungskonzerne

AKTIVA

Einlagen

Vergesellschaftete Immobilien

Schuldverschreibungen von Gemeingut Wohnen

PASSIVA

Eigenkapital

Kredite von Banken

Durch die Vergesellschaftung werden Immobilien von den Bilanzen großer, privatwirtschaftlicher Konzerne mit mehr als **(3.000)** Wohnungen in die neu gegründete Gemeingut Wohnen überführt. Etwa **(200.000)** bis **(220.000)** Wohnungen in Berlin befinden sich dann in Gemeineigentum.

Als Entschädigung erhalten die Wohnungskonzerne verzinste Schuldverschreibungen (Anleihen), die von der GgW bedient werden. Einer Studie zufolge können vertretbare Mieten eine Verschuldung von mehr als **(16 Mrd. Euro)** finanzieren.

Landeseigener Betrieb

Gemeingut Wohnen (GW) AöR

AKTIVA

Einlagen

Vergesellschaftete Immobilien

Garantie des Landes für die Schuldverschreibungen

PASSIVA

Eigenkapital

Schuldverschreibungen bei Wohnungskonzerne

Fiskales Ökosystem
Land Berlin

❶ Die Akteure werden in *Bilanzen* dargestellt. Die Aktivseite zeigt die Vermögenswerte, die Passivseite die Verbindlichkeiten und deren Finanzierung. Bilanzen sind eng miteinander verknüpft: Die Schulden des einen sind die Vermögenswerte des anderen. So interagiert das fiskalische Ökosystem Berlins, bestehend aus dem Landeshaushalt und landeseigenen Betrieben, mit den Bilanzen des Privatsektors.

Landeshaushalt Berlin

AKTIVA	PASSIVA
Einlagen	Landesanleihen
Schulen, Straßen, Parks	Kredite bei Banken
Beteiligung an IBB, BVG, BEW, degewo, etc.	
Weitere Vermögenswerte	
Beteiligung an Gemeingut Wohnen	
Steuerbasis	Garantien für IBB und BVG
	Garantie für die Schuldverschreibungen der Gemeingut Wohnen

Im Landeshaushalt taucht lediglich die Zugabe von Eigenkapital an die GgW auf. Dabei handelt es sich um eine finanzielle Transaktion, die von der Schuldenbremse ausgenommen ist.

Dank der Garantie des Landes Berlin sind die Schuldverschreibungen ähnlich sicher wie Anleihen des Landes und daher gut handelbar; die Wohnungskonzerne können sie jederzeit am Kapitalmarkt verkaufen.

Landeseigener Betrieb Berliner Energie und Wärme (BEW) GmbH

AKTIVA	PASSIVA
Einlagen	Eigenkapital
Fernwärmenetz	Kredite bei Banken
Kraftwerke und Wärmepumpen	
Weitere Vermögenswerte	

Landeseigener Betrieb degewo AG

AKTIVA	PASSIVA
Einlagen	Eigenkapital
Immobilien	Kredite bei Banken
Weitere Vermögenswerte	Anleihen

Landeseigener Betrieb Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) AöR

AKTIVA	PASSIVA
Einlagen	Eigenkapital
Fahrzeuge	Kredite bei Banken
Schienen und Tunnel	
Weitere Vermögenswerte	
Garantie Land Berlin	

Landeseigener Betrieb Investitionsbank Berlin (IBB) AöR

AKTIVA	PASSIVA
Reserven	Eigenkapital
Kredite an Kunden	Anleihen
Weitere Vermögenswerte	
Garantie Land Berlin	

Die neu gegründete AöR Gemeingut Wohnen ist im fiskalischen Ökosystem Berlins in guter Gesellschaft: Die Berliner Verkehrsbetriebe und die landeseigene Investitionsbank sind schon länger Teil des Kiez'. Zuletzt wurde die Berliner Energie und Wärme GmbH in öffentliches Eigentum zurückgeführt. Mit der Gemeingut Wohnen ziehen auch neue Aspekte in die Nachbarschaft der landeseigenen Betriebe ein, indem sie, anders als die bestehenden landeseigenen Wohnungsunternehmen wie die Degewo, basisdemokratisch organisiertes Gemeineigentum verwaltet.

»Die Spekulation



Frau Gollan, wie viele Anfragen erhalten Sie derzeit von verzweifelten Wohnungssuchenden?

Täglich viele. Da sind Menschen drunter, die in ein paar Jahren aus ihrer Familienwohnung ausziehen wollen. Und Menschen in Notsituationen, die zum Beispiel mit einem befristeten Aufenthaltstitel auf dem freien Wohnungsmarkt keine Wohnung bekommen. Wenn sie bei uns einziehen, erzählen Menschen oft, wie schwierig es war, am freien Wohnungsmarkt zu bestehen. Und atmen bei uns auf.

Liegt das auch daran, dass sie plötzlich wirtschaftliche Sicherheit haben, während in allen anderen Bereichen weiter Unsicherheit herrscht – Stichwort steigende Lebensmittelpreise und so weiter?

Definitiv, beim genossenschaftlichen Wohnen ist man sicher vor Eigenbedarfskündigungen, aber gerade durch unsere gemeinschaftsorientierten Wohnprojekte müssen viele auch deutlich weniger ausgeben. Es gibt einen Bücherschrank und Kleidertauschaktionen. Ich habe zum Beispiel meinen Kindern nicht ein einziges Paar Gummistiefel gekauft.

Die anderen Großstädte haben nachgezogen, aber in München ist die Lage schon lange schwierig – ist aus diesem Grund die Wagnis entstanden?

Ja, das war 2000, da gab es die Schwabinger Wohnprojekt-tage. Es ging schon damals um eine andere Antwort für verlässliches Wohnen jenseits von Spekulation und Wohnungsnot. Damals haben sich mehrere Initiativen zusammengefunden. »Wagnis« ist ja ein Akronym für »Wohnen und Arbeiten in Gemeinschaft«. Schon bei den letzten drei Buchstaben waren sich die Gründer nicht ganz einig, ob »n« für nachhaltig oder natürlich steht und das »s« für selbstbestimmt oder sozial. (*lacht*) Heute verwenden wir das gar nicht mehr als Akronym.

Aber die Idee war klar: neue Wohnungen schaffen?

Anfangs war die Idee, Bestand zu kaufen. Als den Gründern bewusst wurde, dass man jemanden vertreiben würde, kam das Bauen zur Sprache. Damals hatte die Stadtbaurätin die Idee, in einem neu geplanten Viertel, dem Ackermannbogen, Genossenschaften einzubinden. Die alten Bestands-genossenschaften haben abgewunken, zu teuer, zu komplex. So sind die ersten Wagnis-Wohnungen entstanden, grob 150 in zwei Projekten. Kurz zuvor haben sich zwei weitere Genossenschaften gegründet, und so ist eine deutschlandweit einzigartige Szene entstanden. Der Stadtrat hat immer wieder Grundstücke in Konzeptvergabe an Genossenschaften gegeben. Gerade wurde unser neuntes Projekt bezogen, bei einem zehnten außerhalb Münchens haben wir gerade die Förderanträge eingereicht.

Genossenschaften **Rut Gollan** ist Vorständin der Münchner Genossenschaft Wagnis – und wohnt selbst in einem der Projekte. Die Nachfrage ist riesig, aber viele Faktoren hindern sie am Wachsen, sagt Gollan im Interview mit *Lea Hampel*.

Wie finanzieren Sie sich?

Bei jedem Projekt anders. Grundsätzlich haben wir eine Mischung aus unterschiedlich öffentlich geförderten und frei finanzierten Wohnungen. Der Anteil der frei finanzierten Wohnungen liegt bei maximal 40 Prozent. Die stehen allen Menschen ohne Einkommensbeschränkung offen. Unterschiedlich stark geförderte Wohnungen richten sich je nach Kommune an nur 60 Prozent der Haushalte.

Die Mitglieder müssen sich ja beteiligen, wie funktioniert das?

Die Mieter leisten keine Kautions, sondern eine Genossenschaftseinlage. Die ist bei den geförderten Wohnungen niedriger, ab 150 Euro pro Quadratmeter, sie kann anteilig zusätzlich gefördert werden. Bei frei finanzierten Wohnungen ist sie höher, das können 1000, aber auch mal knapp 2000 Euro pro Quadratmeter sein. Und je geringer die Förderung, desto höher die Einlagen.

Und mit dem Geld hat man eine Wohnung sicher?

Man zahlt diese Einlage nur, wenn man eine Wohnung sicher hat. Wenn wir Projekte neu entwickeln, vergeben wir die Wohnungen an Baugruppenmitglieder ungefähr zu dem Zeitpunkt, wenn wir den Bauantrag stellen. Dann erbringen die Haushalte die Einlagen. Wenn man auszieht, kriegt man das zurück.

Wie hoch sind die Mieten?

Die geförderten Wohnungen beginnen grob bei sechs Euro pro Quadratmeter, bei den frei finanzierten Wohnungen sind es maximal gut 15, 16 Euro. Das mussten wir erhöhen, weil uns die höheren Zinsen und Kosten auf die Füße fallen. Dazwischen haben wir Abstufungen, je nachdem, wie einkommensstark ein Haushalt ist.

Und die Einlagen und Anwartschaften fließen in den Bau?

Genau, die Summe der Einlagen stellt den Eigenkapitalanteil dar. Damit finanzieren wir Grundstücke und den Bau. Damit diese Einlagen nicht immer höher werden, ergänzen wir sie durch freiwillige Anteile, die statt Wohnrecht eine Dividende bekommen.

Das Geld reicht in München für die teuren Grundstücke?

Zum großen Teil werden die Grundstücke von der Stadt preisgemindert an uns abgegeben, dafür sichern wir unter anderem zu, dauerhaft über Jahrzehnte unter Mietspiegel zu vermieten. Der Freistaat und die Kommunen unterstützen mit günstigeren Darlehen und Zuschüssen. Die Genossenschaften haben aber keine Sonderrechte, es ist das reguläre Fördersystem.

Wie kommen Sie an die Grundstücke?

Im Wesentlichen über Ausschreibungen. Die Stadt hat festgelegt, dass 40 Prozent der städtischen Flächen für genossenschaftliche oder ähnliche Konzepte reserviert sind.

Prägt das, mit was Sie sich bewerben?

Ja. Weil die Qualität und nicht die Rendite im Vordergrund steht, müssen wir nicht die Standardwege gehen, um ein Objekt zu planen. Bei uns steht meist die Frage aus Bewohnersicht im Vordergrund: Was muss meins sein und was können wir zusammen besser?

Was heißt das in Ihren Projekten?

Ein Beispiel ist, dass wir Begegnungsräume einplanen. Wenn die Schwiegereltern fünf Tage zu Besuch sind, müssen unsere Bewohnenden sie nicht auf dem Sofa einquartieren oder im nicht vorhandenen Gästezimmer, sondern es gibt ein Apartment, das alle Bewohnenden gegen eine jeweils festgelegte, geringe Gebühr nutzen können. Das bedeutet: Es reichen weniger als 30 Quadratmeter pro Kopf, während es bundesweit gen 50 Quadratmeter geht.

Klingt trotzdem, als wäre es nicht was für jedermann.

Bloß weil man ein Waschcafé hat, heißt das nicht, dass ich meine Waschmaschine aus der Wohnung nehmen muss.

In genossenschaftlichen Wohnprojekten erleben die Menschen Selbstwirksamkeit.



ist ein Grundübel«

Ich habe auch privaten Rückzugsraum, das ist ja keine Kommune. Und: Wir sind ganz normale Menschen. Am Ende streiten wir über die gleichen Dinge wie alle: Geld, Dreck und Lärm. Aber man muss eine Diskussion mehr aushalten. *(lacht)*

Was macht diese Art zu wohnen mit den Menschen?

Viel! Die Menschen erleben Selbstwirksamkeit – und wenn wir darüber reden, wie wir gesellschaftliche Kompromissfähigkeit und Toleranz fördern, können solche Wohnprojekte wichtige Keimzellen sein.

Haben Sie ein Beispiel?

In meinem Wohnprojekt wird die Werkstatt von jemandem betreut, der aufgrund einer schweren Erkrankung seinen Beruf nicht ausüben konnte. Er hat aber eine Meisterausbildung und organisiert eine gemeinschaftliche Werkstatt und ist hochgeschätzt von vielen. In so einer Nachbarschaft kommt man raus aus dem Schubladendenken. Die einen spielen in der Band, die anderen bauen den Brotbackofen. Die Menschen sehen sich anders und werden anders wahrgenommen. Und das ist eine ganz große Qualität.

Sehr viele Menschen erleben das Gegenteil in Großstädten. Beengte Wohnverhältnisse, Unsicherheit, hohe Mieten. Wie viel gesellschaftliche Sprengkraft steckt im Thema Wohnen?

Bei uns steht die Bewohnersicht im Vordergrund: »Was muss meins sein und was können wir zusammen besser?«

Schwierige, beengte oder sonst belastete Wohnverhältnisse erzeugen ähnlich wie wirtschaftliche Ängste einen Grunddruck. Sie sind ein Katalysator für andere Konflikte. Und da spielt diese Unveränderlichkeit im Mietmarkt eine große Rolle. In München beispielsweise ist ein neuer Vertrag meist sehr teuer. Das hält Menschen oft gefangen in Lebenssituationen, die nicht mehr funktionieren. Und dann ist da noch die Frage: Wie hoch ist der Prozentsatz meines Einkommens, den ich ausbehalte fürs Wohnen? Je mehr Ressourcen ich dafür binde, desto mehr fehlt es an anderen Ecken. Etwa, um sich in einem Verein einzubringen.

Wo sehen Sie die Hauptprobleme für Wohnungsbauprojekte?

Das Wichtigste ist Verlässlichkeit. Vom ersten Konzept über die Grundstücksbewerbung bis zum Bezug gehen wir aktuell von vier bis sechs Jahren Planung aus. Dabei macht die Bauphase selbst – so keine Unwetter uns ausbremsen – nur knapp zwei Jahre aus. Aber wenn sich auf

dem Weg dreimal die Rahmenbedingungen fundamental verändern, können wir nicht planen. Dann die Finanzierung. In der Niedrigzinsphase war allen bewusst, so kann das nicht bleiben. Aber die Zinserhöhungen und Baukostensteigerungen, die ja eine Reaktion auf die steigenden Energiepreise waren, kamen unglaublich schnell und machen vielen stark zu schaffen. Wir müssen viel mehr Eigenkapital aufbringen, um überhaupt was hinzustellen. Und dann werden immer neue Förderprogramme aufgesetzt, die versuchen, Impulse zu setzen. Aber die sind teils kompliziert oder widersprechen sich. Viele Normen und Standards sind so absolut gesetzt, dass wir keine Gestaltungsspielräume mehr in der Planung haben und nur in immer noch komplexeren technischen Lösungen stecken. Das müsste alles einfacher werden, die Planung, aber auch das eigentliche Bauen, dann wird es auch günstiger.

Sie plädieren also für Bürokratieabbau – wer wäre da zuständig?

Man kann gar nicht einfach sagen, wer zuständig ist. Von der KfW über verschiedene Ministerien bis zu den Kommunen gilt es, sich wieder auf einfache gesetzliche Standards zu reduzieren. Immerhin: Jetzt wurde der Gebäudetyp E angekündigt, mit dem man intelligenter und einfacher bauen kann. Den bauen wir de facto längst seit über zehn Jahren auf die eine oder andere Weise und wissen, dass es klappt.

Was wäre noch wichtig?

Die Spekulation von Grund und Boden muss überwunden werden. Das ist ein Grundübel.

Sie haben schon gesagt, dass Genossenschaften ein Nukleus sein können. Sehen Sie darin Ihre Rolle: Sachen ausprobieren, damit sie im großen Stil nachgemacht werden können?

Ja. In einem neuen Projekt arbeiten wir stark mit gebrauchten Materialien. Auch mit Themen wie Kreislaufwirtschaft und Dachgärten können wir Erfahrungen sammeln, weil wir nicht alles gleich im großen Maßstab machen müssen wie manche städtische Gesellschaft. Der Vorteil ist: Wenn ich gemeinsam statt Reihenhäusern neue Wohnkonzepte entwickle oder den Einsatz gebrauchter Materialien schon in der Planungs- und Bauzeit mit den künftigen Bewohnenden diskutiere, haben die eine intrinsische Motivation, mitzumachen. Wenn ich das als kommerzieller Anbieter vermarkten muss, sind der Kommunikationsaufwand und das Risiko größer. Wir lernen von einem Projekt zum nächsten und können dann Dinge anders lösen. Also ich würde sagen, wir nehmen unseren Namen weiter wörtlich. Dinge, die nicht funktionieren, sollte man nicht zweimal machen, aber Neues zu wagen gehört auf jeden Fall dazu. ●

Der Mietenwahn in Zahlen

Steigende Mieten, explodierende Nebenkosten, Einkommen, die nicht mithalten: Wohnen ist in weiten Teilen Europas zur finanziellen Dauerbelastung geworden. Die folgenden Grafiken zeigen, wo der Druck am größten ist.

Nebenkosten machen Wohnen unbezahlbar

Monatliche Grundkosten für Versorgungsleistungen, 85 Quadratmeter Wohnung

Stadt	5-J.-Änd. (%), von 2020 bis 2025
Lissabon	20,6 %
Berlin	45,0 %
Stockholm	162,6 %
Brüssel	87,9 %
Athen	33,4 %
Warschau	102,6 %

Quelle: Deutsche Bank Research Institute

Wie viel Lohn geht fürs Wohnen drauf?

Anteil der Miete am durchschnittlichen Nettolohn in ausgewählten europäischen Städten, 2025

Lissabon	116 %
Berlin	40 %
Stockholm	46 %
Brüssel	40 %
Athen	57 %
Warschau	56 %

Quelle: Deutsche Bank Research Institute

Mietexplosion im Städtevergleich

Durchschnittliche Monatsmiete in ausgewählten europäischen Städten, 2016 und 2025

Stadt	2016	2025
Lissabon	770€	1400€
Berlin	930€	1350€
Stockholm	1650€	2100€
Brüssel	820€	1150€
Athen	620€	1150€
Warschau	550€	840€

Quelle: Eurostat

Wie wollen die Parteien die Wohnungskrise lösen?

Berlin

Die Berliner Parteien müssen die Wohnungskrise angehen. Ein Blick in die Wahlprogramme für 2026 zeigt Ambitionen und Abgründe. Von **Matthias Ubl**

SPD

Steffen Krachs **SPD** verspricht in Berlin 100.000 neue Wohnungen bis 2031, mehr als die Hälfte davon bei städtischen und genossenschaftlichen Trägern. Beim kooperativen Baulandmodell, das bei größeren privaten Bauvorhaben verpflichtet, einen Anteil an miet- und belegungsgebundenem Wohnraum zu errichten, soll die Quote für Sozialwohnungen von 30 auf 50 Prozent hochgeschraubt werden.

Aus der Mietpreisprüfstelle soll eine schlagkräftige »Mietenaufsicht Berlin« mit eigener Ermittlungsgruppe werden, um Mietwucher zu bekämpfen; auch eine App zum Mietpreis-Check soll es geben. Bei den Landeseigenen soll die

Mietbelastung künftig strenger berechnet werden – auf Basis der Bruttokaltmiete statt der Nettokaltmiete, was Mieter effektiv besserstellt. Beim großen Streitthema Mietendeckel bleibt die SPD vage: Man bekennt sich dazu – aber nur als fernes, bundesrechtlich abgesichertes Ziel. Zur Enteignung großer Wohnungskonzerne – für die Berlinerinnen und Berliner 2021 mehrheitlich gestimmt hatten – schweigt man sich im Wahlprogramm elegant aus. Belastbar ist das zentrale Neubauversprechen dabei kaum: Solche pauschalen Zielzahlen werden seit Jahren regelmäßig verfehlt, weil sie unter den derzeitigen Umständen vom Handeln Dritter – privater Investoren – abhängen. Auch das Versprechen, die Hälfte davon solle kommunal oder genossenschaftlich entstehen, lässt sich kaum garantieren.

CDU

Die **CDU** setzt auf das Gegenteil von Vergesellschaftung: Sie will Wohneigentum fördern und macht eine klare Kampfansage an »populistische« Forderungen nach Mietendeckel und



Enteignung. Die würden Investitionen nur abschrecken. Stattdessen will die CDU einen Eigentumsbonus von 10.000 Euro pro Erwachsenen und 5.000 Euro pro Kind für den Ersterwerb von Wohneigentum, dazu einen Grunderwerbsteuer-Erlass auf die ersten 300.000 Euro bei Käufen bis 800.000 Euro. Bei den aktuellen Preisen kommen solche Zuschüsse vor allem Haushalten mit größerem Einkommen zugute, zumal es keine Einkommensobergrenze gibt. Auch Mieter der Landeseigenen sollen per »Berliner Mietkauf« zu Eigentümern werden können. Beim Neubau teilt die CDU mit der SPD das 100.000-Wohnungen-Ziel, dazu soll der Bestand der Landeseigenen auf eine halbe Million Wohnungen wachsen. Serielles Bauen nach Typenplan soll Kosten drücken und Genehmigungen beschleunigen. Und: Das Tempelhofer Feld soll am Rand bebaut werden – über 20.000 neue Wohnungen für rund 50.000 Menschen. Trotz der scharfen Abgrenzung von Mietendeckel und Enteignung schließt die CDU mit Mietpreisbremse, Kündigungsschutzklausel und dem Bekenntnis zu mehr Sozialwohnungen einen staatlichen Eingriff in den Markt keineswegs grundsätzlich aus. Das liegt wohl auch daran, dass selbst die CDU weiß, dass sie in Berlin nur mit Koalitionspartnern regieren kann, wenn sie eine soziale Schlagseite zeigt.

Grüne

Die **Grünen** wollen die großen Vermieter schröpfen. Wer mehr als 50 Wohnungen besitzt, soll durch ein neues Gesetz einen bezahlbaren Anteil zur Miete anbieten, Instandhaltungsrücklagen bilden und bei Verstößen Gewinne abgeben müssen. Im Extremfall droht sogar der Zwangsverkauf. Die Vergesellschaftung großer Wohnungs-

konzerne unterstützen die Grünen aktiv und werfen Schwarz-Rot vor, den Volksentscheid auszusetzen. Ein Wohnungskataster soll endlich Licht ins Dunkel bringen, wem in Berlin eigentlich was gehört. Bei Leerstand wird es ungemütlich: Nach sechs Monaten droht Zwangsverwaltung, notfalls Vergesellschaftung. Die Grünen wollen dabei einen Genossenschaftspakt mit vergünstigtem Erbbau-recht. Das geplante Bezahlbare-Mieten-Gesetz ist dabei Teil einer größeren juristischen Strategie. Es korrespondiert im Kern mit einem Gesetzesvorschlag der Linken und geht auf die Karlsruher Entscheidung zum Mietendeckel zurück – das Bundesverfassungsgericht hatte den Deckel nicht in der Sache, sondern nur mangels Landeszuständigkeit gekippt: Eingriffe bleiben erlaubt, soweit sie Aspekte betreffen, die der Bund nicht bereits abschließend geregelt hat. Grüne wie Linke loten offenbar aus, wie sich das umgehen lässt. Angesichts der Berliner Verhältnisse – rund 85 Prozent Mietwohnungen, davon mehr als zwei Drittel unternehmerisch oder privat bewirtschaftet – ist das eine durchaus konsequente Überlegung: Wer eine umfassende soziale Grundversorgung durchsetzen will, muss entweder große Teile des Marktes in Gemeineigentum überführen oder eben genau solche Regulierungen schaffen, die private Vermieter in die Pflicht nehmen.

Linke

Bei der **Linken** geht's ans Eingemachte: 220.000 Wohnungen sollen vergesellschaftet werden, basierend auf dem Gesetzentwurf der Volksentscheid-Initiative Deutsche Wohnen & Co enteignen. Bei den Landeseigenen soll es einen einjährigen Mietenstopp für knapp 400.000 Haushalte geben, danach maximal ein Prozent Erhöhung pro Jahr. Eine gute Initiative, aber kein Vergleich zum gescheiterten Mietendeckel, der effektiv für Millionen Mieter die Kosten senkte. Das geplante »Sicher-Wohnen-Gesetz« soll Großvermieter je nach Bestandsgröße zu Quoten von 33, 40 oder 50 Prozent bezahlbarer Wiedervermietungen zwingen – überwacht von einem neuen Landesamt für Mieterschutz. Gegen Mietwucher soll außerdem eine Art Mietpolizei vorgehen: eine eigene Taskforce mit zusätzlichem Personal, die illegale Mieten aufspürt, ahndet und zu viel gezahlte Miete zurückfordert. Dazu ein eigenes kommunales Bauprogramm: bis zu zwei Milliarden Euro Eigenkapital jährlich für 7.500

neue Wohnungen zu gestaffelten Mieten zwischen 6 und 12 Euro pro Quadratmeter. Dieses Bauprogramm gilt als die realistischere Variante, um kommunalen Neubau tatsächlich zu finanzieren. Eigenkapital der landeseigenen Gesellschaften soll so gestärkt werden, dass es ohne klassische, zeitlich befristete Förderprogramme auskommt. Und für alle, die schon mal am Wohnungsamt verzweifelt sind: Kautionsfonds, Heizkostenfonds und eine 2-Wochen-Garantie für den Wohnberechtigungsschein.

AfD

Während die anderen Parteien über mehr Regulierung streiten, will die **AfD** genau das Gegenteil: weniger. Mietendeckel und Enteignung sind tabu, energetische Standards sollen auf das Niveau der frühen 2000er zurückgedreht und der Milieuschutz zusammengestutzt werden. Statt neuer Sozialwohnungen gibt es lieber Mietzuschüsse – Subjekt- statt Objektförderung –, ergänzt um die Wiedereinführung der Fehlbelegungsabgabe und ein Verbot der Untervermietung von Sozialwohnungen. Beim Wohneigentum wird kräftig nachgeholfen: Grunderwerbsteuer-Erlass für Ersterwerber – von der 1-Zimmer-Wohnung bis zur Millionenvilla. Dafür 20 Prozent Grunderwerbsteuer für Investoren von außerhalb der EU, plus öffentliche Bürgschaften statt Eigenkapitalnachweis. Die Grundsteuer soll komplett abgeschafft werden. Politisch brisant: Bei der Vergabe von landeseigenem Wohnraum soll ein Punktesystem nach Wohnsitzdauer »Einheimische« bevorzugen, das Sonderbaurecht für Geflüchtete soll fallen und keine neuen Flüchtlingsunterkünfte mehr gebaut werden – bestehende sollen zu regulärem Wohnraum umgewidmet werden. Unterm Strich ist das vor allem die Übersetzung altbekannter ideologischer Positionen der Partei ins Wohnprogramm – ordnungspolitisch ein Deregulierungsprogramm, das dem freien Markt noch mehr Spielraum lässt als selbst das CDU-Programm – und dabei den vermeintlichen Konflikt zwischen Einheimischen und »Fremden« statt zwischen Oben und Unten sucht. ●

10 Millionen Wohnungen in 10 Jahren

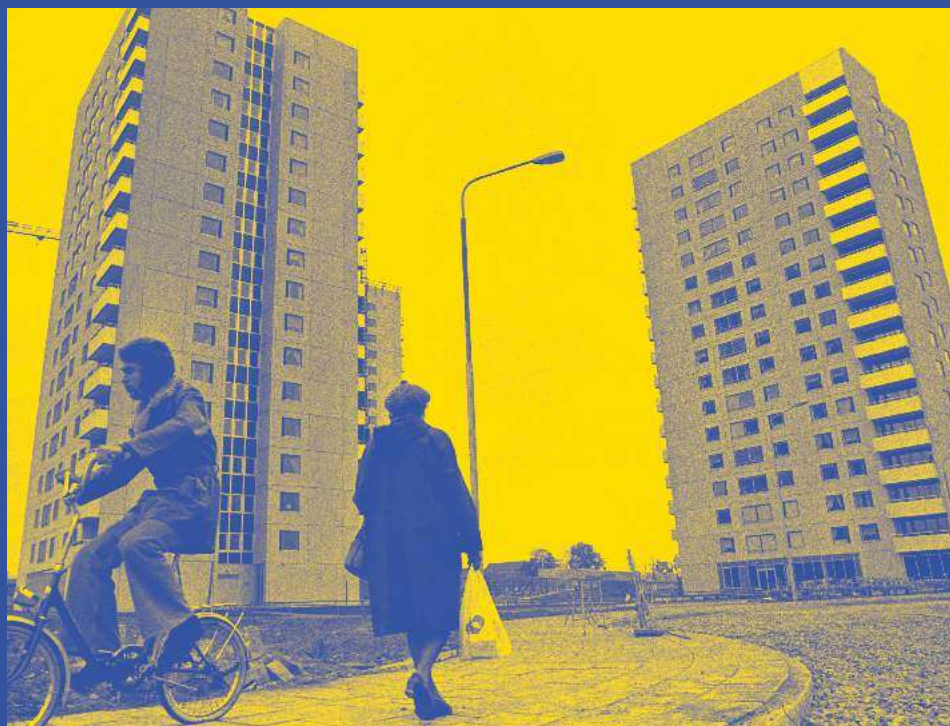


Bezahlbarer Wohnraum ist Mangelware – und das seit Hunderten Jahren. Bereits im 19. Jahrhundert beschrieb Friedrich Engels »eine kolossale

Steigerung der Mietpreise« sowie »die Unmöglichkeit, überhaupt ein Unterkommen zu finden«. Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde der Mangel an Wohnraum zu einer der zentralen politischen Fragen. Westliche Demokratien setzten auf staatlich geförderten Wohnungsbau – und hatten zwischenzeitlich Erfolg, die Dauerkrise des Wohnens einzudämmen.

Eines der schillerndsten Projekte in Sachen staatlicher Wohnungsbau fand in den 60er und 70er Jahren in Schweden statt. Im Rahmen des »Miljonprogrammet«, des Millionenprogramms, wurden etwa eine Million Wohnungen innerhalb von 10 Jahren gebaut – dabei lebten in Schweden im Jahr 1965 nur 7,7 Millionen Menschen.

Das ambitionierte Projekt resultierte aus politischem Druck – die Wohnungsfrage war zum politischen Problem für die regierende sozialdemokratische Partei geworden. Im Zuge rasanter Urbanisierung und zunehmenden Wohlstandes wurden Forderungen nach höheren Lebensstandards laut. In Städten gab es Wartelisten für Wohnungen – die Wartezeit betrug teilweise mehrere Jahre. Deshalb



Wohnungsbau Heutzutage subventioniert der Staat überbezahlte Mieten. Dabei war er einst fähig, massenhaft neuen Wohnraum zu schaffen. Was ist passiert? Von **Caro Rube**

Die staatliche Initiative förderte nicht nur einzelne Wirtschaftszweige, sondern hatte eine zentrale Stellung im damaligen Finanzsystem.



Wohnhäuser des schwedischen Wohnbauprogramms.

beschloss das schwedische Parlament im Jahr 1965, die Förderung des Neubaus massiv auszuweiten, um jährlich 100 000 Wohnungen zu bauen.

Die Gemeinden planten die Projekte, etwa ein Drittel der Finanzierung wurde dabei staatlich getragen, zentrale Bauherren waren unter anderem gemeinnützige Wohnbaugesellschaften oder Genossenschaften. Gebaut wurde schlussendlich von unterschiedlichen Bauunternehmen, von denen manche privat, andere genossenschaftlich organisiert waren. Dieser staatlich subventionierte Bauboom brachte Schwedens große Baufirmen hervor – auch der Möbelbauer Ikea konnte so sein Imperium aufbauen, da die Nachfrage nach

neuen Möbeln angesichts der neuen Wohnungen, die es einzurichten galt, stark anstieg.

Die staatliche Initiative förderte nicht nur einzelne Wirtschaftszweige, sondern hatte eine zentrale Stellung im damaligen Finanzsystem. Während der Staat die Kreditvergabe ankurbelte und Investitionsrisiken abfederte, wurden staatliche Rentenfonds zu den größten Investoren des staatlichen Bauprogramms. Laut dem schwedischen Politökonom Timothy Blackwell ermöglichten Rentenfonds den Boom, da sie ausschließlich in festverzinsliche Wertpapiere investieren durften. Mangels anderer Investitionsmöglichkeiten flossen die Ersparnisse schwedischer Haushalte somit in den Wohnungsbau, wel-

cher wiederum die Wirtschaft ankurbelte.

Die gebauten Wohnanlagen waren für damalige Verhältnisse modern. Die Wohnungen waren mit Küchen und eigenen Badezimmern ausgestattet, ein Novum für viele Schwedinnen und Schweden. Mehrfamilienhäuser, Flachbauten sowie Einfamilienhäuser wurden von Stadtplanern so entworfen, dass es auch Platz für Schulen, Krankenhäuser, Gemeinschaftszentren und Freizeitangebote wie Kinos gab. Es wurden Radwege gebaut, um Unfälle zu vermeiden, vielerorts wurde der öffentliche Nahverkehr bis in die Siedlungen ausgebaut. Durch Skaleneffekte konnten Baukosten drastisch gesenkt werden, was jedoch auch einen monotonen Baustil zur Folge hatte. Das



Einrichtung der 60er-Jahre im Stadtmuseum in Stockholm.

Millionenprogramm war zunächst ein Erfolg – in den frühen 70ern hatte fast die gesamte schwedische Bevölkerung Zugang zu Wohnraum mit angemessenen Wohnstandards.

Westdeutschland – weniger ambitioniert

Die aktuelle Situation in Deutschland könnte kaum weiter weg von der Situation Schwedens in den 70ern sein. Heutzutage werden in Deutschland keine neuen günstigen Wohnungen subventioniert, sondern überteuerte Mieten. Grund ist die Verschiebung von Objektförderung (der Förderung von Neubau, Instandsetzung oder von Kauf von Bestand) hin zu Subjektförderung, bei der Mieterinnen und Mieter selbst finanziell unterstützt werden. Diese Form der Förderung ist zwar passgenau und angesichts extrem hoher Mieten unumgänglich, doch sie löst das strukturelle Wohnproblem nicht.

In Deutschland herrschten nie schwedische Verhältnisse. Würde man das Millionenprogramm auf das heutige Deutschland übertragen, würde das etwa 10 Millionen Wohnungen innerhalb von 10 Jahren bedeuten. Doch auch in der Bundesrepublik war es der Staat, der den Wohnungsbau nach dem Zweiten Weltkrieg förderte. Zentral war einerseits der Neubau durch öffentliche Zuwendungen, mit denen private Haushalte, gemeinnützige Unternehmen, Genossenschaften sowie freie Wohnungsunternehmen finanziell unterstützt wurden. Im Jahr 1965 wurden rund 224 000 neue Sozialwohnungen fertiggestellt; damit waren 38 Prozent aller neu geschaffenen Wohnungen Sozialwohnungen. Im Jahr 2025 wurden laut Statistischem Bundesamt hingegen insgesamt lediglich 206 600 Wohnungen fertiggestellt.

Einen Höhepunkt erreichte die Objektförderung in den 1990er Jahren, aufgrund der Wohnungsdefizite in den neuen Bundesländern und der Eigenheimzulage, die über alle Einkommensklassen hinweg den Hauskauf subventionierte. Letztere avancierte zur teuersten staatlichen Subventionierung und wurde schließlich 2005 eingestellt.

Eine Verschiebung der Förderprioritäten kam spätestens mit den Hartz-Reformen, als

die Kosten der Unterkunft vom Staat übernommen wurden. Seitdem wird im großen Stil einzelnen Mieterinnen und Mietern Wohngeld oder Grundsicherung ausgezahlt, damit diese sich die teuren Mieten leisten können. Von 2005 bis 2025 sind rund 78 Prozent der Wohnraumförderung in die Subjektförderung geflossen, eine Umkehrung der alten Politik. Neue Marktanreize wurden geschaffen und hohe Mieten staatlich subventioniert – während die Wurzel des Problems, der tatsächliche Bestand von Sozialwohnungen, vernachlässigt wurde.

Kein neues Millionenprogramm?

Heutzutage wird weder in Deutschland noch in Schweden sozial gebaut. Materialkosten sind gestiegen, Märkte haben sich verändert. Auch in Schweden haben sich die fiskalischen Prioritäten von der Finanzierung von Wohnungsbau hin zur Subventionierung der Miete verschoben. In beiden Ländern haben Kommunen ihren Wohnungsbestand an Finanzinvestoren verkauft, die nun die Mieten hochtreiben.

Es gibt großen Handlungsbedarf, doch ein neues Millionenprogramm wird es wohl kaum geben. Zumal ist das Programm ein Produkt seiner Zeit und hat zahlreiche Schwachstellen. Mancherorts wurde zu viel gebaut, was schon in den 1970ern zu Überkapazitäten führte. Viele Gebäude waren qualitativ nicht hochwertig, sodass relevante Bestände mittlerweile wieder abgerissen wurden. Es befeuerte zudem auch die Segregation innerhalb von Schweden. Viele der Häuser passten mit ihrer Plattenbau-Ästhetik nur begrenzt zu den Präferenzen der Mittelschicht. Die Vorzeige-Siedlungen von damals sind angesichts der steigenden Ungleichheit zu Orten der Ausgrenzung geworden. Jene, die es sich leisten konnten, zogen weg, marginalisierte Gruppen blieben zurück.

Das schwedische Millionenprogramm fußte zudem auf einem Finanzsystem, das es heute nicht mehr gibt. Der Staat konnte Rentenfonds dazu bewegen, in das Bauprogramm zu investieren, da der internationale Finanzmarkt noch nicht so entwickelt war wie heute. Kapital war

weniger mobil und die Renditeerwartungen weniger hoch. Das Millionenprogramm gehört somit zu den sozialdemokratischen Projekten, die in dieser Form in der europäischen Nachkriegszeit möglich waren, als Märkte noch nicht liberalisiert und die Kapitalseite schwächer war. Ironischerweise subventionierte das Millionenprogramm eben jene monopolistische Bauindustrie, die heute nicht imstande ist, günstig zu bauen. Schon im 20. Jahrhundert ließ sich das schwedische Modell nicht einfach eins zu eins kopieren: Die DDR orientierte sich ab 1971 an dem Vorhaben, konnte jedoch nur teilweise Erfolge erzielen.

Trotz dieser Schwachstellen zeigt das Millionenprogramm, was möglich ist. Staaten können im großen Stil Wohnraum schaffen. Anders als in den 1960er Jahren braucht es heute jedoch keine neuen Betonwüsten, sondern Wohnungen, die ins 21. Jahrhundert passen. Neu geschaffener Wohnraum sollte an die Klimakrise angepasst sein. Wohnungen müssen so isoliert sein, dass sie im Winter warm bleiben, aber im Sommer nicht zu Hochöfen werden.

Bauen in Zeiten der Klimakrise bedeutet, dass mehr im Bestand gebaut werden muss, da Abriss oftmals eine Verschwendung von Ressourcen darstellt.

Historisch waren es staatliche Gelder, die bezahlbares Wohnen überhaupt erst ermöglichten. Staatliches Handeln im Wohnungssektor ist kein Beispiel von Überregulierung, sondern eher der historische Normalfall – auch in liberalen Marktwirtschaften. In diesem Zusammenhang sind die Bestrebungen der Bundesregierung, die Vergesellschaftung auf Landesebene zu verbieten, um private Investoren nicht abzuschrecken, völlig fehlgeleitet. Der Staat kann und muss Wohnraum schaffen, auch wenn die Form und Finanzierung heute anders aussehen. Es braucht Strukturen, die langfristige demokratische Handhabe garantieren. Eine Anstalt öffentlichen Rechts könnte beispielsweise neu gebauten Wohnraum langfristig vor Privatisierung schützen. Zudem könnte eine solche Anstalt dafür sorgen, dass neuer Wohnraum dem Bedarf vor Ort gerecht wird. Gleichzeitig braucht es staatliches Geld, um neue Bauvorhaben umzusetzen, sowie ein Konzept, wie weitere Gelder mobilisiert werden können. Hier müssen Regierungen kreativ werden: Wohnen ist die zentrale soziale Frage, und es liegt am Staat, sie zu lösen. ●

Andere Wirtschaftsmedien schreiben für Deine Chefs. Wir für Dich.



**Gefällt Dir Surplus?
Dann wechsle zum Jahresabo
und spare 24€!**

- Ein Jahr progressive Wirtschaftsnachrichten
- Surplus gewinnt Planungssicherheit
- Big Tech verliert Transaktionsgebühren

Geschichte Liberale Ökonomen waren einst die größten Kritiker der ökonomischen Rente. Heute jedoch verschleiern sie mit ihren Theorien die Macht der Rentiers und Vermieter. Von **Max Hauser**



Der Konflikt zwischen Arbeit und Kapital prägt die Wirtschaft. Tarifverhandlungsrunden und Streiks entscheiden, wie Wohlstand verteilt wird.

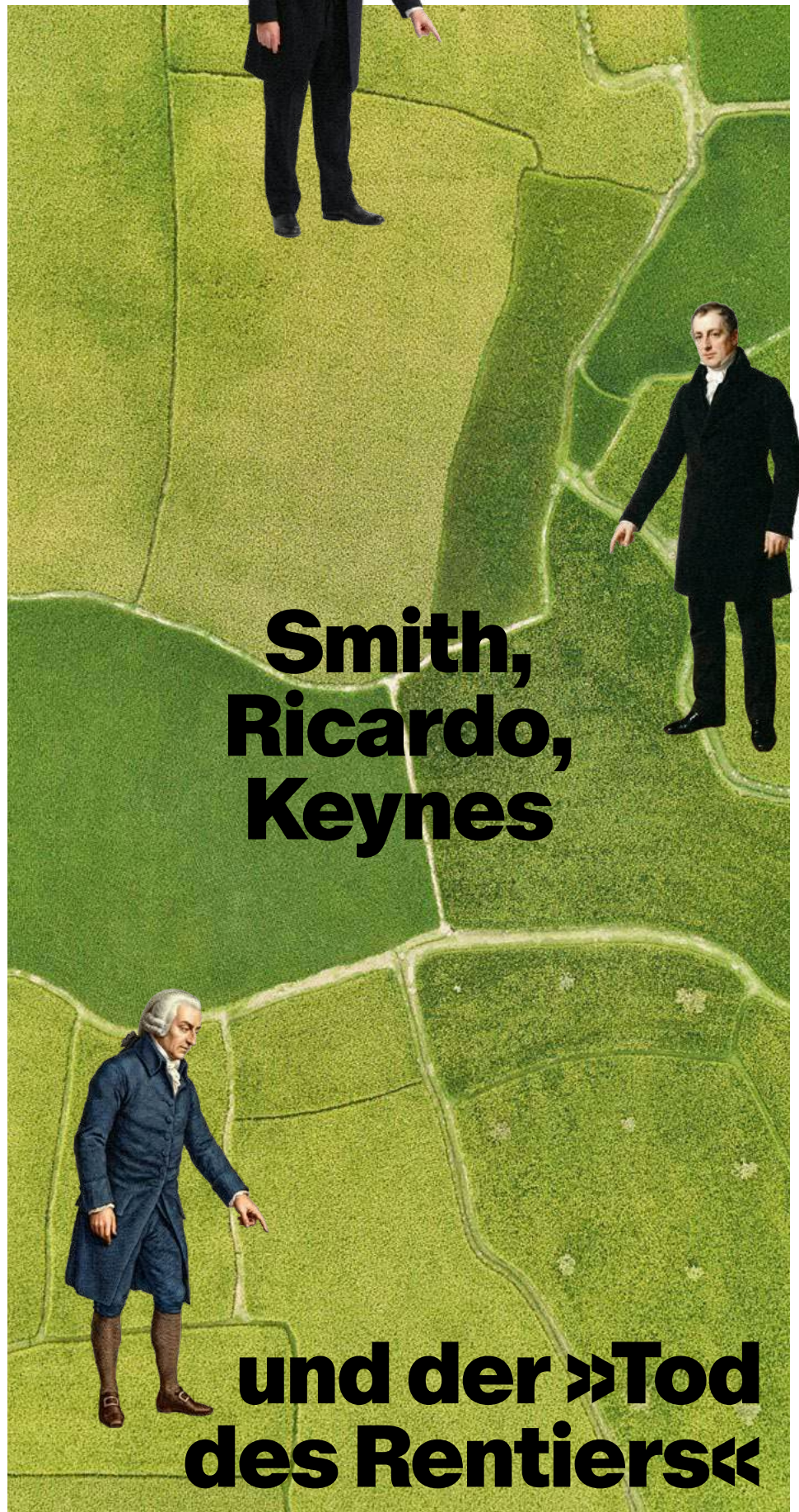
Doch noch ein dritter Faktor ist für das Wirtschaftsleben zentral: der Boden, auf dem alle stehen. Die Produktion muss ja irgendwo stattfinden, und Grund und Boden gibt es nicht kostenlos – ganz buchstäblich: Ohne Moos nix los!

Mit dem Boden kommt die ökonomische Rente ins Spiel, das Entgelt für die Nutzung von Eigentum wie dem Boden – nicht mit der Rente im Alter zu verwechseln. Zwar hat sich die Rente im Laufe der Jahrhunderte, wie das Eigentum selbst, von ihren Wurzeln in Grund und Boden gelöst und betrifft heute auch geistiges Eigentum sowie digitale Plattformen. Doch der Löwenanteil der Rentenströme stammt bis heute aus Böden und Immobilien.

Was heute fast vergessen scheint: Als der Kapitalismus noch jung und dynamisch war, waren Liberale die größten Kritiker der Rente und ihrer Empfänger, der Rentiers – damals nur Grundbesitzende. Jede Erhöhung des »passiven Einkommens« aus Grundbesitz und Vermietung ging zulasten der Pachtbauern und Arbeitenden, aber auch der Kaufleute und Industrialisten. Die Rente war ein Wachstumshemmnis, untergrub die Prinzipien der Marktwirtschaft und sollte daher minimiert werden. Heute, wo der Kapitalismus nur noch in Asien dynamisch ist, ist diese liberale Kritik aber verstummt. Was war also die liberale Kritik an der Rentenökonomie – und trifft sie noch zu?

Smith und Ricardo: Die Grundbesitzenden stehen der Marktwirtschaft im Weg

Lange bevor die Dampfmaschine die Industrielle Revolution einläutete, wurde Englands Boden im »enclosure movement« systematisch privatisiert, um eine intensive Landwirtschaft durchzusetzen. Erst als das Land eingeebnet war, begann es, einen Tauschwert zu haben und Rente abzuwerfen. Für die Bauernschaft war dies eine Katastrophe. Wo sie sich bislang kostenlos vom Boden als Gemeingut bedienen



konnten, mussten sie fortan für die Erlaubnis zahlen oder wurden in die Städte vertrieben.

Auf der anderen Seite entstand hier die Klasse der Grundbesitzenden, die das Land unter sich aufteilten und die Rente einstrichen. Einer, der damit ein großes Problem hatte, war ein nach heutigen Maßstäben »woker« Schotte, Adam Smith. Der Stichwortgeber der »unsichtbaren Hand« hatte eine andere, heute fast unbekannte Seite: Er war ein scharfer Kritiker der Grundbesitzenden. Ein Beispiel? »Sobald der gesamte Boden eines Landes in Privateigentum übergegangen ist, lieben es die Grundbesitzer, dort zu ernten, wo sie nie gesät haben, und verlangen sogar für die natürlichen Erträge eine Rente«, beschwerte sich Smith im *Wohlstand der Nationen* vor genau 250 Jahren. Ihn ärgerte »diese Faulheit, die eine natürliche Folge der Bequemlichkeit ihrer Lage ist«, denn sie machte die Grundbesitzenden »allzu oft nicht nur ignorant, sondern auch unfähig«. Die Haltung Smiths war auch durch seine Ablehnung von Monopolen begründet – die Bodenrente als Quasi-Monopol inbegriffen. In dem exklusiven Zugang zu Ressourcen, die ein Monopol wie das der *East India Company* gewährte, sah er eine große Gefahr für die Marktwirtschaft, die gerade im Entstehen begriffen war.

Nach der absoluten Rente von Smith führte sein Nachfolger David Ricardo die relative Rente ein, die vom Ertragsunterschied eines gegebenen Bodens zum schlechtesten kultivierten Boden bestimmt ist. Deutlich schärfer als Smith arbeitete der liberale Ricardo den Klassengegensatz heraus: »Das Interesse des Grundbesitzers ist immer dem des Verbrauchers und des Produzenten entgegengesetzt.« Er legte gründlich dar, dass Rentiers mehr davon profitieren, wenn es allen wegen Knappheit schlechter geht, als wenn es einen Überfluss an Gütern gäbe. Diese Knappheit können Rentiers aktiv herstellen: Zu Ricardos Zeiten unterstützten die Grundbesitzenden Zölle auf Getreideimporte, weil sie den Getreidepreis hochhalten wollten – und ihre Rente. Die »corn laws« schadeten neben den Arbeitenden auch den »produktiven« Kapitalisten, auf deren Seite sich Ricardo befand.

Henry George:

Bodenrente in der modernen Stadt

Dann kam die Industrielle Revolution und mit ihr eine Explosion der Städte. Eine andere Art der Grundbesitzenden wurde viel prominenter: die Vermietenden. Es ging also nicht mehr nur um Land, sondern auch um Immobilien, um Wohn- und Gewerbeflächen in Ballungsräumen. Das veränderte die Ausgangslage in zwei entscheidenden Punkten. Erstens muss man ökonomisch zwischen den Bodenrenten und der Miete differenzieren. Die Miete ist immerhin durch eine konkrete Gegenleistung gerechtfertigt: die Bereitstellung von Räumlichkeiten.

»Das Interesse des Grundbesitzers ist immer dem des Verbrauchers und des Produzenten entgegengesetzt.«

Soweit die Miete Bauleistung, Instandhaltung und echte Risikoübernahme vergütet und nicht in die Tasche (und den Schuldendienst) der Vermietenden wandert, ist sie »normaler« Kapitalertrag, keine Rente.

Zweitens hat die Rente des städtischen Bodens nichts mehr mit seiner Fruchtbarkeit zu tun, es zählt nur noch, wie jeder Makler weiß, die »Lage, Lage, Lage«. Das ist nicht das Verdienst des Eigentümers. Eine gute Lage entsteht aus allem, was die Immobilie umgibt: aus der Nähe zu Arbeit und U-Bahn, aus der Infrastruktur, die die Allgemeinheit bezahlt, und aus den Vierteln, die andere belebt haben. Im Bodenwert wird privatisiert, was die Stadt mühsam sozialisiert.

Vermietende sind auch dafür bekannt, das Angebot weiter zu verknappen, um ihre Erträge und Bewertungen zu steigern. Bauland wird gehortet, bezugsfertige Wohnungen werden leer gehalten, Wohnungsbestände werden in Ferien- oder Kurzzeitwohnungen umgewidmet oder gleich an Finanzinvestoren verkauft, Bau- und Entwicklungsprojekte werden verzögert, wenn sie eine Konkurrenz für den eigenen Bestand darstellen. Die Kehrseite dieser Rentenmaximierung ist die Wohnungsnot. Sie zu lindern, ist nicht im Interesse der Vermietenden.

Der US-amerikanische Sozialaufklärer Henry George war der wortgewaltigste Kritiker dieses Umstands. Sein millionenfach verkauftes Buch »*Fortschritt und Armut*« (erste Auflage 1879) war mit fast 600 Seiten sehr lang für die einfache Botschaft: Die Bodenrente ist die Erbsünde der modernen Gesellschaft und die Erlösung liegt in der Vergesellschaftung des Bodens. Bis das erreicht ist, braucht es eine Bodenwertsteuer. In abgewandelter Form erreichte ein von George inspirierter Diskurs mit Schriften wie *Die Bodenreform* von Adolf Damaschke auch Deutschland am Anfang des 20. Jahrhunderts. Die Bodenreformer konnten sich sogar im Artikel 155 der Weimarer Verfassung durchsetzen, der den Staat verpflichtete, die Verteilung und Nutzung von Grund und Boden zu überwachen.

Keynes: Der »sanfte Tod des Rentiers«

Eine Weile nach Henry George verschwand das Thema Bodenrenten für lange Zeit von der Bildfläche. Zum einen verlor der Boden selbst durch die fortschreitende Industrialisierung die Bedeutung, die er noch für eine Gesellschaft hatte, die mehrheitlich in der Landwirtschaft arbeitete. Zum anderen wurde der Begriff der »Rente« durch den Aufstieg der neoklassischen Wirtschaftslehre völlig umdefiniert. Ein Vorreiter der Neoklassik, John Bates Clark, gab offen zu: »Es war die von Henry George vorgebrachte These, [...] die mich zunächst dazu veranlasste, nach einer Methode zu suchen, mit der der Ertrag der Arbeit überall vom Ertrag kooperierender Akteure getrennt werden kann.« Clark übernahm von George die Figur des rentenfreien Grenz-

bodens, an dem sich der »reine« Beitrag der Arbeit ablesen lässt – aber machte sie zum Modell für *alle* Faktoren. Das »leistungslose Einkommen« wurde zur »Faktorentlohnung« verallgemeinert und seiner politischen Schärfe entledigt. Im Endeffekt schloss die Neoklassik Verteilungskonflikte als Normalfall aus und degradierte den Boden zu einer Kapitalform unter vielen. Eine bewusste Verschleierung des Klassenkonflikts in der Theorie.

Doch ein gewisser britischer Ökonom namens John Maynard Keynes scherte sich weder um die Konventionen seines Fachs, noch um die Zustimmung von Rentiers. Darunter verstand er nicht nur Grundbesitzende, sondern zum Teil auch Bankiers und Industriellen. »Der Kapitalbesitzer kann Zinsen erzielen, weil Kapital knapp ist, genauso wie der Grundbesitzer Rente erzielen kann, weil Grund und Boden knapp ist. Doch während es für die Knappheit von Grund und Boden vielleicht inhärente Gründe gibt, gibt es für die Knappheit von Kapital keine«, betonte Keynes 1936 in seiner *Allgemeinen Theorie*. Obwohl er selbst Investor war, wollte er die Rentiers in den »sanften Tod« schicken. (Wahrscheinlich zählte er sich zu den »fähigen Geldgebern«, die er von den Rentiers unterschied.) Unter dem »Tod der Rentiers« verstand Keynes die schleichende Abschaffung ihrer Knappheitsrenten durch Vollbeschäftigung und produktives Kapital im Überfluss. Das wurde in der Ära des Keynesianismus, wie er von westlichen Staaten in den »dreißig glorreichen« Jahren der Nachkriegsära eingerichtet wurde, auch annähernd so umgesetzt.

Piketty und die Rache der Rentiers

Die neoliberale Gegenrevolution der 1970er Jahre ist schon oft als »die Rache der Rentiers« interpretiert worden. Das wurde in vielen westlichen Ländern durch eine konsequente Agenda der Privatisierung, Deregulierung und Steuersenkung vollzogen. Die Rente breitete sich weiter auf Internet-Plattformen, Biotech-Patente und mit der KI auf das kollektive Wissen der Menschheit aus. Es ist seitdem viel über den Anstieg der Ungleichheit geschrieben worden, insbesondere wegen der Analysen des Ökonomen Thomas Piketty, der empirisch nachgewiesen hat, wie der Kapitalanteil des BIPs in allen westlichen Ländern gestiegen ist – und sich immer weiter in den Händen Weniger konzentriert. Weniger bekannt ist jedoch, und damit schließt sich wieder der Kreis zu den Rentiers und der Bodenrente, dass dieser Anstieg des Kapitalanteils maßgeblich auf die Knappheit und Wertsteigerung von Immobilien zurückzuführen ist, auch in Deutschland. Eine Analyse des Wirtschaftsprofessors Dirk Löhr und Kollegen im *Wirtschaftsdienst* demonstrierte, dass die Bodenrenditen seit der Wiedervereinigung bis 2018 sowohl den

Die Kehrseite dieser Rentenmaximierung ist die Wohnungsnot. Sie zu lindern, ist nicht im Interesse der Vermietenden.



sonstigen Kapitalrenditen als auch dem Wirtschaftswachstum davongelaufen sind.

Kein Wunder, argumentieren Lisa Adkins, Melinda Cooper und Martijn Konings – allesamt in Australien forschend – in ihrem Buch *Die Asset-Ökonomie*. Die Kapitalakkumulation habe sich im Neoliberalismus von der Logik des Warentauschs auf eine Logik der Vermögenswertsteigerung verlagert. Es gehe immer weniger darum, Einkommen aus der Produktion von Gütern und Dienstleistungen zu erzielen – was für Arbeit und Kapital gleichermaßen gilt –, sondern an den Erträgen und Wertsteigerungen von investierbaren Vermögenswerten wie Aktien, Anleihen und vor allem Immobilien und Böden teilzuhaben. Wenn erst alle Eigentümer konstant steigende Vermögenspreise erwarten, kann die Politik unter Zugzwang geraten, dafür zu garantieren, dass das ewig so weitergeht. Erschütterungen der Kredit- und Immobilienmärkte werden zunehmend mit dem Gelddrucker notdürftig stabilisiert, ohne im Nachhinein die Ursachen ernsthaft anzugehen. Wirtschaft und Gesellschaft werden strukturell der Logik der Rentiers unterworfen. Die Folgen sind überall in der westlichen Welt zu sehen: Wer bei den Wellen spekulativer Wertsteigerungen nicht mitschwimmen kann, weil das Einkommen nicht reicht oder nicht geerbt wurde, geht unter. Die Besitzlosen werden von der Teilhabe an der Gesellschaft buchstäblich hinter die Zäune des Privateigentums *ausgesperrt*. Ein schwacher Trost für Deutschland im internationalen Vergleich: Immerhin ging die Vermögenspreisinflation bisher nicht mit einer Verschuldung der privaten Haushalte einher.

Doch wo sind heute die liberalen Ökonomen, die wie ihre Vorläufer die Rentenökonomie kritisieren? Als Smith, George und Keynes gegen die Rentiers wetterten, stand die Rente einem produktiven Kapitalismus im Weg – der Liberalismus war Anklage. Doch nach dem Frühling und Hochsommer des Kapitalismus kommt sein Herbst: der Moment, in dem sich das Kapital aus den Mühen der Produktion in die Bequemlichkeit des »passiven Einkommens« zurückzieht. Der westliche Kapitalismus geht in Rente, hoch steigen die Rentiers. Und der Liberalismus, der die Rente einst als feudales Übel bekämpfte, ist heute ihre Ideologie, weil er mit der neoklassischen Wirtschaftslehre den kategorialen Unterschied zwischen Profit und Rente verwischt hat. Es wird Zeit, die Rentiers wieder zu entdecken. Wie schon Ricardo wusste: Ihr Interesse richtet sich gegen den gesamten Rest der Gesellschaft. Sie profitieren, wenn wir Mangel leiden. Und sie sind so mächtig wie nie zuvor. ●

MAX HAUSER ist Politökonom und Redakteur bei *Surplus*. Er hat Volkswirtschaftslehre in Berlin, Rom und Paris studiert.

Divers, 26–35 Jahre

»Ich habe mich nie »getraut«, mich mit wirtschaftlichen Themen zu befassen. Sie wirkten immer zu kompliziert. Surplus schafft es, Inhalte auch für nicht-Fachpersonen zugänglich zu präsentieren. Danke dafür.«

Männlich, 26–35 Jahre

»Vielen Dank für eure Arbeit! Ich schätze sehr, dass ihr das Thema Wirtschaft nicht den Konservativen / Neoliberalen überlässt. Ich bin durch die Videos von Maurice auf euch gestoßen und beschäftige mich seitdem viel mehr mit dem Thema Wirtschaft und wie es die Gesellschaft verbessern kann.«

Männlich, 51–64 Jahre

»Danke! Macht so weiter. Zusammen mit Makroskop ist Surplus einer der wenigen Hoffnungsträger nach Jahrzehnten armseliger akademischer Ökonomie mit ihren verrückten politischen Folgen.«

Weiblich, 36–50 Jahre

»Ihr seid super – ihr zeigt Wege, dass ein gerechteres Leben ohne strukturelle Diskriminierung wirtschaftlich und gesellschaftlich möglich sind :)«

DANKE FÜR DIE TEILNAHME!

Das schönste Feedback aus unserer Lesendenumfrage

Weiblich, 26–35 Jahre

»Ihr seid schon ziemlich geil, und ich hab Bock auf mehr Hefte und Events, damit es alles etwas näher an unseren Lebensrealitäten passiert. Euretwegen ist mein politisches Interesse breiter geworden – hätte niemals gedacht, dass ich mal mehr Wirtschaftliches lesen will. Grüße, eine linke Kulturmaus.«

Weiblich, 26–35 Jahre

»Das Surplus-Magazin hilft mir sehr, mit dem etwas einschüchternden Thema »Ökonomie« in Berührung zu kommen, ohne gleich im »neoliberalen Sumpf« zu landen. Vielen Dank für eure Arbeit!«



Wohnungstausch Seit Jahren sucht unser Autor eine Wohnung in Berlin. Jetzt will er tauschen. Plattformen versprechen passende Angebote. Aber lässt sich die Wohnungsnot wirklich wegtauschen?
Von **Franz Paul Helms**

Fotos von Doro Zinn



Tausche Wohnung, suche Zuhause

t 2026





Ich könnte mit den Hunderten Wohnungsbewerbungen einsteigen, die meine Partnerin und ich die vergangenen zwei Jahre verschickt haben. Damit, dass wir innerhalb eines Jahres zu gerade einmal zwei Besichtigungen eingeladen wurden. Beide Male per Losverfahren. Ich könnte von den Schlangen bis zur nächsten Straßenecke erzählen. Von dem Drängeln in stinkenden Treppenhäusern. Von den Maklern, die nicht einmal »Hallo« sagen. Aber das alles kennt man ja schon. Weniger bekannt bei der Wohnungssuche war mir ein Gefühl, das mich vor ein paar Monaten bei dem Besuch einer Webseite plötzlich erteilte: Hoffnung. Durch Zufall landete ich auf der Seite eines Wohnungstauschportals. »Glückwunsch, aktuell stehen dir 22 230 Tauschmöglichkeiten zur Verfügung«, las ich auf der grün-weißen Seite. Darunter das Bild einer lächelnden Frau in einem Hausflur mit einem Bilderrahmen in der Hand. »Das werde ich bald sein«, dachte ich.

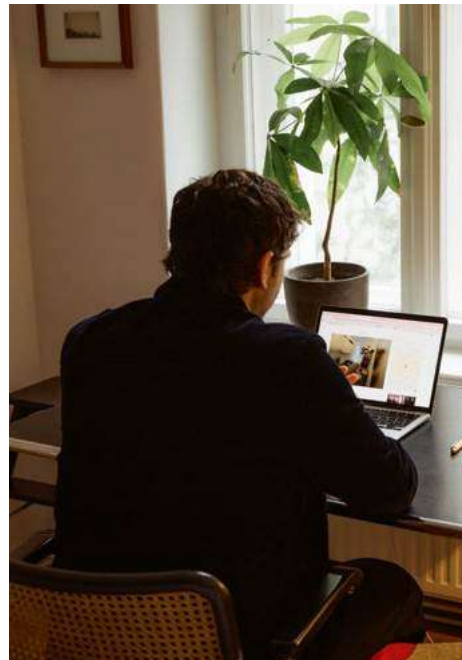
Sehr viele Menschen in Deutschland suchen eine neue Wohnung. Und sehr viele Menschen leben in Wohnungen, die sie nicht mehr brauchen. Paare, deren Kinder ausgezogen sind. Menschen, die sich getrennt haben. Ältere Menschen, deren Wohnung nach dem Ruhestand zu groß geworden ist. Oder Alleinstehende, die mehr Platz haben, als sie eigentlich brauchen. Portale wie Tauschwohnung.com und Wohnungsswap.de versprechen, die einen zu den anderen zu bringen, und erheben dafür Gebühren.

Hunderttausende Wohnungen könnten jährlich getauscht werden

Ein Impulspapier des Umweltverbands WWF von 2024 schätzt, dass in Deutschland mehr als 8 Millionen Menschen in zu kleinen Wohnungen leben. Dem gegenüber stehen 4 Millionen Alleinstehende, die mehr als 80 Quadratmeter zur Verfügung haben. Nach Angaben des WWF könnte durch Wohnungstausch so viel Wohnfläche erschlossen werden, dass Platz für über 2 Millionen Menschen entstehen könnte – ohne Neubau. Wohnungstausch könnte also einen großen ökologischen und sozialen Beitrag leisten.

Auf den Webseiten der großen Tauschportale stoße ich schnell auf Erfolgsgeschichten. Zum Beispiel von Janar. Ein netter junger Mann, vielleicht in seinen Dreißigern, in rotem Pullover. In einem Youtube-Video erzählt er, wie ein Wohnungstausch für ihn, seine Frau und ihr gemeinsames Kind zur »stressfreien Alternative« wurde. Dass man mit der Premiumversion mehr Erfolg hat, versteht sich von selbst. Er lächelt und wirkt wie einer, der jetzt endlich zufrieden ist. Der nicht, so wie ich, über 1000 Euro Kaltmiete zahlt und nachts die Mäuse durch die Wände rennen hört. Was Janar hat, will ich auch.

Tatsächlich wirken viele der Angebote auf den Seiten wie aus einer anderen Zeit. Ich finde zum Beispiel eine »geräumige 3-Zimmer-Wohnung in Berlin Neukölln« mit Parkettboden für 950 Euro. Oder »80 Quadratmeter in Köln-Nippes« für 800 Euro, beworben mit einem Bild einer großen Sonnenterrasse. Auch »großzügige 3 Zimmer in Hamburg Altona« gibt es schon für 700 Euro. Und während ich durch die Angebote scrolle, fühlt es sich für einen Moment so an, als könnten diese Wohnungen wirklich bald mir gehören. Als hätte ich die ganze Zeit einfach nur übersehen, wie einfach es sein kann. Und plötzlich denke ich: »Mei-



kann, kaufe ich mir Abos. Drei Monate für 30 Euro. Ich gebe meine Suchkriterien ein: mindestens 60 Quadratmeter, gerne drei Zimmer, gerne bezahlbar, gerne Altbau und gerne zentral. Auch für mich gilt, was der deutsche Regisseur Helmut Dietl einmal sagte: »Am Ende wollen's alle lichtdurchflutete Altbauseiße.«

Der Tauschmarkt hat seine eigenen Regeln

Die Ernüchterung kommt schnell: Von den über 300 Tauschangeboten, die mir auf der Plattform angezeigt wurden, bleiben nur sechs übrig. Der Rest sind sogenannte Ringtausche. Denn beim direkten Tausch müssen zwei Haushalte gefunden werden, die wechselseitig ziemlich genau die Wohnung des jeweils anderen suchen. Die Rentnerin mit der zu großen Dreizimmerwohnung aus Kreuzberg müsste also zufällig Interesse an meiner Zweizimmerwohnung haben und ich an ihrer Lage, Miete und Ausstattung müssten für beide Seiten passen. Das ist selten.

Der Ringtausch löst dieses Problem. Hier tauschen mehrere Haushalte über eine Kette: A zieht in die Wohnung von B, B in die Wohnung von C und C in die Wohnung von A. Im Prinzip muss also jeder nur noch eine Wohnung finden, die zu ihm passt, und nicht gleichzeitig jemanden, der die eigene Wohnung haben möchte. Allerdings ist so ein Ringtausch komplizierter zu organisieren. Mehrere Haushalte müssen ihre Umzüge aufeinander abstimmen und darauf vertrauen, dass die Kette nicht reißt. Deshalb konzentriere ich mich erst einmal darauf, einen direkten Tausch zu finden. Auf einer anderen Plattform sind mir immerhin 18 mög-

8 Millionen Menschen leben laut Schätzungen in zu kleinen Wohnungen.

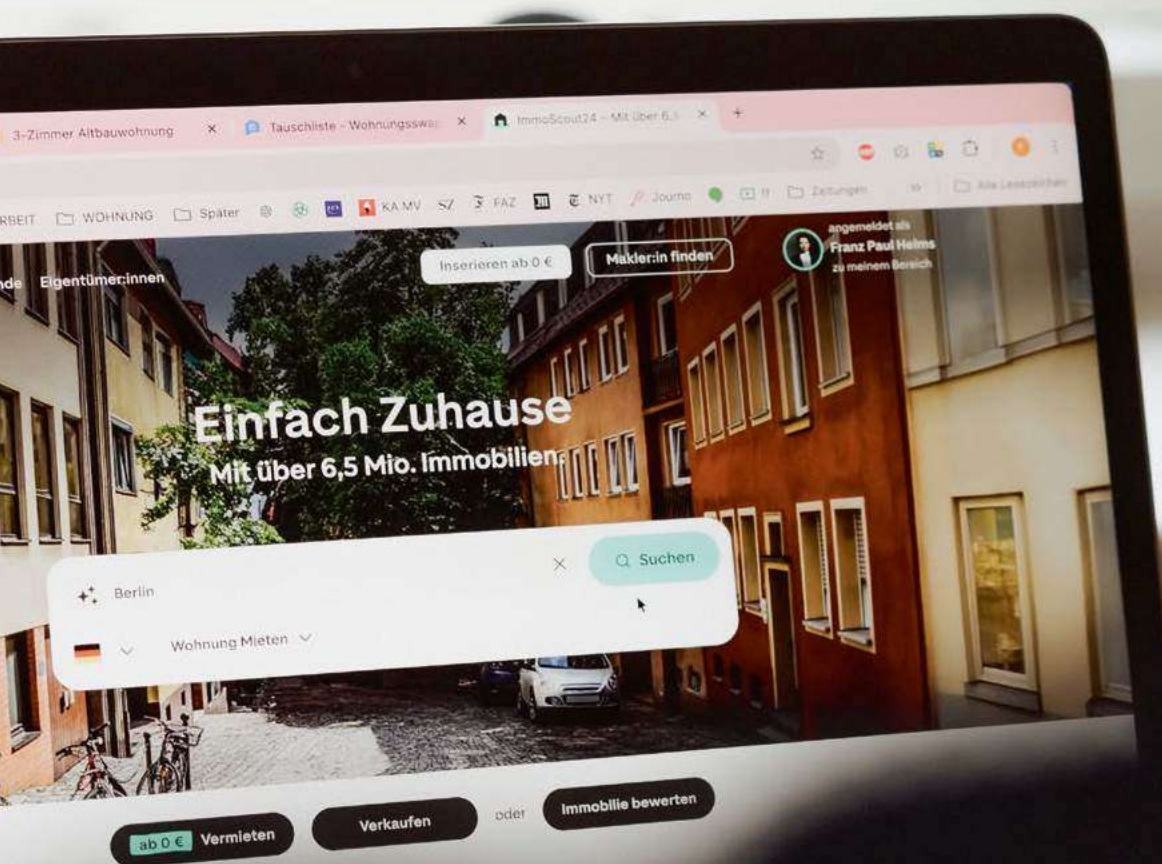
ne Ausgangslage könnte schlechter sein. »Ich wohne mit meiner Freundin in einem Altbau in einem beliebten Kiez im Süden Berlins: Wir mieten zwei Zimmer für 17 Euro pro Quadratmeter. Das ist viel, aber noch nichts gegen die Preise, die in unserer Nachbarschaft auf manchen Wohnungsportalen abgerufen werden.

Also mache ich schnell das Bett, räume die Klamotten von den Stühlen in den Kleiderschrank, stelle frische Blumen auf unseren Esstisch und fange an, unsere Wohnung zu fotografieren. Die Bilder lade ich auf den Tauschplattformen hoch. Weil bei den kostenlosen Versionen die Anzahl der Nachrichten begrenzt ist, die man pro Tag schreiben

liche Tauschwohnungen geblieben. Nachdem ich eine Partei aussortiere, weil sie eine »hundefreundliche Wohnung« sucht, und eine andere, weil sie nur landeseigene Wohnungen tauscht, den Rest schreibe ich an:

»Hi, mein Name ist Franz, zusammen mit meiner Partnerin würde ich gerne unsere 2-Zimmerwohnung gegen eine etwas größere Wohnung tauschen. Die Wohnung ist ruhig und es gibt einen kleinen Garten vor der Tür ... Hättest du Interesse?«

Schon nach ein paar Stunden bekomme ich die erste Antwort: »Hey Franz, die Miete ist leider zu teuer.« Ein paar Stunden später die nächste: »I am not so sure, it would fit.« Dann



passiert erstmal nichts. Zwei Tage lang aktualisiere ich die Webseiten der Tauschportale. Wenn Wohnungstausch so viel Potenzial hat, denke ich, warum passiert hier dann so wenig?

»Es gibt natürlich viel mehr Menschen, die sich vergrößern wollen. Deutlich weniger wollen in kleinere Wohnungen ziehen«, sagt John Weinert. Er ist einer der beiden Geschäftsführer der Tauschwohnung GmbH, die die gleichnamige Internetplattform betreibt. Weinert erklärt am Telefon, dass eines der Hauptprobleme beim Wohnungstausch der sogenannte »Lock-in-Effekt« sei: Menschen, die vor langer Zeit eine Wohnung gemietet haben und eine günstige Miete zahlen, haben kaum ei-

nen Anreiz auszuziehen. »Wenn sie umziehen, würden sie unter Umständen mehr Geld für eine kleinere Wohnung bezahlen«, sagt er. Allerdings sei die Miete nicht der einzige Faktor beim Wohnungstausch. Nutzende achten auch auf die Lage, das soziale Umfeld, den Wohnstandard oder die Barrierefreiheit. Manche seien bereit, etwas mehr Miete zu zahlen, wenn sie dafür eine modernere Wohnung mit einem höheren Standard bekämen.

Allerdings machen nicht alle Vermieter beim Wohnungstausch mit. Und natürlich ist es logistisch herausfordernd: Die Tauschparteien müssen am gleichen Tag umziehen. Er glaube trotzdem an das Potenzial, sagt er.

»Wir wollen den Wohnungstausch als festen Baustein bei der Wohnungssuche etablieren.« Weinert hat das Unternehmen aus seinem Studium heraus vor fast zehn Jahren gegründet. Mittlerweile hat es zehn Angestellte und einen sechsstelligen Jahresumsatz. Den größten Teil davon erwirtschaftet Tauschwohnung über Abos. Davon abgesehen betreibt das Unternehmen Tauschplattformen für kommunale Wohnungsgesellschaften.

Städte und Kommunen betreiben eigene Wohnungstauschplattformen

Denn neben Städten wie Freiburg, München, Düsseldorf oder Potsdam bieten viele deutsche

Kommunen eigene Tauschprogramme an. In Berlin betreiben sieben landeseigene Wohnungsgesellschaften seit 2018 eine eigene Online-Tauschplattform. Die Bedingungen dort sind besser: Die Vermieter stimmen zu und die Mieter können alte Mietverträge zur gleichen Miete übernehmen. Etwa 4000 Wohnungen sind auf dem Portal inseriert. Trotzdem kommen im Durchschnitt nur etwa 300 Tausche pro Jahr zustande. Dabei haben die Wohnungsgesellschaften in Berlin zusammen einen Bestand von über 400 000 Wohnungen.

Machen Portale wie Tauschwohnung.com also falsche Versprechungen? Sind Wohnungstausche deutlich schwieriger umzusetzen, wenn sie selbst unter idealen Bedingungen kaum genutzt werden? »In den vergangenen drei Jahren gab es auf unserer Plattform rund 60 000 aktive Tauschangebote in Deutschland«, sagt Weinert. Zudem seien in diesem Zeitraum rund 12 000 Haushalte erfolgreich über die Plattform zusammengekommen. Er glaubt, dass sich der Wohnungstausch langfristig durchsetzen kann. »Dafür bräuchte es allerdings auch bessere Rahmenbedingungen und klare Regeln«, sagt er.

Bislang haben Vermieter beim Wohnungstausch das letzte Wort. Für sie ist eine reguläre Neuvermietung oft wirtschaftlich attraktiver, weil sie dabei die Miete anheben können. Wohnungstauschmodelle zielen dagegen häufig darauf ab, den Wechsel zu erleichtern, ohne dass die Miete auf das Niveau einer Neuvermietung steigt.

In Österreich, den Niederlanden und Schweden gibt es dagegen Modelle, bei denen Mieter unter bestimmten Voraussetzungen einen Anspruch auf einen Tausch haben. Auch in Deutschland wurde darüber diskutiert. 2023 brachte die Linke im Bundestag einen Antrag ein, um ein »Recht auf Wohnungstausch« einzuführen. Der Vorschlag: Mieter sollten ihre Wohnungen untereinander tauschen können, ohne dass sich die bestehenden Mietverträge automatisch verteuern. Vermieter sollten einen Tausch nur noch aus besonderen Gründen ablehnen dürfen. Mieterverbände und Vertreter von Wohnungstauschbörsen sahen darin eine Möglichkeit, vorhandenen Wohnraum besser zu verteilen. Kritiker warnten vor Eingriffen in Eigentumsrechte: Vermieter müssten selbst darüber entscheiden können, wer in ihre Wohnung zieht. Zu einer Gesetzesänderung kam es nicht.

Schaffe ich es doch noch, meine Wohnung zu tauschen?

Aber zurück zu meinem Wohnungstausch. Zwei Tage nachdem ich die Wohnungen auf den Portalen angeschrieben habe, klingelt tatsächlich mein Telefon: »Hallo, hier ist Johanna«, höre ich jemanden in den Hörer sagen. »Du hattest mir bei Wohnungsswap geschrie-



Wohnungstausch kann die strukturellen Probleme des Mietmarkts nicht lösen.

ben«, sagt sie und lädt mich ein, mir noch in der gleichen Woche ihre Wohnung anzusehen. Johanna heißt eigentlich anders, möchte aber nicht, dass ihr Vermieter ihren richtigen Namen hier liest. Ein paar Tage später stehe ich bei ihr vor der Tür. Sie wohnt im ersten Stock eines Neubaus mit einer strahlend weißen Fassade in einem Vorort im Süden Berlins. Nur wenige Autos fahren hier über das Kopfsteinpflaster. Große Linden stehen links und rechts auf den Bürgersteigen. Johanna öffnet mir die Tür. Sie hat lange, grau-blonde Haare, ein Nasenpiercing und bietet mir ein Glas Wasser an.

Die Wohnung ist groß und offen: Die Wohnküche grenzt an das Wohnzimmer. Ganz hinten kann man einen Balkon erahnen. Ich hatte schon auf den Bildern gesehen, wie viel Platz es hier gibt. Johanna erzählt, dass sie und ihr Freund im öffentlichen Dienst arbeiten. Kinder wollen sie nicht, deshalb seien die drei Zimmer einfach zu groß. »Ich putze auch nicht besonders gerne«, sagt sie und lacht. Außerdem wollen sie etwas näher an ihre Arbeit ziehen. Johanna erklärt, dass sie schon auf anderen Portalen nach einer Wohnung zur Neumiete gesucht habe. »Die Prei-

se und die Bedingungen da finde ich wirklich krass«, sagt sie und hebt die Augenbrauen. Viele würden ihre Wohnungen so kurzfristig vermieten, dass eigentlich klar wäre, dass man doppelt Miete bezahlen muss. »Das ist bei einem Wohnungstausch natürlich nicht so«, sagt sie. Für Johanna ist ein Wohnungstausch auch eine Art, sich den Verhältnissen auf dem Mietmarkt zu entziehen.

Sie führt mich durch ihre Wohnung und bleibt in einem Raum mit einem großen Schreibtisch und einem schwarzen Bürostuhl stehen und zeigt auf zwei große Holzschränke: »Die sind alle leer, wir haben gar nicht so viel Zeug.« Vom Schlafzimmer führt sie mich auf den Balkon, von dem aus man auf einen kleinen Garten schaut. In den Pflanzentöpfen stehen halbreife Tomaten. Ihr Vermieter sei »eigentlich ganz korrekt«, sagt Johanna. 1700 Euro kostet ihre Wohnung für 80 Quadratmeter, deutlich mehr also, als ich derzeit mit meiner Freundin bezahle. Vor drei Monaten hätten Johanna und ihr Freund sich auf der Tauschplattform angemeldet, bisher hätte sich noch kaum jemand gemeldet. »Wir haben es aber auch nicht so eilig«, sagt sie.

Nachdem sie mir den kleinen Keller im Erdgeschoss gezeigt hat, verabschieden wir uns im Treppenhaus. Ich fahre zurück nach Hause und denke auf dem Fahrrad darüber nach, dass ich vielleicht bald in Johannas Wohnung wohnen könnte. Eigentlich wollte ich nicht so weit aus Berlin rausziehen. Aber ein Gästebad, eine Badewanne und einen Balkon – das klingt schon ziemlich gut. Aber ob mein Vermieter dem Tausch zustimmen würde, weiß ich nicht.

Ein paar Tage später schreibe ich Johanna: »Wir haben uns doch gegen eure Wohnung entschieden ... Wir würden versuchen, etwas zu finden, das etwas näher an uns dran ist.« Danach meldet sich erstmal niemand mehr bei mir. Nach einer Wohnungsbesichtigung scheint mein Tauschversuch also schon vorbei zu sein. Klar: Meine Miete ist mit 17 Euro pro Quadratmeter deutlich teurer als der Berliner Durchschnitt. Nur wenige würden ihre größere Wohnung gegen unsere tauschen. Aber wenn ich dann sehe, was Wohnungen derzeit bei Immobilienscout kosten, frage ich mich schon, warum sich der Wohnungstausch bislang noch nicht weiter durchgesetzt hat.

Von der »Wohnungsnot« zur »Wohnungsnotlage«

»Das Problem ist, dass Wohnungen zu großen Teilen als private Kapitalanlage organisiert sind«, sagt Andrej Holm am Telefon. Der Stadtsoziologe und wissenschaftliche Mitarbeiter an der Humboldt-Universität zu Berlin hat kürzlich eine Studie mit der Linken in Berlin veröffentlicht. Darin plädiert er dafür, statt von einem »angespannten Mietmarkt« in Ber-

lin von einer »Wohnungsnotlage« zu sprechen. »Ein großer Teil der Menschen hat mit ihrem Einkommen auf dem freien Wohnungsmarkt kaum Chancen.« Eine Studie zeigt, dass allein in Berlin mehr als eine halbe Million Haushalte mehr Miete zahlen, als sie sich gut leisten können. »Wohnungstausch könnte ein Teil der Lösung sein«, sagt Holm. »Darüber ließe sich die Verteilung von Wohnungen optimieren.« Allerdings würde die Entscheidung zu bauen, zu vermieten oder Wohnungen zu verteilen auf »kalkulatorischen Überlegungen« basieren: Für die meisten Vermieter ist ihr Wohnraum eine Investition, die mindestens die marktübliche Rendite erwirtschaften soll. Bei Neuvermietungen würden viele Vermieter erwarten, die Miete erhöhen zu können.

»Deshalb ist ein Wohnungstausch für sie unattraktiv«, sagt Holm. Dabei könnte ein Tausch auch für sie Vorteile haben: kein Leerstand, weniger Aufwand und eine gesicherte Nachfolge. Holm glaubt nicht, dass der Wohnungstausch alle Probleme am Mietmarkt lösen kann. Das könne weder Neubau, Vergesellschaftung, Milieuschutz noch ein Mietendeckel. »Was es bräuchte«, sagt er, »wäre ein wohnungspolitisches Gesamtkonzept: eine Idee, wie man all diese Instrumente zusammenbringt.«

Die Bedingungen machen das Tauschen schwer

Wohnungstausch scheitert also nicht unbedingt daran, dass es zu wenige Menschen gibt, die ihre Wohnung tauschen wollen. Aber die Bedingungen machen es schwer: Warum sollte man schließlich seine günstige große Wohnung gegen eine teure kleine tauschen? Und natürlich setzt der Wohnungstausch voraus, dass man überhaupt eine Wohnung hat, die man gegen eine andere tauschen kann. Die Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe geht für das Jahr 2024 davon aus, dass über eine Million Menschen in Deutschland kein rechtlich gesichertes Wohnverhältnis haben. Sie wohnen bei Freunden, Familie oder in Notunterkünften und sind vom Wohnungstauschmarkt de facto ausgeschlossen. Kurz vor Abgabe dieses Textes habe ich dann doch noch eine neue Nachricht in meinem Postfach entdeckt. Meine Hoffnung bleibt, dass es mir bald so geht wie Janar im Youtube-Video. Für mich wäre das eine Lösung. Für die Wohnungsnot nicht. ●

FRANZ PAUL Helms arbeitet als freier Journalist in Berlin, unter anderem für *Die Zeit* und den *Deutschlandfunk Kultur*. Er interessiert sich in seinen Reportagen und Radio-Features besonders für DDR-Geschichte und Themen der Nachwendegeneration.

High/Low Performer

Entscheidungen von Unternehmen beeinflussen Wirtschaft und Alltag. Wir zeigen eine gute und eine schlechte.

Vonovia



Deutschlands größter privater Vermieter erhöht die Mieten weiter: In Berlin steigen sie 2026 laut neuem Mietspiegel um 4,8 Prozent, in der Spitze bis zu 70 Euro mehr im Monat. Konzernweit wuchs die Miete im ersten Quartal 2026 um 4 Prozent auf durchschnittlich 8,46 Euro pro Quadratmeter. Das Grundmuster: Weil das Geschäft möglichst profitabel laufen soll, geht ein immer größerer Teil des Lohns für die Miete drauf. Währenddessen ist Obdachlosigkeit auf einem historisch hohen Niveau und soziale Härten nehmen zu.

Cemex



Der Betonhersteller Cemex hat 8 seiner 14 Transportbetonwerke in der Region Berlin-Brandenburg auf die Recyclingbeton-Marke Vertua umgerüstet, mit einer CO₂-Einsparung von 30 bis 100 Prozent gegenüber herkömmlichem Beton. Im niederbayerischen Straubing-Alburg wurde damit bereits ein Wohnbauprojekt mit 12 Wohneinheiten realisiert: mindestens 50 Prozent CO₂-Einsparung gegenüber dem Emissionswert des Referenzjahres 1990. Recyclingbeton statt Primärrohstoffe: Aus Abbruchmaterial wird so wieder Beton für neue Wohnungen.



Arbeit »Die Politik sitzt in klimatisierten Räumen« – Krankenpflegerin Katha ging mit einem Hitzewelle-Appell viral. Ein Gespräch über Überlastung, Wut und ein marodes Gesundheitssystem. Von **Mareice Kaiser** Fotos von Jana Rodenbusch

Katha, wie arbeitest du heute?

Heute ist die erste Nacht von vier Nachtschichten. Vor der ersten Nacht versuche ich auszuschlafen, so lange es geht.

Bis wann hast du heute geschlafen?

Heute bis um Viertel nach zehn. Ich kann gut schlafen, ich bin eine gute Schläferin. Zum Glück. Manchmal versuche ich, mich nachmittags nochmal hinzulegen. Aber wenn das Wetter so gut ist wie heute, ist das richtig schwer, nochmal zu schlafen. Über den Tag erledige ich Dinge, den Haushalt oder Einkäufe für die nächsten Tage. An den nächsten Tagen schaffe ich das nicht.

Wann musst du im Krankenhaus sein?

Ich fange um 20:30 Uhr an. Ich bin immer ein bisschen spät dran und erst kurz vor halb da. Der Dienst geht bis 6:30 Uhr morgen früh. Von Nacht zu Nacht wird es immer schwie-

Notaufnahme
bei 40 Grad:
»Sowas habe
ich noch nicht
erlebt«

riger, die Nacht zu überstehen. Die zweite Nacht ist die schlimmste. Da ist man noch nicht im Rhythmus drin und auch noch nicht wieder aus dem anderen Rhythmus raus. Ab der dritten geht es dann und nach der vierten bin ich auch schon wieder raus und muss mich wieder umgewöhnen.

Wie sieht dein Feierabend beziehungsweise Feiertag aus?

Ungefähr viertel nach sieben bin ich zuhause. Dann gehe ich eine große Runde mit den Hunden spazieren. Bis ich im Bett liege, ist es halb neun.

Und dann kannst du schlafen?

Mal so, mal so. Eigentlich schon, aber manchmal dauert es. Im Winter ist das alles nochmal eine Nummer schlimmer, da lebt man ja nur im Dunkeln. Im Sommer kann man schlechter schlafen, weil es warm ist. Wenn das Wetter gut ist, will man ja auch nicht den ganzen Tag im Bett verbringen. Es ist körperlich anstrengend, aber noch mehr psychisch. Nach vier Tagen Nachtschicht braucht man auch erstmal ein paar Tage, um sich wieder an den normalen Rhythmus anzupassen.

Wie viel arbeitest du?

Ich habe vor drei Jahren auf 75 Prozent reduziert. Ich arbeite also monatlich sechs Tage weniger als eine 100-Prozent-Kraft. 100 Prozent waren einfach zu krass.

Kann man den Job Vollzeit machen, ohne davon krank zu werden?

Nein. Ganz klar nein. Ich empfehle jedem, zu reduzieren. Ich habe elf Jahre lang 100 Prozent gearbeitet. Der Dienstplan sieht dann so aus, dass man zehn Tage am Stück arbeitet, in diversen Schichten, mit vollster Belastung. Dann hat man drei oder vier Tage frei und dann wieder zehn Tage am Stück. Die drei freien Tage haben mir überhaupt nicht mehr gereicht, mich um mich zu kümmern, mich um mein Leben zu kümmern. Wenn ich Spätdienst habe, ist der Tag sowieso gegessen, dann mache ich morgens ein bisschen was und dann ist der Tag vorbei. Nach dem dritten Frühdienst willst du nur noch nach Hause und schlafen. Man hat kein Leben mehr. Ich hatte kein Leben mehr, kein Privatleben mehr. Ich würde nie wieder 100 Prozent arbeiten.

Reicht das Geld mit 75 Prozent?

Ich mache relativ viele Nächte, dafür gibt es Aufschläge. Es ist nicht die Welt, aber ein bisschen mehr. Die Nächte sind auch länger als Tagdienste. Dadurch sammle ich direkt mehr Stunden.

Wie viel Geld landet auf deinem Konto?

Es variiert immer, so ungefähr 2.700 Euro.

Was wäre gerecht?

Das soll nicht überheblich klingen, aber wir haben einen unglaublich wichtigen Job mit Verantwortung und mit Belastungen, körperlich und psychisch. Ich finde, dafür sollten es netto 5.500 bis 6.000 Euro sein.

Friedrich Merz sagt ja, wir alle sollen mehr arbeiten.

Das macht mich wütend. Da sitzen Menschen am Hebel, die überhaupt keine Ahnung haben. Krankenhäuser sind ein wirtschaftliches Unternehmen – und das darf nicht sein. Man hat keine Räume, man hat kein Personal. Das ist so viel Verantwortung. Uns wird gedroht. Wir sind auf uns alleine gestellt. Wir werden alleine gelassen. Ich wünschte, irgendeiner von den Politikern wäre mal undercover einen Monat bei uns in der Notaufnahme. Aber wirklich undercover. Wenn man weiß, ein Politiker kommt, wird der Teppich ausgerollt, das ist ja nicht das echte Leben. Friedrich Merz wäre unserem Arbeitsalltag auf jeden Fall nicht gewachsen. Wie würde er reagieren, wenn er von einem Patienten angeschrien wird? Oder wenn ein Patient aus dem Schockraum im Sterben liegt?

Was würdest du ändern, wenn du Arbeits- oder Gesundheitsministerin wärst?



MAREICE KAISER
stellt als Journalistin und Autorin Gerechtigkeitsfragen. In ihrer Kolumne »Neue Maloche« spricht sie mit Menschen, die hart arbeiten – und in medialen Diskursen zu Arbeit selten zu Wort kommen.

Das Gesundheitssystem wurde über Jahre runtergewirtschaftet. Jetzt haben wir einen großen Haufen Scheiße. Wir müssten komplett neu anfangen. Kleine Feinheiten, das bringt nichts mehr. Eine Ärztin hat das mal gesagt und sie hat recht: Das Gesundheitssystem ist asystol (Anm. d. Red: Eine Asystolie ist der vollständige Stillstand der elektrischen und mechanischen Herzaktivität. Es ist ein akuter medizinischer Notfall, der ohne sofortige Reanimation tödlich endet.). Man muss es reanimieren und es komplett neu hochziehen. Krankenhäuser müssten staatlich finanziert sein, so dass die Probleme des Systems nicht auf dem Rücken der Patienten ausge-

tragen werden. Pflege muss attraktiver gemacht werden, mit mehr Geld und besseren Arbeitsbedingungen: Einsparungspauschalen müssten höher sein, der Stellenschlüssel müsste auch höher sein. Pflege pro Patient muss ausgebaut werden.

Ein Reformvorschlag der Bundesregierung ist die Krankschreibung ab dem ersten Tag.

Wir haben eine Chat-Gruppe unter den Kolleginnen und Kollegen. Da kommen täglich mehrmals Nachrichten. Es gibt viele Krankmeldungen. Ist ja auch logisch! Immer, wenn jemand krank wird, kommt jemand und gleicht das aus. Und diese Person, die das ausgleicht, ist dann die nächste, die krank wird – auch aus Überlastung. Ich bin mittlerweile an dem Punkt, ich springe kaum noch ein. Es hilft niemandem was. Wenn es hart auf hart kommt, findet man immer jemanden. Aber nicht mehr so oft wie früher. Es wird sich nicht ändern, wenn es immer funktioniert. Ich könnte da jeden Tag auf der Matte stehen, wenn es nach dem Bedarf geht.

Was gefällt dir an deinem Job?

Es ist so ein schöner Beruf! Was man geben kann, was man zurückbekommt. Das ist so schön! Und es wird so kaputtgemacht. Ich liebe es, wenn ein Patient schlecht zu uns gekommen ist und er dann später im besten Fall nach Hause geht. Was ich auch mag – das hört sich vielleicht makaber an –, ist, wenn Schockräume gut verlaufen. Wenn jeder weiß, was zu tun ist, und dann hat man den Patienten stabil. Das fühle ich richtig. Ich mag es aber auch, Menschen beim Sterben zu begleiten. Es ihnen so leicht wie möglich zu machen. Und ich liebe mein Team, die Kolleginnen und Kollegen und auch die Ärztinnen und Ärzte. Wir geben alles, was wir haben.

Auf Instagram bist du viral gegangen mit einem Video über das Wochenende in der Hitzewelle. Darin hast du gesagt, die Situation mit der Hitze sei krasser als Covid.

Bei Covid, als es angefangen hat, waren wir gut vorbereitet. Wir haben die Notaufnahme gut darauf eingestellt. Das Personal wurde von Anfang an hochgefahren. Wir hatten Phasen, in denen viel los war. Aber nie so, wie das, was wir jetzt hatten. Sowas wie am Hitze-Wochenende habe ich noch nicht erlebt. Noch nie in meinem Leben habe ich so einen Andrang von kritischen, kranken Patienten gesehen. Noch nie so viel auf einmal. Es war unglaublich. Wir waren eigentlich abgemeldet vom Rettungsdienst, weil wir schon voll waren. Aber das war egal, weil alle Kliniken abgemeldet waren. Sie haben uns trotzdem angefahren. Was sollten sie auch sonst machen? Wir hatten keine Räume, keine Tragen mehr, nicht genug Personal. Das war so ein krasser Ausnahmezustand, das ganze Wochenende.

Wie bist du da durchgekommen?

Wenn ich arbeite und viel zu tun ist, dann funktioniere ich. Ich bin dann im Flow. Ich vergesse zu trinken, vergesse aufs Klo zu gehen. In dem Moment habe ich gar nichts gefühlt. Wir haben so ein System, das klingelt, wenn sich der Rettungsdienst ankündigt. Wenn ich das höre und ich bin noch gar nicht fertig mit den 20 Sachen, die ich machen muss, und meine Kollegen ebenfalls, dann kommt Wut. Dann werde ich sauer. Nicht auf den Rettungsdienst, aber auf das System. Dann kommt Verzweiflung.

Mit was kamen die Menschen zu euch an dem Wochenende?

Wir hatten viele Hitzschläge. Ältere Menschen aus Pflegeheimen oder von zu Hause. Die sind dann auch komplett weggetreten, haben über 40 Grad Fieber und sind maximal heiß. Eine Patientin hat vor drei Wochen noch im Pflegeheim an ihrem Laptop gegessen. Jetzt hatte sie ein Multiorganversagen. Eventuell ist sie jetzt auch schon verstorben. Und neben den Hitzschlägen kamen auch noch die normalen Fälle, Herzschmerzen zum Beispiel. Solche Patienten brauchen viel Aufmerksamkeit und Pflege. Wenn man die nicht hat, weil der nächste da schon steht, macht mich das wütend, hilflos, traurig.

Wie krass war der Unterschied zu anderen Wochenenden?

Wir hatten mehr als doppelt so viele Patienten. Und nicht genug Platz für gekühlte Infusionen, unser Kühlschrank war zu klein dafür. Also haben wir die Infusionen im ganzen Haus verteilt. Schon im normalen Zustand sind die Notaufnahmen überfüllt. Wir hatten keinen Ausfall, aber es hat nicht gereicht. In der Gruppe wurde gesagt: Wer kommen kann, kommt bitte. Wir waren komplett aufgestockt. Eigentlich sind wir zwei in der Pflege und einer koordiniert. Dieses Mal waren wir acht. Bei den Ärzten genau das Gleiche. Anders wäre es nicht möglich gewesen. Und das wird ja noch schlimmer.

Die nächsten Hitzewellen stehen vor der Tür. Was braucht ihr, damit ihr da besser durchkommt?

Wir haben einen größeren Kühlschrank organisiert. Das Personal muss aufgestockt werden. Ventilatoren und Klimaanlage wären wichtig. Von der Politik wurde es ja gar nicht zum Thema gemacht. Ich bin mir sicher, dass mein Video auch da ganz oben angekommen ist. Und ich war ja nicht die einzige, die was dazu gesagt hat. In meinen Augen ist das pure Ignoranz. Sich die Augen und Ohren zuhalten. Nicht hinschauen wollen. Die Politik ist so weit entfernt von uns, der Bevölkerung. Die sitzen in ihren klimatisierten Räumen, das juckt die gar nicht. Die haben ihren privaten Arzt, und gut ist es. So stelle ich es mir jedenfalls vor.

Wie waren die Reaktionen auf dein Video?

Ich habe nur positive Resonanz bekommen. Ganz viel Wertschätzung, und das tut richtig gut. Meine Kolleginnen und meine Kollegen sind auch stolz und finden das toll. Ich hoffe, dass ich dadurch etwas bewirken kann. Dass sich was bewegt. ●



Die

Politische Maßnahmen können das Leben der Menschen fundamental verbessern. Wir stellen die sinnvollsten vor.

2 Für eine Bodenwertsteuer



Boden ist kein normales Gut. Er wird nicht produziert und lässt sich nicht vermehren. Dennoch steigt sein Wert regelmäßig – jedoch selten durch die Leistung der Eigentümer. Stattdessen treibt das Umfeld den Preis: neue Bahnlinien, Schulen, Kitas oder wachsende Städte. Diese Wertsteigerung entsteht durch öffentliche Leistungen; sie wird bisher aber vor allem privat abgeschöpft. Eine Bodenwertsteuer setzt genau hier an. Mit ihr könnten Kommunen infrastruktur- oder planungsbedingte Wertsteigerungen teilweise zurückholen und öffentliche Maßnahmen finanzieren.

Anders als die herkömmliche Grundsteuer belastet die Bodenwertsteuer nicht das Gebäude, das auf die Leistung der Erbauenden zurückgeht. Besteuert wird stattdessen ausschließlich der reine Wert des Grundstücks. Das verändert die Dynamik auf dem Markt grundlegend: Wer Wohnraum

schaft, saniert oder aufstockt, wird dafür nicht steuerlich bestraft. Wer dagegen Baulücken hortet, Grundstücke brachliegen lässt oder Flächen unter Wert nutzt, zahlt wie bei einer optimalen Nutzung des Grundstücks.

Über diesen Nutzungsdruck treibt die Bodenwertsteuer gehortete Grundstücke in den Markt. Mehr verfügbares Bauland ist die notwendige Voraussetzung für mehr Wohnraum. Die Steuer bekämpft nicht nur Symptome, sondern setzt direkt am vorgelegten Bodenmarkt an. Sie adressiert den strukturellen Engpass, der hohe Mieten und steigende Immobilienpreise zementiert.

Indem die Bodenwertsteuer einen Teil des – gemeinschaftlich geschaffenen – Bodenwertes an die öffentliche Hand umleitet, sinkt der Bodenwert in privater Hand. Die Folgen sind langsamer steigende oder gar sinkende Bodenpreise – und ein Markt, auf dem Spekulation endlich unattraktiv wird. ●

DIRK LÖHR ist Professor für Steuerlehre und Ökologische Ökonomik an der Hochschule Trier (Umwelt-Campus Birkenfeld). Er war Mitgründer der Initiative »Grundsteuer: Zeitgemäß!«

1 Für Plattformregulierung



Wir streiten erbittert über Handyverbote, Altersgrenzen und Medienkompetenz und übersehen dabei die eigentliche Machtfrage. Big Tech kann währenddessen seine Geschäftsmodelle nahezu ungehindert ausbauen. TikTok, Instagram und Co. prägen längst die Sozialisation ihrer Nutzer und entscheiden mit darüber, welche Informationen sichtbar werden, welche Inhalte Reichweite erhalten und welche Weltbilder sich durchsetzen.

Der entscheidende Hebel liegt deshalb in der konsequenten Durchsetzung und gezielten Weiterentwicklung des europäischen Plattformrechts. Mit dem Digital Services Act (DSA) und der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) hat die Europäische Union bereits wichtige rechtliche Instrumente geschaffen. Während die DSGVO den Schutz personenbezogener Daten stärkt, verpflichtet der DSA große Plattformen dazu, Risiken für Demokratie und Jugendschutz zu

begrenzen, ihre Algorithmen transparenter zu machen und unabhängiger Forschung Zugang zu relevanten Daten zu ermöglichen. Doch die Regeln werden bislang nur zögerlich durchgesetzt, Verfahren dauern lange, Sanktionen entfalten kaum Abschreckungswirkung und Forschenden fehlen weiterhin die Daten, um Risiken unabhängig zu untersuchen.

Deshalb braucht es jetzt eine konsequente Umsetzung und gezielte Nachschärfung, etwa durch verbindliche Transparenzstandards für Empfehlungssysteme, einen verlässlichen Datenzugang für unabhängige Forschung und wirksamere Sanktionen. Plattformen, die ihre gesetzlichen Pflichten missachten, müssen mit empfindlichen Bußgeldern und, als letztes Mittel, auch mit einer Aussetzung einzelner Dienste rechnen. Gleichzeitig brauchen die zuständigen Behörden mehr Kontrollbefugnisse. Nur wenn Verstöße schnell geahndet und Plattformen transparent kontrolliert werden, kann Regulierung ihre Wirkung entfalten. ●

NINA KOLLECK ist Professorin für Erziehungs- und Sozialisationstheorie und Autorin des Buchs: »Der Kampf in den Köpfen: Wie TikTok, Instagram und Co unsere Kinder manipulieren« (Rowohlt Berlin, 2026)

großen

Hebel

3 Für transformative Bildung



Die gegenwärtige Bildungspolitik folgt einem ökonomischen Paradigma, das seine Voraussetzungen verloren hat. Sie behandelt Schulen und Hochschulen, als ließe sich dort Humankapital für eine im Voraus bestimmbare Wachstumsökonomie produzieren. Lehrpläne, Kompetenzraster und Kennziffern unterstellen, dass »wir Alten« wüssten, welche Fähigkeiten künftige Märkte verlangen. In Zeiten sich überlagernder Krisen und radikaler Ungewissheit ist das nicht mehr haltbar.

So entsteht ein gefährlicher Widerspruch: Junge Menschen sollen sich an eine Wirtschafts- und Gesellschaftsordnung anpassen, die selbst ins Wanken geraten ist. Fähigkeiten, dieses Wanken zu deuten und zu gestalten, erwerben sie kaum. Das Alte reinstopfen

und möglichst unverdaut wieder ausspucken, während draußen die Welt brennt – so schrumpfen die Räume des Denk- und Gestaltbaren, mit Folgen von Zukunftsängsten bis zur Anfälligkeit für einfache Heilsversprechen.

Nötig ist kein Feintuning, sondern ein Paradigmenwechsel. Bildung darf Menschen nicht länger in vorgegebene wirtschaftliche Zwecke hineindrängen. Sie muss anerkennen, dass die Welt im Kern ungewiss ist – auch die Zukunft von Arbeit, Wertschöpfung und Wohlstand –, und befähigen, im Hier und Jetzt gestaltungsfähig zu sein, damit neue, lebensdienliche Formen von Ökonomie überhaupt einen Nährboden gewinnen. Dafür braucht es transformatives Lernen: Erschütterung bisheriger Gewissheiten, Einnehmen vielfältiger Perspektiven, Entdecken neuen Sinns und die Fähigkeit, sich in komplexen Zusammenhängen wirk-

sam zu engagieren, gehören ins Curriculum, gerade in der ökonomischen Bildung.

Der große Hebel: Schulen und Hochschulen sollten verpflichtet werden, einen »Tag der offenen Zukunft« einzuführen, an dem transformatives Lernen in Reallaboren erprobt wird, die das Ungewisse nicht negieren, sondern gestalten helfen – inklusive der Frage, wie wir Wirtschaft, Arbeit und Wohlstand künftig verstehen wollen. An den anderen Tagen können durch entrümpelte Lehrpläne und einen kritisch-kreativen Umgang mit KI junge Menschen Schritt für Schritt von Bulimie-Bildung entlastet werden. ●

SILJA GRAUPE ist Professorin für Ökonomie und Philosophie und Präsidentin der Hochschule für Gesellschaftsgestaltung.



LUISA NEUBAUER
ist die bekannteste Stimme der
Klimabewegung in Deutschland.
Bei Surplus schreibt sie die
Kolumne »Heißzeit«.

Exakt einen Tag nachdem das Robert Koch-Institut (RKI) bekannt gegeben hat, dass in der Juni-Hitzwelle unfassbare 5100 hitzebedingte Todesfälle gezählt worden sind, stimmte der Bundestag mehrheitlich für die praktische Aufgabe der deutschen Klimaziele. Das geschah ganz pragmatisch in Form eines neuen Heizungsgesetzes. Der als Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) bekannte Gesetzesentwurf wurde zuletzt unter Klimaexperten mehrheitlich aufs Schärfste verurteilt: Bis nach 2045 dürften Öl- und Gasheizungen gesetzlich weiterbetrieben werden, die Einhaltung der Klimaziele im Wohnbereich würde praktisch verunmöglicht. Selbst mit einem ausgebauten grünen Gasnetz – was das Fraunhofer-Institut zuletzt als vollkommen unwirtschaftlich einschätzte – ließe sich nicht seriös darstellen, wie zeitgleich Klimaneutralität erreicht werden könnte.

Während die Menschen hierzulande die Hitze im Nacken spüren, die Bilder von schwitzenden Kleinkindern, dehydrierten Großeltern und Schwangeren sehen, regiert die GroKo an dieser Lebensrealität vorbei.

Fossile Ideologie

Man bedenke: Dieses neue Gesetz musste überhaupt erst kommen, da sich die Union im Wahlkampf darauf versteift hat, den »Habeck-schen Heizhammer« trotz hoher Akzeptanz zu Grabe zu tragen. Selbst der Preisschock infolge der blockierten Straße von Hormus konnte bei der Bundesregierung

kein Umdenken erzeugen. Für Söder und Co. war dabei alles entscheidend, dass es keinen »Wärmepumpen-Zwang« mehr geben dürfe, man solle »frei« entscheiden können, wie man heizt. Der Haken: Eine neue Gasheizung hat eine Lebensdauer von bis zu 30 Jahren, aber verfassungsrechtlich müssen wir in 19 Jahren ganz Deutschland klimaneutral beheizen. Jede neue fossile Heizung stellt uns damit kollektiv vor immense Probleme.

Was heißt dann eigentlich »Freiheit« in der Klimakrise – fossil weiterzumachen, als wäre nichts? Oder sich darauf verlassen können, dass wir gemeinschaftlich die Chancen hochhalten, tödliche Klimakatastrophen und fossile Abhängigkeiten zu verhindern? Müsste ein Eigentumsbegriff im Zeitalter des Treibhauseffektes nicht neu definiert werden, wenn meine private Heizung durch fossile Emissionen eben keine reine Privatsache bleibt? Das sind die zentralen Fragen, mit denen sich die Union bisher ganz offensichtlich keine Sekunde lang beschäftigt hat.

Verfassungsbruch mit Ansage

Weil es laut Klimaverfassungsurteil grundsätzlich nicht erlaubt ist, bestehende Klimaschutzpolitik mit neuen Gesetzen zu verschlechtern, plant die Deutsche Umwelthilfe (DUH) aktuell, gegen das GModG in Karlsruhe Klage einzureichen. Auch der wissenschaftliche Dienst des Bundestages hatte in einem Gutachten verfassungsrechtliche Zweifel geäußert.

Dabei ist die eigentliche Aufgabe immens, kaum ein anderer Bereich verursacht in Deutschland so viel private Emissionen wie unsere Heizungen. Knapp 30 Millionen Wohnungen werden in Deutschland aktuell mit Öl- oder Gasheizungen gewärmt. Dagegen sind schätzungsweise gerade einmal 2 Millionen Wärmepumpen installiert. Letztere sind zwar über die Laufzeit deutlich günstiger, kosten aber in der Anschaffung inklusive Einbau gut und gerne dreimal so viel wie eine neue Gasheizung. Umso bedeutsamer

Fossiles Heizen bis 2045 – während das Land verbrennt

Klima Millionen Menschen wird die Wärmepumpen-Förderung gekürzt, obwohl Deutschland bis 2045 klimaneutral sein muss.

Das neue Heizungsgesetz geht auf Kosten der Ärmsten.

Von **Luisa Neubauer**





für die Dekarbonisierung des Gebäudesektors in Deutschland ist folglich die Wärmepumpen-Förderung. Nach breitbeinigen Versprechen von Jens Spahn (CDU) und Matthias Miersch (SPD) über deren Aufrechterhaltung, sollen die Subventionen – Überraschung! – laut jüngst beschlossenen Gesetz um über 2 Milliarden Euro gekürzt werden. Dafür soll die maximale Fördersumme bei selbstgenutztem Wohnraum um 2000 Euro sinken. Zusätzlich soll die maximale Fördersumme jedes Halbjahr um weitere 750 Euro sinken. Wer sich in der Wärmepumpenplanung Zeit lässt, verliert Geld. Haushalte mit einem Einkommen unter 30.000 Euro sollen immerhin etwas mehr Förderung erhalten. Diese Form der sozialen Staffelung scheint in der Praxis allerdings etwas undurchdacht: Denn für die weniger reichen Haushalte ändern ein paar Tausend Euro zusätzliche Subventionen nichts daran, dass die notwendige Vorschussinvestition überhaupt kaum aus eigener Tasche gestemmt werden kann. Für diese Fälle soll es zwar ein Kredit-Modell geben, bisher haben jedoch gerade einmal vier Banken zugesagt, sich daran beteiligen zu wollen. Zusätzlich sorgt die komplexe Subventionsstaffelung für harte Abbruchkanten und mehr Bürokratie. Es ist außerdem falsch, bei den einkommensstärkeren Haushalten zu kürzen. Gerade sie müssen ihre Emissionslast dringend senken. Der Zeitdruck durch die halbjährlich fallenden Förderungen wird kurzfristig für mehr Nachfrage sorgen, aber entsprechend auch für einen Abfall in den nächsten Jahren. Installateure und Heizungsbauerinnen beschwerten sich bereits jetzt für das Hin und Her. Sie werden kurzfristig enorme Kapazitäten aufbauen müssen, sich aber langfristig nicht auf die anhaltend große Nachfrage verlassen können.

Der echte »Heizungshammer« kommt erst noch

Immerhin möchte die Regierung wenigstens etwas für die Stärkung des europäischen Wärmepumpenmarkts tun. Wer Mo-

delle aus der EU kauft, kann mit etwas mehr Förderung rechnen. Angebote aus China werden im Preis allerdings absehbar so weit sinken, sodass auch hier fraglich bleibt, ob die Wirkung der Regelung nicht doch verpufft.

Die Regierung ist verfassungsrechtlich verpflichtet, Deutschland aus der fossilen Heizungs-Ära zu holen. Es sollte so günstig, so unkompliziert und planbar wie denkbar möglich sein, auf eine klimaneutrale Heiztechnik zu wechseln. Stattdessen hat die Regierung entschieden, das Ganze für manche teurer, für alle kompliziert und für die beteiligten Industrien und Installateure weitgehend unplanbar zu gestalten. Das alles findet unter der Prämisse statt, dass Menschen sich nicht kurzerhand millionenfach scheinbar günstigere Öl- und Gasheizungen einbauen. Denn das Gesetz impliziert de facto, dass es noch in 20 Jahren bezahlbare Möglichkeiten geben wird, mit Öl oder Gas zu heizen. Das ist nicht nur sachlich falsch, sondern geradezu gefährlich. Immer wieder haben Unionspolitiker wie Spahn, Merz oder Söder impliziert, »Habecks Heizungshammer« hätte Menschen durch Wärmepumpen-Kosten und die vielen Klima-Vorgaben in die Arme der AfD getrieben. Dabei wartet das eigentlich Grauen dort, wo die Gasheizungs-Ultras in den nächsten Jahren und Jahrzehnten feststellen werden, was Gas-Lieferkosten und Grüngasquoten für eine Heizungsrechnung bedeuten. 89 Prozent der Deutschen lehnen schon heute die Kürzung bei der Wärmepumpenförderung ab – und die extremen Preise kommen erst noch. Man braucht nicht viel Fantasie, um sich die Ausmaße der Enttäuschung gegenüber der verantwortlichen Regierung auszumalen. Wieder einmal muss man hoffen, dass das Land einen kühleren Kopf behält, als die Regierung es tut. ●

Dein Feed Jetzt die neuesten Texte von **LUIA NEUBAUER** direkt ins Postfach bekommen: surplusmagazin.de/autoren/luisa-neubauer



Milliardärssteuern statt Nebelkerzen!

Ungleichheit Während die Rechte mit Migration Stimmen fängt, sollte die französische Linke ein Referendum über eine Vermögenssteuer nach historischem Vorbild vorschlagen.
Von **Thomas Piketty**



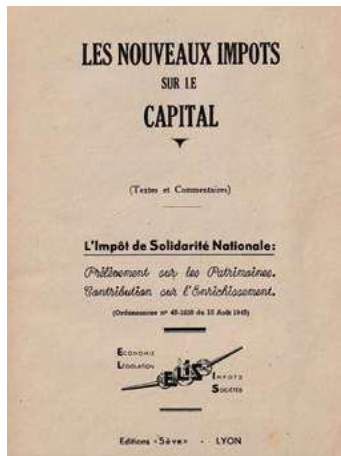
THOMAS PIKETTY
ist Professor für Volkswirtschaftslehre an der Paris School of Economics und schreibt die Kolumne »Pikettys Perspektive« bei Surplus.

In Frankreich stehen im kommenden Jahr Wahlen und damit wichtige politische Weichenstellungen an. Auf der einen Seite findet sich eine nationalistische Rechte, die sich zunehmend an Wirtschaftsinteressen orientiert und darauf hofft, mit der Stigmatisierung von Migranten und Ausländern die Macht ergreifen zu können. Dabei verspricht sie unter anderem einwanderungsfeindliche Volksabstimmungen, mit denen »dem Volk seine Stimme zurückgegeben« werden soll. Auf der anderen Seite findet sich eine zögerliche, schwankende und gesplante Linke. Um die eigene Haltung klarer zu machen und die Reihen zu schließen, sollte sie selbst ein Referendum vorschlagen – und zwar zur Einführung einer nationalen Solidaritätssteuer, die auf Milliardäre und Multimillionäre abzielt.

Angeichts des aktuellen Stands der Debatte und der damit verbundenen Herausforderungen ist dies der beste Weg, die Probleme zu lösen: Die Rechte will dem Volk bei Identitäts- und Migrationsfragen mehr Mitsprache geben. Die Linke sollte dasselbe tun, sich dabei aber auf Solidarität und Gerechtigkeit konzentrieren. Damit würde sie zeigen, dass die einwanderungsfeindliche Rhetorik des Rassemblement National eine Nebelkerze ist, die nur dazu dient, die gesellschaftliche Wut abzulenken und die Reichen zu schützen.

Ein linker Referendumsvorschlag würde die zur Wahl stehenden Optionen verdeutlichen und

endlich wieder die Frage der Demokratie in den Mittelpunkt der Präsidentschaftswahlen rücken. Seit 2005 hat in Frankreich kein Referendum mehr stattgefunden (was nach 1945 beispiellos ist). Die Gelbwesten-Bewegung hätte eine Gelegenheit sein können, ein echtes Bürgerreferendum zu organisieren. Doch nichts dergleichen ist geschehen. Es ist nun an der Zeit, den Bürgerinnen und Bürgern erneut Vertrauen entgegenzubringen und ihnen ein Mitspracherecht bei einem Thema zu geben, das seit der Revolution von 1789 von zentraler Bedeutung in und für Frankreich ist: Gleichheit



und das Ende von Privilegien.

Ein Gesetzespaket, das zur Abstimmung gestellt würde, könnte sich an der nationalen Solidaritätssteuer (Impôt de Solidarité nationale, ISN) orientieren, die per Verordnung vom 15. August 1945 eingeführt worden war. Die ISN bestand aus zwei Hauptkomponenten: einer allgemeinen Steuer auf die größten Vermögen im Jahr 1945 (mit Steuersätzen von bis zu 20 Prozent für die Reichsten) und einer Sondersteuer auf Vermögenszuwächse zwischen 1938 und 1945 (mit Steuersätzen von bis zu 100 Prozent für die größten Zuwächse).

So könnte die neue Vermögenssteuer aussehen

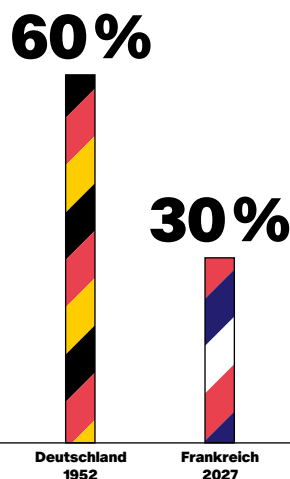
Die 2027er Version der ISN, die die Linke zur Annahme per Volksabstimmung vorschlagen sollte, könnte ebenfalls zwei Komponenten umfassen: Erstens eine einmalige Steuer von 50 Prozent auf Vermögenszuwächse von mehr als 100 Millionen Euro zwi-

schen 2017 und 2027; und zweitens eine permanente, jährlich zu entrichtende Steuer von fünf Prozent auf Vermögen über 100 Millionen Euro sowie von zehn Prozent auf Vermögen über einer Milliarde Euro. Die prognostizierten Einnahmen würden sich auf rund 800 Milliarden belaufen (400 Milliarden aus der einmaligen Abgabe und 400 Milliarden über zehn Jahre aus der dauerhaften Steuer). Dies entspricht etwa 30 Prozent des französischen BIP.

Diese 800 Milliarden Euro würden von Milliardären und Multimillionären in Form von Aktien und Anteilen und in einen Staatsfonds eingezahlt. Das ermöglicht es den Behörden, Investitionen entsprechend den strategischen Prioritäten des Landes, insbesondere im Bereich Energie, neu auszurichten. Auf Grundlage dieser neuen Vermögenswerte könnte Frankreich beispielsweise eine Sonderanleihe in Höhe von 400 Milliarden Euro auflegen, um einen ambitionierten Investitions- und Beschäftigungsplan in den Bereichen Bildung, Forschung und Gesundheitswesen zu finanzieren.

Mit einem solchen Referendum würde man den Grundstein legen für einen neuen Gesellschaftsvertrag; ein anderes, souveräneres Entwicklungsmodell, das gerechter und nachhaltiger ist (siehe dazu auch den Global Justice Report). Dieses Modell stünde

Prognostizierte Einnahmen der geplanten französischen Vermögenssteuer 2027 gegenüber dem deutschen Lastenausgleich von 1952, jeweils als Anteil am nationalen BIP.



Oben: Das französische Parlament stellte sich einst stärker gegen die Reichsten. Links: Die *Impôt de solidarité nationale*, Vorläuferin der Vermögenssteuer.

in scharfem Kontrast zu dem von Milliardären und Techno-Nationalisten vertretenen Ansatz, dessen einzige Agenda darin besteht, die Welt mit Rechenzentren zu überziehen und ohne Rücksicht auf gesellschaftliche oder ökologische Belange immer größeren Reichtum anzuhäufen.

Kein juristisches Hindernis, nur ein politisches

Manche werden argumentieren, dass eine solche nationale Solidaritätssteuer rechtlich unmöglich oder verfassungswidrig wäre. Dieses Argument ist aber mit Blick auf die Geschichte unbegründet. Eine ähnliche Steuer wurde in Frankreich 1945 schon einmal umgesetzt, ebenso wie in vielen anderen europäischen Ländern und in Japan. Diese Länder führten solche Steuern ein, um die Herausforderungen der Nachkriegszeit zu bewältigen – einer Zeit, die von hoher Verschuldung und erheblichem Bedarf an öffentlichen Investitionen geprägt war. Diese Situation ähnelt unserer heutigen. In keiner der folgenden Verfassungsänderungen in Frankreich wurde die progressive Besteuerung von Vermögen verboten oder eingeschränkt. Zudem erlaubt Artikel 11 der französischen Verfassung dem Präsidenten, den Wählerinnen und Wählern jeden Gesetzentwurf zur Abstimmung vorzulegen, der die »Wirtschafts- oder Sozialpolitik der Nation« betrifft (ohne vorherige Zustimmung des Parlaments). In Artikel

34 heißt es darüber hinaus, dass die Festlegung von Steuersätzen und Steuerbemessungsgrundlagen aller Art allein Sache des Gesetzes ist und niemand anderem obliegt. Würde ein gewählter Präsident bei seinem Amtsantritt ein solches Referendum gemäß Artikel 11 vorlegen, wäre es also unmöglich, sich dem auf demokratische Weise zu widersetzen.

Natürlich kann man die ISN aus politischen Gründen ablehnen, weil man der Ansicht ist, die heutigen enormen Vermögensungleichheiten seien unerlässlich, um zukünftige Herausforderungen zu bewältigen, oder eine solche Steuer sei zwar grundsätzlich wünschenswert, in der Praxis jedoch leicht zu umgehen. Diese Sichtweise ist angesichts historischer Daten und Erkenntnisse zwar nicht überzeugend, doch die Debatte an sich ist legitim. Sicher ist indes, dass wir aufhören sollten, uns hinter pseudojuristische Argumenten zu verstecken, und verstehen müssen, dass eine solche Diskussion in den politischen, historischen, gesellschaftlichen und ökonomischen Debattebereich gehört.

Die Wählerinnen und Wähler haben ein Recht auf eine solche demokratische Debatte. ●

Dein Feed Jetzt die neuesten Texte von THOMAS PIKETTY direkt ins Postfach bekommen: surplusmagazin.de/autoren/thomas-piketty

Kapitalismus

Joseph Stiglitz: »Die Ungleichheit in der Gesellschaft beruht auf Ausbeutung«



Der Neoliberalismus ist am Ende. Wirtschaftsnobelpreisträger **Joseph Stiglitz** fordert im Interview mit *Lukas Scholle* einen »progressiven Kapitalismus«. Fotos von *Doro Zinn*

In den vergangenen Jahren haben Sie sich für einen progressiveren Kapitalismus ausgesprochen. Könnten Sie umreißen, was Sie damit meinen?

Es ist eine Form des Kapitalismus, die den Menschen an die erste Stelle setzt. Kapitalismus sollte als ein System der ökonomischen, sozialen und politischen Organisation verstanden werden, das am ehesten geeignet ist, das Wohlergehen der größtmöglichen Zahl von Menschen zu steigern.

Eines seiner charakteristischen Merkmale ist die Einsicht, dass unterschiedliche Aufgaben unterschiedliche Organisationsformen erfordern. Ich beschreibe das als eine Ökologie der Institutionen: gewinnorientierte Organisationen, Non-Profit-Organisationen, Genossenschaften, staatliche Stellen und kollektives Handeln auf verschiedenen Ebenen – national, lokal und auf freiwilliger Basis.

Ein zentrales Thema meiner Arbeit ist, dass Menschen einander beeinflussen, woraus folgt, dass Regulierung notwendig ist. Wir leben in einer Umwelt, und unser Handeln hat Folgen für andere. Ein weiterer Kerngedanke ist, dass wir gemeinsam mehr erreichen können als allein. Der Mythos vom starken Individualismus ist genau das – ein Mythos. Individuen sind wichtig, aber sie sind in eine Gesellschaft eingebettet, und deshalb ist auch die Gesellschaft wichtig.

Worin unterscheidet er sich, was seine ökonomischen Grundlagen betrifft, von der neoliberalen Ära des Kapitalismus?

Wenn wir Milton Friedmans Werk, insbesondere *Kapitalismus und Freiheit*, als klare Formulierung des Neoliberalismus nehmen, dann geht es dort im Kern um Marktmechanismen. Zumindest stellt er sich so dar. In Wirklichkeit kann keine Gesellschaft ohne Regulierung funktionieren.

Man kann zum Beispiel argumentieren, Banken sollten nicht reguliert werden. Aber wenn Banken scheitern, ist es am Ende die Gesellschaft, die sie rettet. Der Neoliberalismus konzentriert sich auf das Fehlen kollektiven Handelns am Anfang und ignoriert dabei das kollektive Handeln, das später nötig ist, um mit den Folgen umzugehen.

Ein weiterer wichtiger Unterschied ist, dass der progressive Kapitalismus das Wohlergehen der Menschen in einem umfassenden Sinn in den Blick nimmt, während sich der neoliberale Kapitalismus weitgehend auf materielles Wohlergehen konzentriert hat.

Hinzu kommt, dass der neoliberale Kapitalismus Umweltfragen sehr wenig Aufmerksamkeit geschenkt hat. Er schien zu unterstellen, dass die Menschen einfach selbst für sich sorgen könnten, was offensichtlich nicht zutrifft. Auch der Ungleichheit hat er wenig Beachtung geschenkt. Er beruhte auf der Überzeugung, dass eine steigende Flut alle Boote hebt und dass diejenigen, die Erfolg haben, ihn verdienen und mehr beitragen als andere.

Tatsächlich rührt ein Großteil der Ungleichheit in unserer Gesellschaft aus Ausbeutung auf der einen und Benachteiligung auf der anderen Seite her – daraus, dass Menschen keinen Zugang zu angemessener Bildung, Gesundheitsversorgung und Chancen haben.

Sie haben eben erwähnt, dass Ihnen der Begriff »progressiver Kapitalismus« nicht besonders gefällt. Welchen Begriff würden Sie vorziehen?

Ich habe keinen besseren gefunden. Das Wort »progressiv« gefällt mir, weil es einen Kerngedanken der Aufklärung widerspiegelt: die Überzeugung, dass Fortschritt möglich ist und dass wir eine bessere Gesellschaft aufbauen können.

Was mir missfällt, ist das Wort »Kapitalismus«, weil es das Kapital ins Zentrum rückt und damit auch das Sparen. Was ich beschrieben habe, stellt das Kapital nicht ins Zentrum. Es stellt viele andere Dinge dorthin.

Manchmal ziehe ich den Begriff »erneuerte Sozialdemokratie« vor. Was mir an der Sozialdemokratie gefällt, ist, dass sie die Politik, die Demokratie und die Art und Weise betont, wie kollektive Entscheidungen getroffen werden. Sie betont auch die soziale Dimension – das Wohlergehen der Menschen innerhalb der Gesellschaft. Das Problem



ist, dass viele sozialdemokratische Parteien zu neoliberalen Parteien geworden sind. Deshalb sage ich »erneuert«.

Auf der anderen Seite haben Sie auch den Marktsozialismus kritisiert. Wie stehen Sie zu ihm?

Der Marktsozialismus war die Idee, dass sich Marktmechanismen mit öffentlichem Eigentum verbinden ließen. Den Preisen wurde die mechanische Rolle zugewiesen, Angebot und Nachfrage auszugleichen.

Er war ein Produkt einer bestimmten historischen Periode vor der Informationsrevolution. Zudem ignorierte er wichtige Fragen wie Innovation und ökonomische Evolution. Das Modell unterstellte eine statische Technologie und nutzte Preise, um Ressourcen effizient zu verteilen. Das klassische Beispiel aus der Sowjetunion betraf die Nagelproduktion. Wenn die Planer schlicht eine Zielzahl an Nägeln vorgaben, produzierten die Fabriken Nägel, die leicht brachen. Um die Qualität angemessen zu spezifi-

zieren, hätte es eine enorme Menge an Informationen gebraucht. Der Marktsozialismus hat Innovation, Anpassung und Evolution nicht angemessen berücksichtigt. Er bot eine höchst statische Sicht auf die Wirtschaft.

Wie hat sich Ihr ökonomisches Denken über die Jahrzehnte verändert?

Es hat sich allmählich in mehrere Richtungen entwickelt. Als ich Doktorand war, war das vorherrschende Modell das Wettbewerbsmodell. Uns fehlten die analytischen Werkzeuge, um Marktmacht und Ausbeutung angemessen zu untersuchen. Heute haben wir sehr viel bessere Möglichkeiten, diese Phänomene zu verstehen.

Deshalb beschäftige ich mich inzwischen weit stärker



Wir wollen keine Gesellschaft, die von Leuten wie Elon Musk geführt wird.

mit Ausbeutung, Innovation, Marktmacht und politischer Ökonomie. Wir sehen heute klarer, wie politische Akteure die Spielregeln prägen. Unter Trump wurde dieser Prozess sehr explizit, aber es gab ihn immer schon, nur in weniger sichtbaren Formen.

Eine zweite Verschiebung betrifft meinen Fokus auf Evolution und Wandel. Ich bin in der Gleichgewichtstradition ausgebildet worden, aber ich interessiere mich inzwischen weit stärker dafür, wie sich Gesellschaften im Laufe der Zeit entwickeln. Dazu gehören Veränderungen der Überzeugungen, Präferenzen und Werte der Menschen. Diese Transformationen systematisch zu verstehen, ist in meiner Arbeit immer wichtiger geworden.

Dennoch ist das Gleichgewichtdenken in der Ökonomie bis heute vorherrschend – und auch in Ihrer Analyse.

Absolut. Ich betrachte das Gleichgewicht als analytisches Werkzeug. Es kann uns sagen, worauf eine Volkswirtschaft zulaufen könnte, wenn es keine Störungen gäbe. Aber es ist keine gute Beschreibung dessen, wie Volkswirtschaften tatsächlich funktionieren.

Man denke nur an die Zahl der großen Nicht-Gleichgewichtsereignisse, die wir in den letzten fünfundzwanzig Jahren erlebt haben: die Anschläge vom 11. September, die globale Finanzkrise, die Wahl Trumps und die Pandemie. Das waren transformative Ereignisse, die Gleichgewichtsmodelle nicht angemessen erfassen konnten.

Zugleich glaube ich, dass die Ökonomie zu meinen Lebzeiten enorme Fortschritte gemacht hat. Die Ökonomie an der Forschungsfront ist heute weit ausgefeilter als vor sechzig Jahren, als ich anfang, das Fach zu studieren. Das gibt mir Hoffnung.

Rückblickend: Gibt es ein Argument oder eine Einsicht, die Sie gerne zwanzig Jahre früher entwickelt hätten?

Ich bin nicht sicher, ob ich das direkt beantworten kann. Intellektuelle Entwicklung ist ein evolutionärer Prozess. Neue Ideen entstehen, und sie legen die Grenzen früherer Ideen offen. Was ich beobachtet habe, ist, dass einige meiner Ideen zu breiteren Veränderungen im Denken beigetragen haben. Als ich *Die Schatten der Globalisierung* veröffentlichte, wurde die Globalisierung zelebriert. Ich habe auf einige ihrer Probleme hingewiesen und Reformen vorgeschlagen. Viele bedauern heute, dass nicht mehr getan wurde, gerade angesichts des Aufstiegs antiglobalistischer Stimmungen.

2010 haben wir den Bericht der Sarkozy-Kommission zur Messung von Wohlergehen jenseits des BIP veröffentlicht. Ich denke, er hat dazu beigetragen, die Diskussion in Richtung umfassenderer Wohlstandsmaße zu verschieben.

2012 habe ich *Der Preis der Ungleichheit* veröffentlicht und darin argumentiert, dass Ökonomen die Ungleichheit viel zu lange ignoriert hatten. Seither ist Ungleichheit sehr viel stärker ins Zentrum der ökonomischen Debatten gerückt. 2019 habe ich *Der Preis des Profits* veröffentlicht, worin die wachsende Bedeutung oligarchischer Macht vorweggenommen wurde. Häufig gelangen solche Ideen Jahre, bevor sie die etablierte Politik beeinflussen, in die öffentliche Debatte.

Joseph E. Stiglitz – Ein Leben in Daten

1943

Geboren am 9. Februar in Gary, Indiana.

1964

BA am Amherst College; im letzten Studienjahr Wechsel ans MIT.

1966

Promotion (PhD) in Volkswirtschaftslehre am MIT; Doktorvater Robert Solow (Dissertation: Studies in the Theory of Growth and Income Distribution).

1966–67

Assistant Professor für Volkswirtschaftslehre am MIT.

1966–70

Research Fellow, University of Cambridge.

1970er–1980er

Professuren in Yale, Stanford, Princeton und Oxford. Grundlagenarbeiten zu Informationsasymmetrie, Screening und Effizienzlöhnen.

1993–1995

Mitglied des Council of Economic Advisers unter US-Präsident Bill Clinton.

1995

Leitautor des Zweiten Sachstandsberichts des Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC).

1995–1997

Vorsitzender des Council of Economic Advisers unter US-Präsident Bill Clinton.

1997–2000

Senior Vice President und Chefökonom der Weltbank; Rücktritt Anfang 2000 nach offenem Streit über IWF- und Weltbank-Politik.

2000

Gründung der Initiative for Policy Dialogue.

2001

Wirtschaftsnobelpreis (mit George Akerlof und Michael Spence) für die Theorie von Märkten mit asymmetrischer Information; Beginn der Professur an der Columbia University.

2002



Buchveröffentlichung »Globalization and Its Discontents«. Abrechnung mit IWF und Weltbank, übersetzt in 35 Sprachen und über eine Million Exemplare verkauft.

2006



Buchveröffentlichung »Making Globalization Work«. Auflage über zwei Millionen Exemplare.

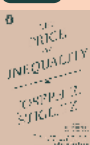
2008–2009

Vorsitz der Stiglitz-Sen-Fitus-Si-Kommission (Frankreich) zur Wohlstandsmessung jenseits des BIP; Leitung der UN-Expertenkommission zur Reform des Weltfinanzsystems.

2011

Time-Liste der 100 einflussreichsten Menschen.

2012



Buchveröffentlichung »The Price of Inequality«.

2019



Buchveröffentlichung »People, Power, and Profits«.

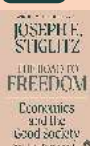
2021

Gastbeitrag in der Zeit gemeinsam mit Adam Tooze: Warnung davor, Christian Lindner (FDP) zum Bundesfinanzminister zu machen, verbunden mit einem Plädoyer für eine Neuausrichtung der deutschen und europäischen Finanzpolitik.

2022

Co-Vorsitz (mit Jayati Ghosh) der Independent Commission for the Reform of International Corporate Taxation (ICRICT), die sich unter anderem mit Thomas Piketty und Gabriel Zucman für eine Reform der Unternehmensbesteuerung einsetzt.

2024



Buchveröffentlichung »The Road to Freedom«. Replik auf Hayeks Weg zur Knechtschaft.

Bevor Sie diese Bücher schrieben, haben Sie in Institutionen wie der Clinton-Regierung und der Weltbank gearbeitet. Wie schwierig ist es, neue Ideen in Politik zu übersetzen?

Es ist sehr schwierig, und es geschieht schrittweise. Ein Beispiel ist die Industriepolitik. Ich habe mich in der Weltbank dafür eingesetzt, und meine Nachfolger ebenfalls. In diesem Jahr hat die Weltbank einen Bericht zur Industriepolitik veröffentlicht, den viele als revolutionär empfanden. Ich sah darin die Fortsetzung einer Diskussion, die seit mehr als fünfundzwanzig Jahren geführt wird. Ein weiteres Beispiel betrifft die Liberalisierung der Kapitalmärkte. Ich habe argumentiert, dass unbeschränkte Kapitalflüsse destabilisierend wirken können und dass Länder Kapitalverkehrskontrollen einsetzen dürfen sollten.

Der IWF und das US-Finanzministerium haben diese Position entschieden abgelehnt. Die Angriffe waren ziemlich bösartig. Doch 2011 hat der IWF faktisch eingeräumt, dass ich recht hatte. Siege kommen oft langsam. Manchmal dauert es zwanzig Jahre, bis eine Idee akzeptiert wird, und noch länger, bis sie vollständig umgesetzt ist. Das passt zu einer evolutionären Sicht auf politischen Wandel. Es sind politische Auseinandersetzungen.

Nehmen wir die Marktmacht. Unter Biden sahen wir die klarste Formulierung einer Agenda, die auf die Begrenzung von Marktmacht zielte. Unter Trump sahen wir den klarsten Versuch, diese Beschränkungen abzubauen. Die Debatte wird oft als Wahl zwischen Regulierung, die angeblich Innovation dämpft, und Deregulierung, die sie angeblich fördert, gerahmt. Ich halte die Antwort für eindeutig: Eine übermäßige Machtkonzentration führt zu Ausbeutung und zu einer verzerrten Gesellschaft.

Wir wollen keine Gesellschaft, die von Leuten wie Elon Musk geführt wird. Selbst wenn es ihn zum Billionär macht, wäre das keine gute Gesellschaft.

Was gibt Ihnen angesichts dessen Hoffnung für die Zukunft?

Nehmen wir die Bürgerrechte in den Vereinigten Staaten. In den 1960er Jahren haben wir erhebliche Fortschritte gemacht. Danach ging es langsamer voran, aber die zugrundeliegenden Ideen wurden breit akzeptiert.

Dann kam die Trump-Gegenreaktion, und vieles begann sich rückwärts zu bewegen. Das zeigt sowohl die Möglichkeit des Fortschritts als auch die Realität des Rückschritts. Ich habe einen grundlegenden Glauben an die Güte der Menschen, bin mir aber auch der Rolle der Macht bewusst.

Wenn ich die einfachen Leute betrachte, deutet die Evidenz darauf hin, dass viele die Art von Agenda unterstützen, für die ich eintrete. Wie Menschen an Orten wie Minneapolis und New York für andere eingestanden sind, oft unter persönlichem Risiko, ist zutiefst ermutigend. Sie haben sich für Menschen eingesetzt, die sie nicht einmal kannten. Die Herausforderung besteht darin, dass eine Minderheit dennoch unverhältnismäßige Macht ausüben kann. Ob durch Reichtum, politischen Einfluss oder Gewalt – konzentrierte Macht kann die Ergebnisse für alle anderen bestimmen. Deshalb bleibt die Zukunft eine offene Frage. ●



BIP: 4,6 Milliarden US-Dollar (2025)

BIP pro Kopf: 3,900 US-Dollar (2025)

Arbeitslosigkeit: 39% (2025)

Industrieanteil: 16% (2024)

Dschibuti: Das »Tor der Tränen«



Seit dem Irankrieg richten sich die Blicke der Welt gebannt auf die Straße von Hormus, jene schmale Passage am Persischen Golf, durch die rund ein Fünftel des global verschifften Öls fließt. Doch wer den Welthandel verstehen will, sollte eine zweite Meerenge mindestens ebenso ernst nehmen: das Bab al-Mandab am Horn von Afrika, wörtlich übersetzt das »Tor der Tränen«. Durch diese kaum 30 Kilometer breite Pforte zwischen der Arabischen Halbinsel und Ostafrika zwingt sich ein beträchtlicher Teil des Seehandels zwischen Asien und Europa, bevor er das Rote Meer und den Suezkanal erreicht. Wie verwundbar dieser Flaschenhals ist, führten zuletzt die Angriffe der jemenitischen Huthi-Miliz auf Handelsschiffe vor Augen: Sie zwangen einen Großteil der großen Reedereien, auf die deutlich längere und teurere Route um das Kap der Guten Hoffnung auszuweichen, und ließen Frachtraten und Versicherungsprämien in die Höhe schnellen.

Genau an diesem Nadelöhr liegt ein Land, das auf der Weltkarte leicht zu übersehen ist: Dschibuti. Mit knapp einer Million Einwohnern und einem Bruttonationaleinkommen von nur etwa 3235 US-Dollar pro Kopf zählt es zu den ärmsten Staaten der Welt. Und doch ist dieser Zwergstaat geopolitisch von enormer Bedeutung. Die USA, Frankreich, Italien, China, Japan und die NATO unterhalten hier Militärbasen – für Peking ist es der einzige Auslandsstützpunkt überhaupt. Dschibuti gilt als

Hort der Stabilität in einer notorisch unruhigen Nachbarschaft. Im Norden liegt das abgeschottete, autoritär regierte Eritrea, im Süden das von Staatszerfall und der Terrormiliz al-Shabaab geplagte Somalia, im Westen das von inneren Konflikten erschütterte Äthiopien – und jenseits des schmalen Wassers, mit dem sich Dschibuti eine Seegrenze teilt, der vom Bürgerkrieg zerrüttete Jemen. In dieser Gemengelage verkauft die kleine Republik vor allem Verlässlichkeit und ihre Lage.

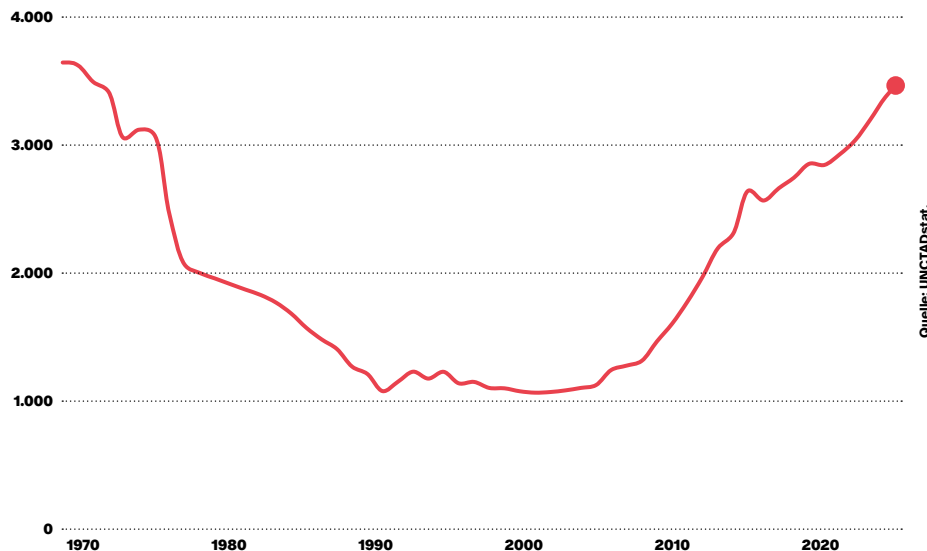
Geografie als Geschäftsmodell und Klumpenrisiko

Dschibuti besitzt kaum Bodenschätze, fast keine Industrie und kaum Landwirtschaft, was auch daran liegt, dass es mit lediglich 13 bis 20 Zentimeter Niederschlag im Jahr zu den trockensten Ländern der Erde gehört. Das Land lebt buchstäblich von seiner geografischen Lage: Am südöstlichen Eingang zum Roten Meer gelegen, kann es als eine Insel der Stabilität in einer instabilen Region aus dem vorbeiziehenden Welthandel Kapital schlagen. Dass Dschibuti diesen Vorteil ausnutzt, dafür sorgt ein hochmoderner Hafenkomplex samt angrenzender Freihandelszone, der das eigentliche Herzstück der Volkswirtschaft bildet. Der Dienstleistungssektor macht rund 80 Prozent der Wirtschaftsleistung aus, allein auf den Hafen und die Freihandelszone entfallen etwa 35 Prozent.

Infolge des wachsenden Welthandels wuchs in den vergangenen 20 Jahren entsprechend



Reales Bruttoinlandsprodukt je Einwohner in Dschibuti, in konstanten US-Dollar von 2020, von 1970 bis 2025.



auch das dschibutische Bruttoinlandsprodukt. Zuvor ging das Land allerdings durch einen tiefen Niedergang und eine jahrzehntelange Stagnation: Zwischen den frühen 1970er und den späten 1980er Jahren brach das reale Pro-Kopf-Einkommen um über 70 Prozent ein. Von einem niedrigen Einkommensniveau von etwa 3.600 US-Dollar ging es runter auf etwas über 1.000 US-Dollar – und auf diesem Niveau verharrte das Land bis in die Mitte der Nullerjahre. Es zählte damit (und es zählt auch heute noch) zu den ärmsten Ländern der Welt. Der Zinsschock und das »verlorene Jahrzehnt« der 1980er Jahre sowie ein Bürgerkrieg zwischen der Regierung und der überwiegend afarischen Rebellengruppe Front for the Restoration of Unity and Democracy (FRUD) in den 1990er Jahren belasteten die wirtschaftliche Entwicklung. Zugleich wurde die gesamte Region von Konflikten erschüttert. Somalia zerfiel. Äthiopien und Eritrea führten Krieg. Flüchtlingszuzüge erhöhten kurzfristig die öffentlichen Ausgaben, insbesondere für Versorgung, Unterbringung und humanitäre Hilfe, während die Nachfrage aus dem Hinterland schwach blieb. Teilweise verlor Dschibuti Transitgeschäft an konkurrierende Häfen in Eritrea. Erst 2015 erreichte das reale Pro-Kopf-Einkommen das Niveau des Unabhän-

gigkeitsjahres 1977 von etwa 2.500 US-Dollar.

Ab den 2000er Jahren investierten vor allem ausländische Geldgeber in Häfen, Containerterminals, Eisenbahnverbindungen, Freihandelszonen und Energieinfrastruktur. Besonders China spielte dabei eine zentrale Rolle. Hinzu kamen Investoren aus den Golfstaaten, Europa und Äthiopien. Über zwei Jahrzehnte gehörte Dschibuti zu den am schnellsten wachsenden Volkswirtschaften Afrikas, und in einzelnen Jahren des vergangenen Jahrzehnts erreichte das reale Wachstum sogar zweistellige Raten. Selbst die jüngsten Krisen bremsen das Wachstum zunächst nur bedingt: Als sich die Sicherheitslage im Roten Meer infolge der sich ausbreitenden Kriege nach dem 7. Oktober 2023 verschlechterte, rechneten viele Beobachter mit Einbußen für Dschibuti, doch es kam anders: Zusätzliche Umladungen, Sicherheitsdienste und die Anpassung von Lieferketten brachten dem Land neue Aufträge, sodass die Wirtschaft 2024 um mehr als 6,5 Prozent und 2025 voraussichtlich um rund 6 Prozent wuchs. An den Entwicklungen zeigt sich, dass Dschibuti zumindest kurzfristig von regionaler Unsicherheit profitieren kann. Für die Militärbasen gilt das Gleiche, denn die Konflikte rund um die Meerenge haben ihren Wert für die beteiligten Großmächte eher noch gesteigert.

Abhängigkeiten und Verteilungsfragen

Doch so beeindruckend die Wachstumszahlen auf den ersten Blick wirken, so ernüchternd fällt der Blick hinter die Aggregate aus. Einerseits hat sich das Niveau des durchschnittlichen Pro-Kopf-Einkommens seit einem halben Jahrhundert nicht verändert. Andererseits ist das Wachstumsmodell an sich sehr fragil. So entfallen mehr als 80 Prozent der Hafenaktivität auf die Abwicklung äthiopischer Exporte – umgekehrt laufen rund 90 Prozent des äthiopischen Außenhandels über Dschibuti. Kaum ein anderes Land der Welt ist wirtschaftlich so eng an einen einzigen Nachbarn gebunden.

Lange galt diese Abhängigkeit als beherrschbar. Äthiopien ist mit mehr als 120 Millionen Einwohnern der größte Binnenstaat der Welt und auf einen Zugang zum Meer angewiesen. In Addis Abeba wächst jedoch seit Jahren der Wunsch, diese Abhängigkeit zu reduzieren – und die äthiopische Politik scheute nicht davor zurück, auch kontroverse Schritte auf dem Weg dahin zu unternehmen: 2024 schlossen Äthiopien und das abtrünnige Somaliland eine Absichtserklärung über die Nutzung des Hafens Berbera und die dortige Einrichtung eines Marinestützpunkts. Im Gegenzug stellte Addis Abeba Somaliland eine Beteiligung an der staatlichen Fluggesellschaft und diplomatische Anerkennung in Aussicht. Das wiederum löste erhebliche Spannungen zwischen Äthiopien und Somalia aus, das Somaliland als Teil seines Staatsgebiets betrachtet. Mogadischu rief

Über zwei Jahrzehnte gehörte Dschibuti zu den am schnellsten wachsenden Volkswirtschaften Afrikas.

seinen Botschafter aus Addis Abeba zurück, erklärte das Abkommen für nichtig und suchte Rückhalt bei Ägypten, Eritrea und der Arabischen Liga. Erst die Vermittlung der Türkei beendete die Eskalation: In der im Dezember 2024 unterzeichneten Erklärung von Ankara bekannte sich Äthiopien zur territorialen Integrität Somalias, während Somalia Äthiopien einen gesicherten Zugang zum Meer über noch auszuhandelnde kommerzielle Vereinbarungen in Aussicht stellte. Das Berbera-Abkommen wurde damit faktisch auf Eis gelegt, was Dschibuti eine Atempause verschafft: Die unmittelbare Gefahr eines konkurrierenden Hafens ist gebannt. Doch der äthiopische Wunsch nach einem eigenen Meereszugang besteht fort – und mit ihm das langfristige Risiko für das dschibutische Geschäftsmodell.

Ein weiterer Nachteil des dschibutischen Wachstumsmodells ist, dass es der Bevölkerung kaum zugutekommt und seine Grundlagen vom Klimawandel bedroht werden. An der Küste leben nämlich rund 80 Prozent der Bevölkerung. Dort entstehen drei Viertel der Wirtschaftsleistung, während gerade der Hafen und die Freihandelszone dem steigenden Meeresspiegel besonders ausgesetzt sind. Bei einem Blick auf den Arbeitsmarkt und die

Entwicklung der Armut würde man ebenfalls nicht auf den Gedanken kommen, dass Dschibuti eine der am stärksten wachsenden Wirtschaften Afrikas war. Trotz der beeindruckenden Wachstumsraten blieb die Arbeitslosigkeit über die letzten 30 Jahre bei über 26 Prozent, unter Jugendlichen lag sie zeitweise weit höher. Auch die Erwerbsquote ist äußerst schwach: Nur etwa jeder Dritte im arbeitsfähigen Alter geht überhaupt einer wirtschaftlichen Tätigkeit nach.

Angesichts des schwachen Arbeitsmarktes ist es auch wenig überraschend, dass der Kampf gegen die extreme Armut sehr schleppend verläuft. Nahezu die Hälfte der Bevölkerung (44 Prozent) muss mit weniger als 3,65 Dollar am Tag auskommen. Etwa jeder Sechste lebt in extremer Armut. Besonders betroffen ist davon die ländliche Bevölkerung. Obwohl nur 15 Prozent der Bevölkerung in ländlichen Regionen leben, entfällt auf diese Gebiete fast die Hälfte der extremen Armut. Diese Diskrepanz zieht sich durch fast alle Lebensbereiche: Während in den Städten über 80 Prozent der Menschen Zugang zu sauberem Trinkwasser haben, ist es auf dem Land nicht einmal die Hälfte. An das Stromnetz angeschlossen ist in den ländlichen Gebieten gerade einmal 1 Prozent der Bevölkerung. Im Sinne einer inklusiven und stabileren Entwicklung wäre von daher eine bessere Erschließung ländlicher Regionen sowie eine Diversifizierung der Wirtschaft nötig. Doch dafür bräuchte es umfassende Investitionen, die von der öffentlichen Hand nicht getätigt werden können.



Das älteste Currency Board Afrikas

Der Grund dafür liegt im dschibutischen Währungssystem: Der Dschibuti-Franc ist seit 1973 an den US-Dollar gebunden. 1 US-Dollar entspricht bis heute genau 177,721 Dschibuti-Franc – und dieser nominale Wech-

selkurs hat sich seit über 50 Jahren nicht verändert. Hinter diesem System steht eines der ältesten, sogenannten »Currency Boards« der Welt. Das Prinzip eines solchen Arrangements: Für jeden ausgegebenen Franc müssen entsprechende Devisen vorhanden sein, überwiegend US-Dollar, die traditionell bei Korrespondenzbanken in New York liegen. Zusätzliches Geld in der dschibutischen Landeswährung kann somit nur ausgegeben werden, wenn zusätzliche Devisen ins Land kommen. Zu jeder Zeit muss jeder Dschibuti-Franc im Umlauf gegen Devisen eingetauscht werden können.



Slums in Dschibuti City. Linke Seite: Muslimas in der Altstadt von Dschibuti City. Unten: Menschen baden in Dschibuti City, während in der International Free Trade Zone Geschäfte gemacht werden.

Dieses System schützt die Währung zwar vor einer plötzlichen Abwertung und hält die Inflation seit Jahrzehnten niedrig, doch beraubt sie das Land einer eigenständigeren Geld- und Fiskalpolitik. Bei Inflationsraten im niedrigen einstelligen Bereich und Wachstumsraten von etwa 4 bis 7 Prozent sind die Zinsen bei der Kreditvergabe mit 10 Prozent enorm hoch. Für die meisten Unternehmen, die in die Realwirtschaft investieren würden, ist diese Hürde schlicht nicht zu bewältigen, sodass eine Diversifizierung und ein Strukturwandel ausbleiben. Hinzu kommt: Dadurch, dass der Wechselkurs sich über mehr als ein halbes Jahrhundert nicht verändert hat, die Preise in Dschibuti jedoch stärker gestiegen sind als in den Vereinigten Staaten, hat die Währung real aufgewertet. Untersuchungen des Internationalen Währungsfonds (IWF) ergaben, dass die dschibutische Währung bis zu 26 Prozent überbewertet ist. Ein einheimischer Produzent konkurriert damit gegen einen Wechselkurs, der seine Waren auf dem Weltmarkt künstlich verteuert, was vor allem die Landwirtschaft, die Fischerei und eine mögliche Industrie

benachteiligt. Das System, das dem Land makroökonomische Stabilität und das »Vertrauen der Investoren« sichert, erschwert so den Aufbau jener Wirtschaftszweige, die es zur Diversifizierung dringend bräuchte.

Auf Steuereinnahmen kann die dschibutische Regierung ebenfalls nur begrenzt zurückgreifen, denn die Steuerbasis ist außerordentlich schmal. Die Steuerquote, also die Steuereinnahmen im Verhältnis zum BIP, liegt gerade einmal bei 11 Prozent – deutlich unter dem Durchschnitt von etwa 15 bis 16 Prozent bei vergleichbaren Ländern. Auch dieser Umstand ist auf die Besonderheiten des Wachstumsmodells zurückzuführen: Der Hafen, die Freihandelszone und die Militärbasen genießen weitreichende Steuerbefreiungen – über den Freihandelszonen-Kodex teils für bis zu fünfzig Jahre –, sodass dem Staat Einnahmen in einer Größenordnung von rund einem Viertel der jährlichen Wirtschaftsleistung entgehen. Den Löwenanteil dieser Vergünstigungen ziehen große, oft ausländische Konzerne, während die Last überproportional bei den kleinen einheimischen Betrieben liegt. Selbst der IWF mahnt deshalb an, die Steuerregime zu vereinheitlichen und die Bemessungsgrundlage zu verbreitern.

Alles in allem schaffen die restriktiven Umstände in Dschibuti enorme Abhängigkeiten vom Ausland. Weil die Regierung unter dem Currency Board kein Geld schöpfen kann und die Steuerbasis dünn ist, finanzierte sie den Ausbau der Infrastruktur zu einem erheblichen Teil über staatlich verbürgte Kredite, viele davon aus China. Zeitweise stieg die Auslandsverschuldung auf rund 70 Prozent der Wirtschaftsleistung und lag damit weit über dem Niveau vergleichbarer Länder. Seit 2025 versucht die Regierung, die Schulden einzudämmen. Höhere Ausschüttungen staatlicher Unternehmen, eine restriktivere Haushaltspolitik und Verhandlungen mit Gläubigern haben die Lage dahingehend etwas stabilisiert. Doch das geht zulasten staatlicher Ausgaben, die dringend nötig wären, um die Abhängigkeit von ausländischen Investoren zu verringern, die katastrophale Situation auf dem



Oben: Der Bab al-Mandab, das Tor der Tränen.
Unten: Eine strategisch wichtige Militärbasis des USA am Horn von Afrika. Links: Houthi-Milizen.

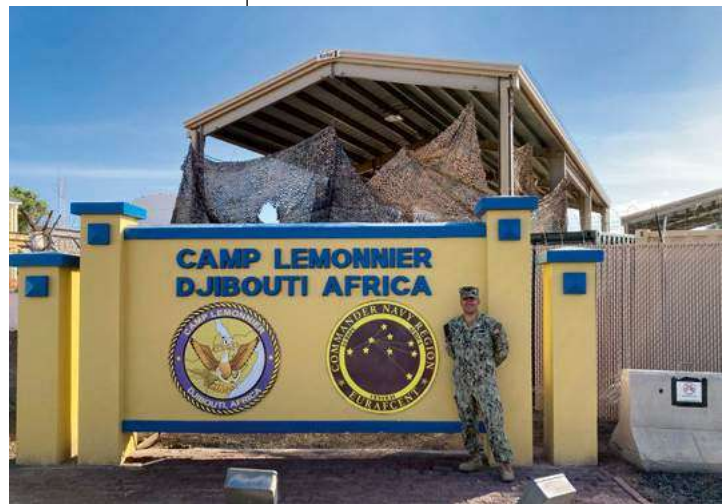
Land zu verbessern und das Wachstum inklusiver zu gestalten.

Mehr als nur Durchgang?

Eine Antwort auf die Frage, ob aus dem Transitland eine eigenständige Volkswirtschaft werden kann, soll die Entwicklungsstrategie »Vision 2035« geben. Die Regierung setzt auf erneuerbare Energien, allen voran Geothermie, Solar- und Windkraft, dazu auf Digitalisierung, Tourismus, Fischerei und Dienstleistungen mit höherer Wertschöpfung. Auf dem Papier verspricht der Plan, das Pro-Kopf-Einkommen zu verdreifachen und die Arbeitslosigkeit auf 10 Prozent zu senken. Doch wie bei ähnlichen Plänen in der Vergangenheit liegt die größte Schwierigkeit in der Finanzierung der eigenen Vorhaben und Visionen.

Sofern sich die Grundstrukturen und monetären Rahmenbedingungen nicht ändern, wird das auch dieses Mal der Fall sein, sodass Dschibutis Zukunft weiterhin eng mit seiner Geografie verbunden bleiben wird. Die Wirtschaft des Landes wird weiterhin davon abhängig bleiben, dass die Schiffe das Bab al-Mandab passieren, Äthiopien auf den Weg zum Meer angewiesen bleibt, fremde Mächte ihre Stützpunkte unterhalten und ausländische Investoren den Infrastrukturausbau finanzieren. Für die Perspektive, den Status als eines der am wenigsten entwickelten Länder (Least Developed Country, LDC) hinter sich zu lassen, bietet das keine nachhaltige Grundlage. ●

PATRICK KACZMARCZYK ist Ökonom an der Universität Mannheim und Redakteur bei Surplus. Zuletzt war er Leiter für volkswirtschaftliche Grundsatzfragen beim Wirtschaftsforum der SPD und UNO-Berater.





Es gibt sie, die guten Nachrichten...

News Weltweit gibt es immer wieder Beispiele für wirtschaftliche Erfolge. Ob beim Klima, der Besteuerung von Superreichen oder in der Kultur – wir zeigen eine Auswahl. Von *Xenia Miller*

Mamdani liefert und liefert

Zohran Mamdani erfüllt eines seiner zentralen Wahlversprechen: Die Mieten von rund einer Million Wohnungen in New York City sollen eingefroren werden. Der Bürgermeister bezeichnete dies als »historischen Sieg für die Mieter« der Stadt. Das Verbot, ab Oktober die Preise von mietpreiskontrolliertem Wohnraum zu erhöhen, ist Teil seines Projekts »Block by block«. Es beinhaltet auch den Bau von 200 000 bezahlbaren Wohnungen in den kommenden 10 Jahren, den Erhalt weiterer 200 000 bezahlbarer Wohnungen, die Förderung bezahlbarer Genossenschaftsprogramme und weitere Maßnahmen. Als Nächstes will sich der demokratische Sozialist die »zehn schlimmsten Vermieter« der Stadt vorknöpfen und gegen fehlende Instandhaltung vorgehen.

Hambi bleibt

2018 spitzte sich der Kampf um den Hambacher Forst zu: Als die Polizei die verbliebenen Baumhäuser im Wald räumen wollte, besetzten zahlreiche Aktivistinnen und Aktivisten den Tagebau, die Organisatoren sprachen von rund 50 000 Demonstrierenden. Noch 2018 wurde gerichtlich ein Rodungsstopp verhängt, bevor sich Bund, Länder und RWE auf den Erhalt des Gebiets einigten. Weitab vom öffentlichen Blick haben die damaligen Proteste zuletzt einen weiteren Sieg verzeichnen können. Das Land Nordrhein-Westfalen unterzeichnete vor wenigen Wochen gemeinsam mit RWE und anderen beteiligten Akteuren eine Erklärung, wonach der »Hambi« dauerhaft unter Naturschutz gestellt werden soll. Demnach soll RWE die in seinem Besitz verbliebenen Flächen bis 2035 in öffentliches Eigentum abtreten und der Wald zu einem Wildnisentwicklungsgebiet weiterentwickelt werden.

Paris sorgt für Kühlung

Zwei Hitzewellen nie dagewesenen Ausmaßes, kein Handlungsdruck seitens der Bundesregierung. Währenddessen geht Paris, das besonders von den Extremtemperaturen betroffen war und ist, voran. Die Hauptstadt Frankreichs hat in den vergangenen Jahren ein städtisches Kühlungssystem aufgebaut und

will es in den kommenden Jahren ausbauen. Bereits jetzt handelt es sich mit 110 Kilometer langen Rohrleitungen um das größte Kühlungsnetzwerk Europas. Mit grünem Strom gekühltes Wasser wird aus der Seine geleitet und dient städtischen Einrichtungen wie auch Unternehmen als Klimaanlage. In Zukunft sollen immer mehr Gebäude angeschlossen werden. Ein solches System ist nicht nur effizienter als individuell installierte Klimaanlagen, sondern vermeidet auch die Erwärmung durch die Abluft vieler einzelner Klimaanlagen. Wieso bis zur nächsten Hitzewelle und Tausenden Toten warten?

Reale Utopien

Die Bürgermeisterin von Mexiko-Stadt will bis Ende ihrer Amtszeit 100 sogenannte Utopías errichten, darüber berichtete die taz. Bei den Utopías handelt es sich um kostenlose Gemeinschaftszentren mit Sport-, Kultur- und Gesundheitsangeboten. Allein im Bezirk Iztapalapa hat Bürgermeisterin Clara Brugada bisher fünfzehn dieser Orte initiiert. In von Prekarität geprägten Bezirken wie Iztapalapa haben alle Menschen dadurch Zugang zu beispielsweise Karate-Kursen, Zahnärzten, psychologischer Beratung, Musikunterricht, einem Planetarium, Business- oder Kritische-Männlichkeits-Kursen sowie Kitas. Die Utopía Libertad besuchen der taz zufolge täglich rund 1200 bis 1800 Menschen.

Die wahre Wettbewerbsfalle



Studienportrait Politiker fordern niedrigere Löhne für mehr Wettbewerbsfähigkeit. Europas Konzerne schütten derweil Rekordgewinne an Aktionäre aus – und bauen gleichzeitig Stellen ab.
 Von **Mariana Mazzucato**



MARIANA MAZZUCATO
 ist Professorin für die Ökonomie von Innovation und öffentlichem Wert am University College London und schreibt die Kolumne »Die sichtbare Hand« bei Surplus.

In den Industrieländern hört man überall dieselbe besorgte Geschichte. Von Brüssel bis Washington warnen Politiker und Wirtschaftsführer, dass unsere Volkswirtschaften an Wettbewerbsfähigkeit verloren hätten, weil die Löhne zu hoch und die Regulierung zu belastend seien. Man müsse die Arbeitskosten senken und Deregulierungen vornehmen, heißt es, dann würden private Investitionen in Hülle und Fülle fließen.

Diese Diagnose mag für manche wie gesunder Menschenverstand klingen. Doch wir verfügen mittlerweile über reichlich Belege und praktische Erfahrungen, um zu wissen, dass sie völlig falsch ist. In einer neuen Studie für den Europäischen Gewerkschaftsbund sind meine Kollegen und ich dem Geldfluss gefolgt, um diese Hypothese zu überprüfen, und haben die Finanzdaten der 300 größten börsennotierten Nicht-Finanzunternehmen Europas aus den letzten 25 Jahren

analysiert. Unsere Ergebnisse sollten politischen Entscheidungsträgern sowohl in Europa als auch darüber hinaus Anlass zur Sorge geben. Seit zwei Jahrzehnten ist Kapital reichlich vorhanden und günstig, und die Unternehmensgewinne sind hoch; dennoch stagnieren Investitionen, Produktivität und Löhne. Der entscheidende Wachstumsengpass war nicht der Preis der Arbeit, sondern die Allokation von Kapital.

Wenn Unternehmen zu Finanzakteuren werden

Unsere Studie zeigt detailliert auf, wie große Unternehmen für ihre Aktionäre solide Gewinnmargen aufrechterhalten, obwohl ihre eigentliche Geschäftstätigkeit unter Druck gerät. Unternehmen verdienen ihren Lebensunterhalt zunehmend als Finanzakteure – indem sie Zinsen auf Anleihen oder Staatsanleihen einnehmen, Dividenden erhalten und ihren eigenen Kunden Kredite gewähren – und weniger als Produzenten. Infolgedessen sind die Ausschüttungen an die Aktionäre schneller gewachsen als die Gewinne, aus denen sie finanziert werden. Der nichtfinanzielle Unternehmenssektor in Europa spart mittlerweile nicht nur mehr, als er investiert, sondern ist seit 2009 auch ein Nettokreditgeber für den Rest der Wirtschaft – eine bemerkenswerte Umkehrung seiner historischen Rolle.

Wenn die Gewinne der größten europäischen Unternehmen zunehmend in Aktienrückkäufe, Dividenden und Finanzanlagen fließen statt in Produktion und Innovation, führt dies zu steigenden gesellschaftlichen Kosten durch fehlgeleitetes Kapital. Da die Renditen auf produktives Kapital sinken, wird es attraktiver, jeden zusätzlichen Euro in Finanzanlagen zu investieren statt in eine neue Fabrik oder ein neues Labor. Bei den von uns untersuchten Unternehmen ist der Kapitalstock netto rückläufig; und im gesamten europäischen Nicht-Finanz-Unternehmenssektor hat sich die Nettokapitalbildung als Prozentsatz des BIP seit 2000 von 3,7 Prozent auf 1,6 Prozent mehr als halbiert. Pro Euro Gewinn, den Europas Nicht-Finanzunternehmen erwirtschafteten, hat sich der Anteil, der – abzüglich Abschreibungen – in neue Produktionskapazitäten reinvestiert wurde, mehr als halbiert und ist von 18,9 Prozent im Jahr 2000 auf nur noch 7,4 Prozent im Jahr 2024 gesunken.

Die Rechnung zahlen die Beschäftigten

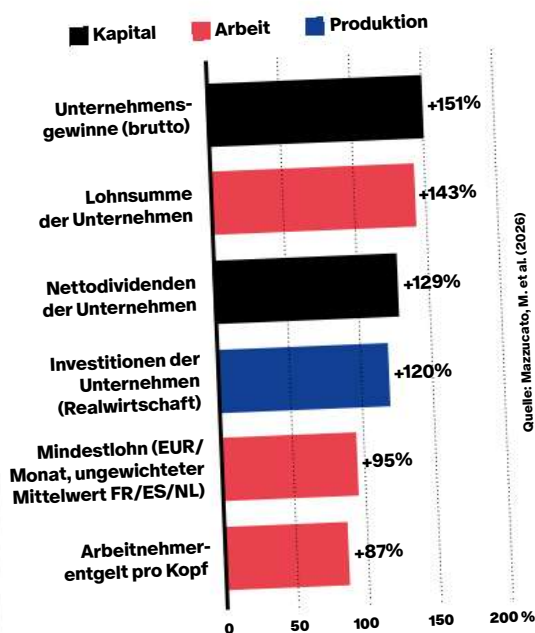
Die Arbeitnehmer haben für diese anhaltende Kapitalakkumulation bezahlt. Der Anteil der Arbeit am Einkommen in der Realwirtschaft (ohne Finanzwesen, Versicherungen, Immobilien und den öffentlichen Sektor) ist heute niedriger als im Jahr 2000 und

sinkt in mehreren großen europäischen Ländern weiterhin. Mehr als zwei Drittel der von uns untersuchten Unternehmen hatten Umstrukturierungsmaßnahmen angekündigt – wodurch 2,7 Millionen europäische Arbeitsplätze gefährdet wurden –, und fast 80 Prozent dieser Ankündigungen stammten von Unternehmen, die im selben Jahr einen Gewinn verbuchten.

Daraus lässt sich schließen, dass Arbeitsplätze nicht als Reaktion auf Verluste abgebaut wurden, sondern als Taktik zur Steigerung der Renditen. Im vergangenen Vierteljahrhundert stiegen die Gewinne im nichtfinanziellen Unternehmenssektor fast doppelt so schnell wie die Löhne, und die Ausschüttungen an die Aktionäre stiegen sogar noch schneller. Die Gewinne aus zwei Jahrzehnten Gewinnwachstums flossen dem Kapital zu, nicht den Arbeitnehmern, die sie erwirtschaftet hatten.

Dieses Problem ist keineswegs auf Europa beschränkt. Es spiegelt die Logik der Finanzialisierung wider, die sich weltweit durchgesetzt hat. Doch dieser Prozess beruht auf einer falschen Werttheorie, die nicht zwischen der Schaffung von Wert und dessen Entnahme unterscheiden kann. Wie ich in *The Value of Everything* aufzeige, hat die Wirtschaftswissenschaft den Unterschied zwischen durch Produktion erwirtschafteten Gewinnen und durch Besitz erzielt

Kumuliertes nominales Wachstum ausgewählter Kennzahlen nichtfinanzieller Unternehmen in der EU27, 2000 bis 2024.



ten Renditen vergessen. Solange wir diesen fatalen Fehler nicht korrigieren, werden die Risiken der Innovation weiterhin kollektiv getragen – von den Steuerzahlern, der öffentlich finanzierten Forschung und den Arbeitnehmern –, während die Gewinne von einer immer engeren Gruppe abgeschöpft werden.

Wege aus der Finanzialisierung

Nichts davon ist unvermeidlich. Die Finanzialisierung ist das Ergebnis politischer Entscheidungen, die durch Regeln der Unternehmensführung, Steuergesetze, Regelungen für staatliche Beihilfen und finanzpolitische Vorschriften geprägt wurden. Die Aufgabe der Regierung besteht nicht nur darin, Kapital billiger oder reichlicher zu machen (billiges Kapital wird nicht von selbst zu produktiven Investitionen). Sie besteht darin, die Bedingungen zu ändern, unter denen Kapital eingesetzt und verteilt wird. Das erfordert verbindliche Auflagen für öffentliche Unterstützung; öffentliche Investitionen, die sowohl an Risiken als auch an Erträgen beteiligt sind, anstatt lediglich private Renditen abzusichern; sowie eine Unternehmensführung, die auf Langfristigkeit ausgerichtet ist und nicht auf das nächste Quartal.

Diese Elemente bilden den Kern dessen, was ich als moderne, auf Leitbilder ausgerichtete Industriestrategie bezeichnet habe. Der Schlüssel liegt nicht darin, »Gewinner« auszuwählen, sondern die Willigen – indem Investitionsströme durch mutige öffentliche Leitbilder gelenkt und gut konzipierte, symbiotische öffentlich-private Partnerschaften geschmiedet werden, die das Wachstum auf echte soziale und ökologische Werte ausrichten. Die NASA hat Innovation nicht behindert, als sie »No-Excess-Profit«-Klauseln in die Beschaffungsverträge aufnahm, die uns 1969 zum Mond und zurück brachten. Im Gegenteil: Sie schuf ein lösungsorientiertes System, das sowohl reale Probleme löste (was die Astronauten anziehen und essen

würden und wie sie auf die Toilette gehen würden) als auch das Wachstum auf der Erde förderte.

Ähnliche Kooperationen sind im Kampf gegen den Klimawandel erforderlich, der Fragen aufwirft, was wir essen, wie wir uns fortbewegen und welche Materialien wir zum Bauen verwenden. Bei all diesen Herausforderungen müssen die Arbeitnehmer im Mittelpunkt stehen, nicht am Rande. Wie Damon Silver und ich während des Streiks der US-Automobilarbeiter im Jahr 2023 argumentierten, wird einem grünen Wandel, der nicht auch gute Arbeitsplätze schafft, die politische Unterstützung fehlen, die er für seinen Erfolg benötigt. Arbeitnehmerrechte und Gewerkschaften sind kein nachträglicher Einfall; sie müssen Teil der institutionellen Infrastruktur sein, die die Wirtschaft regelt. Deshalb brauchen wir einen neuen Sozialvertrag zwischen Wirtschaft, Arbeit und Staat.

2,7 Mio

europäische Arbeitsplätze sind
derzeit gefährdet.

Ich glaube, dass das Plädoyer für eine neue Wirtschaftspolitik an Boden gewinnt. In meinem neuen Buch *The Common Good Economy* entwickle ich einen Kompass, der dabei helfen kann, diesen Prozess zu steuern. Wir müssen davon abkommen, lediglich Marktversagen zu korrigieren, und stattdessen das Ziel neu definieren – das, was Aristoteles als »telos« der »polis« bezeichnete. Sowohl das »Was« als auch das »Wie« sind von Bedeutung. Nur wenn wir den Beziehungen zwischen Kapital und Arbeit, dem Öffentlichen und dem Privaten sowie dem Staat und der Zivilgesellschaft ebenso viel Aufmerksamkeit schenken, können wir beginnen, unsere Volkswirtschaften zu transformieren. Wettbewerbsfähigkeit und Gerechtigkeit sind keine gegensätzlichen Ziele. Die eigentliche Wahl besteht zwischen einer Wirtschaft, die Ausbeutung belohnt, und einer, die die gemeinsamen Grundlagen für dauerhaften Wohlstand schafft. ●

Wir brauchen einen
neuen Sozialvertrag zwischen
Wirtschaft, Arbeit und Staat.



MARTYNA LINARTAS
ist Ungleichheitsforscherin und
Herausgeberin von Surplus.

Der Blick auf die blanken Zahlen verrät, dass Deutschland mitnichten die Bezeichnung einer Leistungsgesellschaft verdient. Leistung ist schlichtweg nicht der entscheidende Faktor für Einkommen und Vermögen. Ob Nationaler Bildungsbericht, Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung oder OECD – sie alle zeigen, dass Bildungserfolg und Einkommenschancen maßgeblich von der sozioökonomischen Herkunft abhängen. »Jeder ist des eigenen Glückes Schmied«? Entscheidend ist nicht, wie fleißig der Hammer geschwungen wird, sondern welchen Hammer und Amboss einem die Eltern mit auf den Weg geben.

Beim Vermögen ist ebenfalls das Elternhaus bestimmend. Denn mehr als die Hälfte der privaten Vermögen wird heute nicht durch eigene Leistung erwirtschaftet, sondern durch Erbschaften und Schenkungen übertragen. Seit den 1980er Jahren wächst ihre Bedeutung kontinuierlich; seit rund fünfzehn Jahren machen Erbschaften den größten Anteil des Privatvermögens aus. Deutschland ist deshalb längst eine Erben- und keine Leistungsgesellschaft.

Warum hält sich die Vorstellung von der Leistungsgesellschaft dennoch so hartnäckig? Mit ihr geht die Erwartung einher, dass Arbeitende möglichst hohe Leistung erbringen sollen – wie aktuell die kontroversen Debatten um die Krankschreibung ab Tag eins und den Achtstundentag im Rahmen des Arbeitszeitgesetzes zeigen. Die Annahme dahinter: Mehr individuelle Arbeitsleistung schaffe mehr Wohlstand. Doch diese Gleichung geht nicht auf. Mehr

Mythen

Nein, Deutschland ist keine Leistungsgesellschaft



»Deutschland ist eine Leistungsgesellschaft.« Was wie Ideal und Ansporn wirkt, legitimiert gesellschaftliche Ungleichheit.

Von **Martyna Linartas**

Arbeitsstunden führen nicht automatisch zu mehr Wirtschaftskraft. Andernfalls müssten Länder wie Bhutan und Mexiko mit besonders langen Arbeitszeiten zu den wirtschaftlich erfolgreichsten Nationen zählen. Maßgeblich sind

vielmehr die Produktivität einer Volkswirtschaft und die Verteilung des erwirtschafteten Wohlstands. Investitionen in Forschung und Entwicklung, technologische Innovationen, Steuergerechtigkeit, sowie im globalen Vergleich histo-

risch erwachsene und fortwährend wirkende koloniale und imperiale Machtstrukturen sind entscheidender.

Doch selbst wenn Zahlen und Annahmen zutreffen würden – wäre das Ideal der Leistungsgesellschaft wünschenswert? Der Philosoph Michael Sandel würde dem wohl entschieden widersprechen. Schließlich, so Sandel, komme das Konzept der Leistungsgesellschaft einer Tyrannei gleich. Denn die Vorstellung, jede und jeder sei allein für den eigenen Erfolg verantwortlich, verändert den Blick auf Gewinner und Verliererinnen gleichermaßen. Erfolg erscheint als persönliches Verdienst und führe zu Überheblichkeit, Armut wäre ein Zeichen persönlichen Versagens und ginge mit Scham einher.

Dabei zeigt ein Blick auf die Armutsstatistik ein anderes Bild. Beinahe zwei Drittel aller Armutsbetroffenen sind Kinder, junge Erwachsene und Rentner; besonders häufig trifft es Alleinerziehende und ihre Kinder. Ausgerechnet Alleinerziehenden mangelnde Leistungsbereitschaft zu unterstellen, verkehrt nicht nur die Realität ins Gegenteil. Es zeitigt auch die rein monetäre Aufladung des Konzepts. Leistung ist nur Leistung im Sinne der Waren und Dienstleistungen, die auf das BIP einzahlen.

Und so verwundert es denn auch nicht, wenn Bundeskanzler Merz jüngst Alleinerziehende dazu auffordert, mehr zu arbeiten. Das Fatale daran ist, dass Merz gemäß dem Konzept der Leistungsgesellschaft logisch kohärent argumentiert. Logisch – und doch ist es eben diese Überzeugung, die den Zusammenhalt in der Bevölkerung zersetzt. Weil sie die strukturellen Privilegien einerseits und Diskriminierungen andererseits verkennt. Genau darin liegt die Tyrannei der Leistungsgesellschaft. Denn wer Armut ausschließlich als Folge mangelnder Leistung versteht, verliert den Blick für strukturelle Ursachen – und mit ihm das Mitgefühl. ●

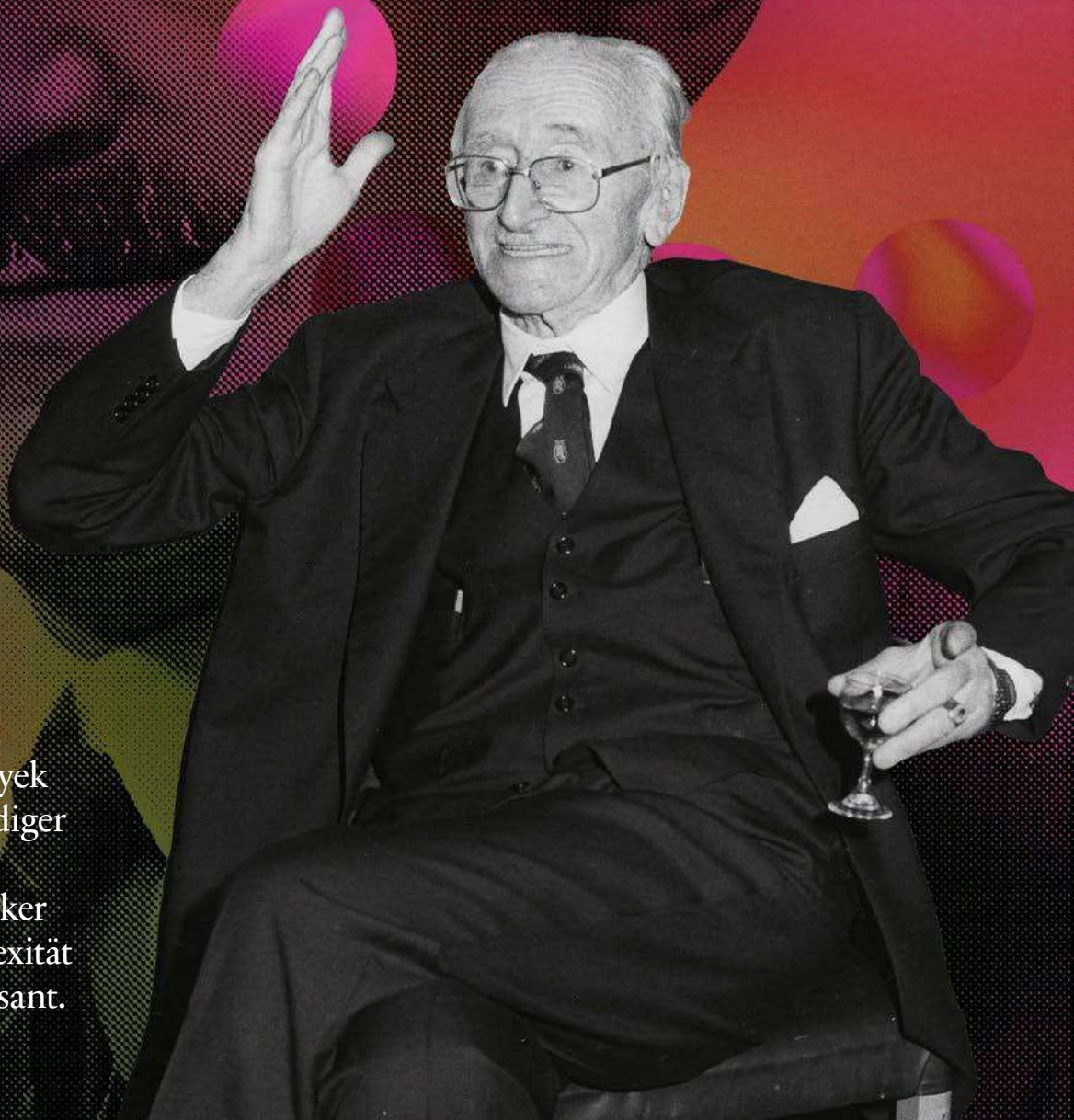
Dein Feed Jetzt die neuesten Texte von **MARTYNA LINARTAS** direkt ins Postfach bekommen: surplusmagazin.de/autoren/martyna-linartas

Hayek: Prophet der Ungleichheit

Portrait

Friedrich August von Hayek war dogmatischer Verteidiger der Märkte – auch gegen die Demokratie. Als Denker gesellschaftlicher Komplexität bleibt er dennoch interessant.

Von **David Mayer**





Eine der wichtigsten Forderungen des Liberalismus des 19. Jahrhunderts war, für die Abschaffung von Vorrechten durch Stand und Geburt und für die Gleichheit aller vor dem Gesetz einzutreten. Die meisten Liberalen meinten mit »alle« jedoch lange nur weiße Männer mit Besitz und in vielen Ländern setzte sich die »bürgerliche Gesellschaft« zunächst in Koexistenz zur Adelsmacht durch. Die liberale Elite wuchs in den Obrigkeitsstaat hinein. So auch in der Habsburgermonarchie. Es verwundert daher nicht, dass die meisten Vertreter der in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts entstandenen Österreichischen Schule der Nationalökonomie Titel (niedrigen) Adels trugen. Das gilt auch für Friedrich August Hayek (1899–1992), der als Schüler von Ludwig (von) Mises in den 1920er Jahren Teil dieser Denkschule wurde. Dass seine Verteidigerinnen und Verteidiger bis heute nicht müde werden, auf »von Hayek« zu bestehen – obwohl er diesen Titel per Gesetz bereits als 20-Jähriger verlor –, ist konsequent. Die Gewohnheit passt in eine intellektuelle und politische Kultur, die zwar liberale Grundprinzipien hochhält, zugleich aber Hierarchien der Ungleichheit regelmäßig legitimiert – ja – verteidigt.

Nun braucht es im Falle Hayeks für eine kritische Einordnung eine an sprachlichen Details festgemachte Analyse eigentlich nicht. Der österreichisch-britische Ökonom ist einer breiteren Öffentlichkeit bekannt, er gilt als Ikone des Neoliberalismus. Sein Buch *The Road to Serfdom* (1944) beeinflusst bis heute das Weltbild Libertärer, aber auch ganzer Kohorten von Mainstreampolitikern. Die von ihm wortreich vorgetragenen Ideen – Marktradikalismus, Staatsinterventionskritik und Antisozialismus – sind ökonomisch Interessierten genauso geläufig wie seine Rolle als Mitbegründer der Mont Pelerin Society 1947 oder seine berühmte Verteidigung der Pinochet-Diktatur in den 1970er Jahren. Der streitbare Hayek der öffentlichen Intervention für die liberal-kapitalistische Fahne steht in keinem offenen Gegensatz zu Hayek dem Ökonomen oder politischen Theoretiker – im Gegenteil, die Aktion wollte er als Übersetzung seiner theoretischen Arbeit verstanden wissen. Zugleich enthält das Werk manche Nuance, die man nicht erwarten würde. Beides, die harte Kompromisslosigkeit im politischen Schlagabtausch und ein für viele Felder offener Denkstil, ist ein Erbe von Hayeks erster intellektueller Sozialisation im Roten Wien.

Denken gegen das Rote Wien

Die Vertreter der Österreichischen Schule erlebten, wie viele Liberale in Europa, den Beginn der 1920er Jahre als tiefe Krise: Die als ökonomischer Großraum integrierte Habs-

burgermonarchie war durch kleinere, potenziell zollabgeschottete Nationalstaaten abgelöst worden; die Machtübernahme der Bolschewiki und die revolutionären Wellen nach 1918 drohten Privateigentum und Marktwirtschaft zu verdrängen; und die massive Ausweitung von demokratischen Rechten, die aus beidem erwuchs, versprach Teilhabe in allen gesellschaftlichen Bereichen. In Wien selbst machte sich eine sozialdemokratische Stadtregierung daran, die Vorstellungen des kommunalen Sozialismus umzusetzen. Unter diesen Umständen formierte sich die Österreichische Schule unter der Führung von Ludwig Mises neu: Sie organisierte sich außerhalb der Universität, als informeller Diskussionskreis (die Universität blieb ihr zusehends verwehrt, hier hatte nun antisemitische Konservative das Sagen); und sie reformulierte den Liberalismus als poli-

**Während Hayek
als Ökonom immer
weniger reüssierte,
wurde er vermehrt
als politischer
Theoretiker aktiv.**

tisch-ideologisches Programm der Antirevolution und des Kampfes gegen die »rote Gefahr« (in welcher Variante auch immer). So wurde sie, wie Quinn Slobodian in seinem Buch *Globolisten* (2018) gezeigt hat, zu einer der wichtigsten Begründerinnen dessen, was Jahrzehnte später als »Neoliberalismus« Bekanntheit erlangte. Ihre Vertreter schauten bis an ihr Lebensende nostalgisch auf die Habsburgermonarchie zurück und zeigten sich skeptisch gegenüber der Massendemokratie.

Zugleich wurden in den 1920er Jahren die neuen wirtschaftlichen Regulierungen und die beginnenden sozialstaatlichen Institutionen als Ursache der wirtschaftlichen Probleme gesehen: Für Mises war nach Ausbruch der Weltwirtschaftskrise nicht der Kapitalismus, sondern die Arbeitslosenversicherung verantwortlich für die Arbeitslosigkeit. Hayek, geboren 1899 und in seiner Jugend noch von Ideen des fabianischen Sozialismus beeinflusst, wurde Mitte der 1920er Jahre als wich-

tigster Schüler Mises' erkennbar. Eine seiner ersten Veröffentlichungen war eine Broschüre 1928 zum »Mieterschutzproblem«, in der er behauptete, die seit 1918 gültige Regulierung der Mietpreise hätte schädliche Wirkung nicht nur für Wohnungseigentümer, sondern langfristig auch für die Arbeiterschaft – nur durch einen freien Wohnungsmarkt könne es Investitionen und ein Angebot zu passenden Preisen geben.

Das Rote Wien der 1920er Jahre prägte nicht nur die Österreichische Schule, sondern auch die Haltung Hayeks. Drei Erbschaften nahm er aus dieser Zeit mit. Erstens: die prinzipielle Auseinandersetzung mit »Sozialismus« und wirtschaftlicher Planung in Nachfolge der »Kalkulationsdebatte« zwischen Ludwig Mises einerseits und Otto Neurath, Otto Bauer, Karl Polanyi und anderen Linken andererseits. Zweitens: ein breites und interdisziplinäres intellektuelles Programm, das (ähnlich wie die marxistisch inspirierte Linke) Ökonomie mit Sozialtheorie, Philosophie, Psychologie und Naturwissenschaften (vor allem der Biologie) zusammendachte. Drittens: die Ambition, öffentlich und politisch wirksam zu sein und wenn nötig auf »populistische« Weise um Meinungshoheit zu kämpfen – so wurde früh mit dem »Konsumenten« ein alternatives politisches Subjekt erfunden, das im 20. Jahrhundert sehr wirkmächtig werden sollte: Der Markt sollte die bessere Demokratie sein, in der nicht politische Kräfteverhältnisse, sondern ungleich verteilte Konsumfähigkeiten entscheiden.

Der erste Antikeynesianer

Ab 1931 lehrte Hayek an der London School of Economics, entwickelte dort seine in Wien begonnene Konjunkturtheorie weiter. Sie hat große Ähnlichkeiten mit jenen Ideen, die Clara Mattei in *Die Ordnung des Kapitals* (2025) als wirtschaftstheoretischen Kern der nach dem Ersten Weltkrieg auf den Plan gebrachten Austeritätspolitikern beschrieben hat. Im Mittelpunkt des ökonomischen Denkens steht dabei nicht die gesellschaftliche Arbeit, sondern der Sparer und die Investition. Nur wenn diese Vorrang hätten (vor staatlicher Intervention, vor privatem Kredit, vor öffentlicher Verschuldung) würden Investitionen den tatsächlichen Marktverhältnissen entsprechend erfolgen. Im Prinzip handelte es sich um eine der zeitlichen Achse entlang dynamisierte Gleichgewichtstheorie. Einer Anekdote zufolge wurde Hayek von dem Keynes-Schüler Richard Kahn bei einer Veranstaltung 1931 mit folgender Frage konfrontiert: »Sie meinen also, dass, wenn ich morgen rausgehe und mir einen Mantel kaufe, dies die Arbeitslosigkeit erhöhen würde?« »Ja, genau«, antwortete Hayek.

Hayek ist nicht ohne seinen ablehnenden Bezug auf Keynes zu verstehen: Seit einer 1931

erschienenen Rezension zu Keynes' *Treatise on Money* kam es regelmäßig zum Schlagabtausch zwischen den beiden. Erst Jahrzehnte später, nach dem Aufstieg des Neoliberalismus, erschien diese Auseinandersetzung als »clash that defined modern economics«, wie es der Autor Nicholas Wapshott nannte. In den 1930er und 1940er Jahren dagegen gerieten Hayeks ökonomisch-theoretische Interventionen zunehmend ins Hintertreffen. Keynes nannte seine geld- und konjunkturtheoretischen Positionen »wirr« (in den 1970er Jahren revanchierte sich Hayek, indem er in einem legendären Fernsehinterview behauptete, Keynes habe von ökonomischer Theorie wenig Ahnung gehabt).

Während Hayek als Ökonom immer weniger reüssierte, wurde er vermehrt als politischer Theoretiker aktiv. Angesichts der Kriegs-



wirtschaft und des Erfolgs von Keynes' Thesen sowohl in England als auch in den USA setzte er mit dem 1944 erschienenen *The Road to Serfdom* zu einer verallgemeinerten Kritik nicht nur des Sozialismus an, sondern des staatlichen Interventionismus überhaupt.

Den Liberalismus rekonstruieren

In *The Road to Serfdom* setzte Hayek Individualismus, unregulierte Märkte und eine freiheitliche Ordnung in eins. Er schuf damit einen rhetorischen Block, der bis heute fortwirkt. Das Buch wurde in einer 20-seitigen Kurzfassung von *Reader's Digest* millionenfach verbreitet. Was in der wirkmächtigen Kurzversion nicht vorkam: Hayek sprach sich durchaus für gewisse soziale Grundsicherungssysteme aus (zum Beispiel eine allgemeine Krankenversicherung), nahm also im Vergleich zu seinem Lehrer Mises oder zu späteren Libertären gleichsam ordoliberalen Positionen ein.

In immer stärkerem Maße trat Hayek der-

weil als Skeptiker der Demokratie hervor. In Büchern wie *Die Verfassung der Freiheit* (1960) sah er diese mit ihren Teilhabemöglichkeiten zunehmend als Gefahr für eine liberale Ordnung in seinem Sinne. Dementsprechend wählte Hayek als öffentliche Figur stets jene Barrikadenseite, die für Kapitalismusstärkung, die Interessen der Besitzenden, für Antisozialismus und einen konservativen Rollback der progressiven Politiken der Nachkriegszeit stand. Dies gipfelte in seiner öffentlichen Unterstützung für Pinochets Militärdiktatur in Chile. Salvador Allendes international ausstrahlendes Projekt einer demokratischen sozialistischen Transformation war 1973 durch einen Putsch und brachiale Repression unterbunden worden. Chile wurde in das erste Labor radikaler neoliberaler Wirtschaftspolitik verwandelt. Durch Leserbriefe in der briti-

**In seinen besten
Schriften erscheint
Hayek wie ein
rationaler Zweifler an
überschießenden
Fantasien von Machbar-
keit, Vorhersehbarkeit
und Steuerbarkeit von
Gesellschaft.**

schen *Times* und zwei Reisen (inklusive persönlicher Treffen mit dem Diktator Pinochet) machte sich Hayek noch Ende der 1970er Jahre für das Regime stark. In einem berühmten Interview mit einer chilenischen Zeitung *El Mercurio* 1981 deponierte er ganz offen: »Ich bevorzuge einen liberalen Diktator gegenüber einer Demokratie ohne Liberalismus.« Die vieldiskutierte häufige Allianz von neoliberaler Wirtschaftspolitik und autoritären politischen Regimen: Bei Hayek findet man sie in lehrbuchartiger Ausprägung.

Theoretiker der Interaktion und Information

Am interessantesten ist Hayek in jenen Schriften, in denen er sich als Sozialtheoretiker mit gesellschaftlicher Komplexität beschäftigt. Damit nahm er die Fährte der »Kalkulationsdebatte« wieder auf, in der es um die Denkmöglichkeit einer geplanten Wirtschaft einerseits und eine »logisch« begründete Berechtigung

für Kapitalismus und Markt andererseits ging. Im Gegensatz zu Ludwig Mises, der eine sozialistische Wirtschaftsrechnung zeitlebens *prinzipiell* nicht für möglich hielt, räumte Hayek nach den Interventionen Oskar Langes, Abba Lerner und anderer in den 1930er Jahren ein, dass eine sozialistische Ökonomie *theoretisch* denkbar sei. Praktisch durchführbar sei sie aber nicht: Sie setzt für die zentrale Planungsbehörde einen Wissens- und Informationsstand voraus, der in der notwendigen Genauigkeit und Zeitnähe nicht erreichbar ist. In seinem 1945 verfassten Aufsatz *The use of knowledge in society* mutierte das Kalkulationsdilemma gänzlich zum »Informationsproblem«: In einer komplexen und hocharbeitsteiligen Gesellschaft erwächst Wissen über allokativen Notwendigkeiten und entsprechende Chancen stets nur aus der Interaktion. Es kann nicht anders erlangt werden als dezentral, kontextuell und in Auslotung durch die Marktteilnehmer. Der Markt ist eine Art Entdeckungsverfahren. Die Gesamtordnung ist nur dann rational, wenn sie aus diesem Prozess der ununterbrochenen, vierteiligen Auslotungen als »spontane Ordnung« entsteht. Sozialismus, aber auch die keynesianisch inspirierten Planungsvorstellungen nach dem Zweiten Weltkrieg setzen eine »Omnisizienz« voraus, die Illusion bleiben müsse. Dieser Blick auf Ökonomie und die menschliche »conditio« – prozessual, relational, interaktionsbasiert – hat manche Ähnlichkeiten mit vielen linken Sozialtheorien. Bei Hayek ist es freilich nicht die Arbeit, die das Medium der Interaktion darstellt, sondern der Markt und jene Probleme, die durch seine Mechanismen auf nicht vorhersehbare Weise »gelöst« werden können.

Prediger der Ungleichheit

Hayek argumentierte immer wieder, dass der Markt zwar das überlegene Ordnungsprinzip sei, für die meisten Menschen jedoch zu unbarmherzig und rau erscheinen könne. Das sollten aber nicht staatliche Mechanismen ausgleichen, sondern Institutionen wie die Familie oder die Religion. Das ab den späten 1970er Jahren so wirksame Zusammengehen von neoliberaler Wirtschaftspolitik und neokonservativen Positionen schien aus Hayeks Sicht also folgerichtig – auch wenn er persönlich mit der Bigotterie der damals vor allem in den USA erstarkenden christlich-neokonservativen Strömungen wenig am Hut hatte. Vielmehr interessierte ihn in seinen letzten Jahren unter Rückgriff auf biologisches Vokabular eine Art naturwissenschaftliche Grundlegung gesellschaftlicher Entwicklung, eine »Evolutionsoökonomik«. »Hayeks Bastarde«, wie Quinn Slobodian in seinem jüngsten Buch mit gleichlautendem Titel argumentiert, nahmen diese »biologischen« Fäden auf und dachten nach Hayeks Tod 1992 neolibe-

rale Wirtschaftskonzepte mit wieder ausgegrabenen (pseudo-)wissenschaftlichen Theorien der rassialisierten, sozialen, geschlechtlichen oder intelligenzbedingten Ungleichheit zusammen. Sie bahnten damit dem eklektischen Ideologiemisch der heutigen Alt-Right den Weg. Auch wenn diese Aneignung durch seine Bewunderer nicht mit Hayeks Ideen selbst gleichzusetzen ist – Hayek, Mises und die anderen Vordenker des Neoliberalismus teilen mit ihren ideologischen Wiedergängern von heute die tiefe Überzeugung, dass Ungleichheit und Hierarchien aller Art der »natürliche« Ausgangspunkt menschlicher Gesellschaft sind. Und damit auch die probate Grundlage für Marktprozesse sowie eine für diese förderliche politische Ordnung.

In seinen besten Schriften erscheint Hayek wie ein rationaler Zweifler an überschießenden Fantasien von Machbarkeit, Vorhersehbarkeit und Steuerbarkeit von Gesellschaft. Seine Kritik an der Überforderung von planender Wirtschaftspolitik durch Informationskomplexität fließt indirekt in alle heutigen Diskussionen über die Möglichkeiten von Planung ein (in denen diese Komplexitätsprobleme durch eine unterschiedliche Mischung aus Demokratisierung der Ökonomie und dem Einsatz digitaler Technologie beantwortet werden). Zugleich sind Hayeks Gedanken zu den Segnungen von Märkten und den aus seiner Sicht notwendigen Voraussetzungen für eine liberale Ordnung oft getragen von einer ominösen, beschwörenden, fast schon religiösen Sprache, die »den« Markt als transzendente Instanz anruft. Blickt man genauer hin, laufen sie auf eine Rechtfertigung, ja Naturalisierung von Ungleichheiten und eine Verheiligung von privatem Eigentum hinaus. So wirkt Hayek bis heute weniger als Ökonom denn als Prediger der Kirche des Kapitalismus fort. ●



Oben: Hayek bei der Verleihung des Wirtschaftsnobelpreises, der einst von Neoliberalen gegründet wurde. Unten: Der Soziologe Ralf Dahrendorf verleiht Hayek eine Gedenkmedaille.

DAVID MAYER ist Historiker. Er beschäftigt sich mit Themen einer globalen Wissens- und Intellektuellengeschichte, unter anderem im Neoliberalismus. Er ist Mitarbeiter des Forschungsprojekts »Tackling Empire« an der Universität Wien.



Impressum

Schließe jetzt ein Abonnement ab!

Surplus ist das Wirtschaftsmagazin, das sich um die Interessen der großen Mehrheit und nicht die der Reichen dreht. Dafür bringen wir weltweit führende ökonomische Denkerinnen und Denker zusammen.



- Alle zwei Monate das Print- und Online-Magazin
- Regelmäßig neue Video- und Podcastformate
- Täglich exklusive Texte, Kolumnen und Analysen

120€ pro Jahr (DE)
12€ pro Monat (DE)

www.surplusmagazin.de

ISBN: 978-3-69151-031-7

VERLAG

Brumaire Verlag GmbH
Görlitzer Str. 71, 10997 Berlin

© 2025

Surplus Magazin GmbH
Görlitzer Str. 71, 10997 Berlin

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Ole Rauch, Lukas Scholle

VERLAGSLEITUNG

Dr. Carmen Giovanazzi

V.I.S.D.P.

Lukas Scholle (Chefredakteur)
scholle@surplusmagazin.de

CREATIVE DIRECTOR

Markus Stumpf
stumpf@surplusmagazin.de

FREIE MITARBEIT (DESIGN)

Cristina Zickert

ÜBERSETZUNG

Tim Steins

KORREKTORAT

Juli Katz

KONTAKT ZUR REDAKTION

redaktion@surplusmagazin.de

KONTAKT ZUM ABO-SUPPORT

support@surplusmagazin.de

ANZEIGEN/WERBUNG

landwehr@surplusmagazin.de

MEDIADATEN

www.surplusmagazin.de/mediadaten

BILDRECHTE

Cover © Surplus, S.6–8 © IMAGO/
glasshouseimages, © IMAGO/Emma-
nuele Contini, S.8–12 © Collage Sur-
plus, S.13–15 © IMAGO / IPON, S.18 ©
Frank Schroth, S.22 © ArildV, S.24–26
© IMAGO / TT, S.28–30, © Collage
Surplus, S.32–37 © Doro Zinn, S.38 ©
Collage Surplus. Material: Jana Ro-
denbusch, S.40 © Jana Rodenbusch,
S.42–43 © IMAGO / Fotostand, S.44
© Collage Surplus, S.45 © IMAGO /
SOPA Images, S.46–48 © Doro Zinn,
S.50 © Collage Surplus, S.52 © IMAGO
/ Andia, S.53 © IMAGO / Xinhua, S.54
© Wiki Commons, © IMAGO / Xinhua,
© Navy Medicine, S.56 © Collage
Surplus, S.59 © Zane Ziemeša, S.60
© Collage Surplus, S.62 © IMAGO /
GRANGER Historical Picture Archive,
S.63 © IMAGO / TT, LSE Library

DRUCK

Druckhaus Sportflieger GmbH, Berlin

VERSAND

Heftwerk / OML GmbH & Co. KG, Berlin

VERTRIEB

PressUp GmbH, Hamburg

VERLAG

www.brumaireverlag.de



Wöchentlich neue Videos
zu aktuellen Fragen mit unseren
Expertinnen und Experten.



Spotify



Youtube



Apple

Hans **Böckler**
Stiftung 

Mitbestimmung · Forschung · Stipendien

LABOR.A® 2026
HUMAN

DIE KONFERENZ ZUR ARBEIT DER ZUKUNFT

120 SPEAKER
7 BÜHNEN
15. SEPTEMBER
BERLIN & ONLINE



JETZT ANMELDEN!
WWW.LABORA.DIGITAL