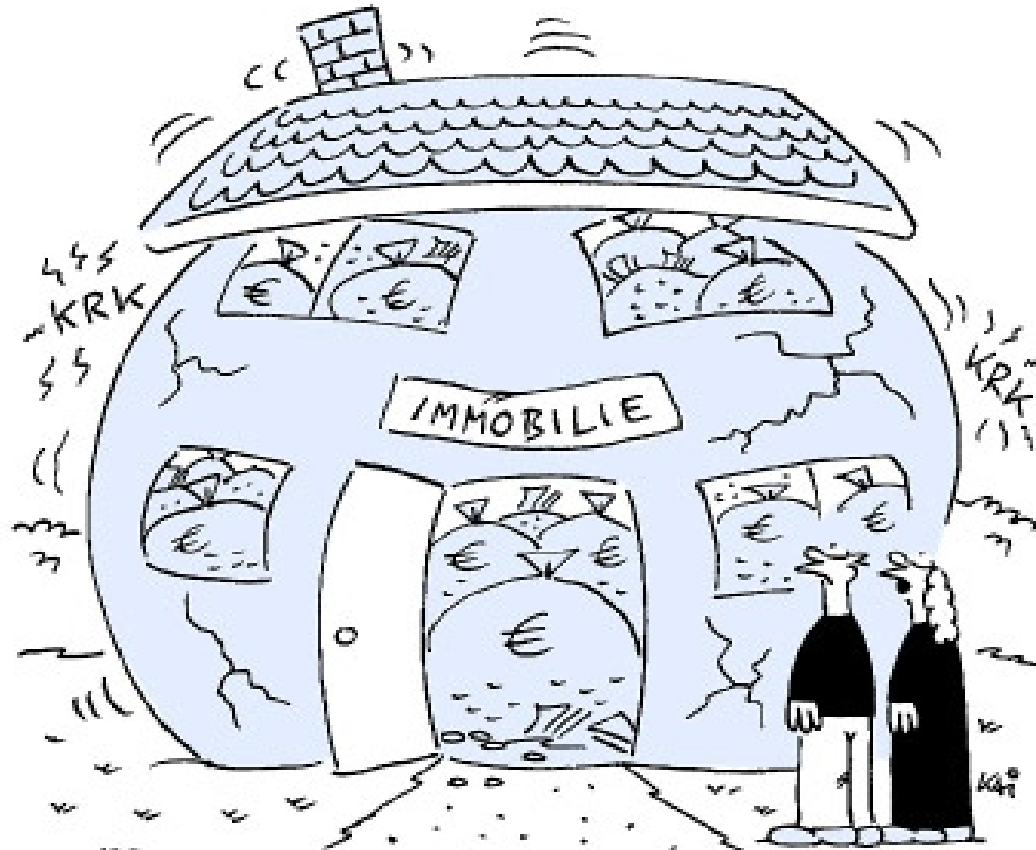


Wie Wohnungsmärkte den Kapitalismus VERÄNDERN



„Wir hätten nicht so viel Fremdkapital reinstecken dürfen...“

Dr. Joachim Bischoff

Sozialismus

Monatszeitschrift | www.sozialismus.de

Die Themen

Wie Wohnungsmärkte
den Kapitalismus
verändern

2

- 1. Wohnungen/Immobilien – Waren/Finanzprodukte**
- 2. Aufstieg des Wohneigentums**
- 3. Bedeutung des Immobilienbesitzes**
- 4. Wohnsektor und die Konjunktur**
- 5. Die USA als Vorreiter**
- 6. Europa folgt auf dem Fuß**

Dr. Joachim Bischoff

Sozialismus

Monatszeitschrift | www.sozialismus.de

Wohnungen – Immobilien

Wie Wohnungsmärkte
den Kapitalismus
verändern

3

Die These des Sachverständigenrates für die Gesamtwirtschaftliche Entwicklung lautet:

Insgesamt lassen sich bisher keine Anzeichen für gesamtwirtschaftliche Fehlentwicklungen im Zusammenhang mit dem Immobilienmarkt erkennen.

Der treibender Faktor für die Immobiliennachfrage ist das ungewöhnlich niedrige langfristige Zinsniveau.

Allerdings: in einigen Großstädten und insbesondere in einzelnen Lagen sei es zu problematischen Entwicklungen gekommen.

Die steigende Wohnraumnachfrage in Großstädten stellt eine ordnungs- und sozialpolitische Herausforderung dar.

Dr. Joachim Bischoff

Sozialismus

Monatszeitschrift | www.sozialismus.de

Waren und Finanzprodukte

Wie Wohnungsmärkte
den Kapitalismus
verändern

4

In der längeren Frist stimmt die These nicht, denn

Immobilien – unabhängig davon, ob es sich um Wohn- oder Gewerbe-Immobilien handelt – haben den Status eines Finanzproduktes erhalten.

Große Teile des Wohnungsbestands der öffentlichen Hand sowie öffentlicher Unternehmen wurden privatisiert und von den neuen Eigentümer_innen unter Finanzmarktaspekten optimiert.

Auch Unternehmen versuchen ihre Immobilien finanziell zu verwerten.

Warum ?

Dr. Joachim Bischoff

Sozialismus

Monatszeitschrift | www.sozialismus.de

Der Aufstieg des Wohneigentums

Wie Wohnungsmärkte
den Kapitalismus
verändern

5

Erklärungsansätze

- **Globaler Konvergenzprozess mit wachsender Eigentumsquote bei zunehmenden Wohlstand**
- **Expansion des Wohneigentums basiert auf wohlfahrtsstaatlichem System**
- **Staatliche Förderung von Wohneigentum**

Oder: Neoliberale Umwälzungen seit Ende der 80er Jahre des 20. Jahrhunderts

- **Wohneigentum als Grundlage wirtschaftlichen Wachstums – staatlicher Politik**
- **Kommerzialisierung und Finanzialisierung des Wohnens und der Bewohner selbst**

Dr. Joachim Bischoff

Sozialismus

Monatszeitschrift | www.sozialismus.de

Der Aufstieg des Wohneigentums

Wie Wohnungsmärkte
den Kapitalismus
verändern

6

Im Verlauf der vergangenen 30 Jahre setzt sich auch in Deutschland eine veränderte Form des Kapitalismus durch. Im Zentrum stehen nicht die technisch-industriellen Innovationen und moderne Formen der organisierten Lohnarbeit, sondern das Akkumulationsregime des Vermögensbesitzes.

Die Finanzialisierung erfasst ausgehend von der Wertschöpfung alle gesellschaftlichen Bereiche.

Der Abbau des Sozialstaates führt zur erhöhten Selbstvorsorge und Selbstdisziplinierung.

**Gesundheit, Alterseinkommen, Bildung, Gebrauchswerte im privaten Haushalt = der »Imperialismus der Finanzprodukte«
Dies begünstigt einen ökonomischen Blick auf Wohnimmobilien als Investition bzw. Absicherung im Alter, bei Krankheit.**

Dr. Joachim Bischoff

Sozialismus

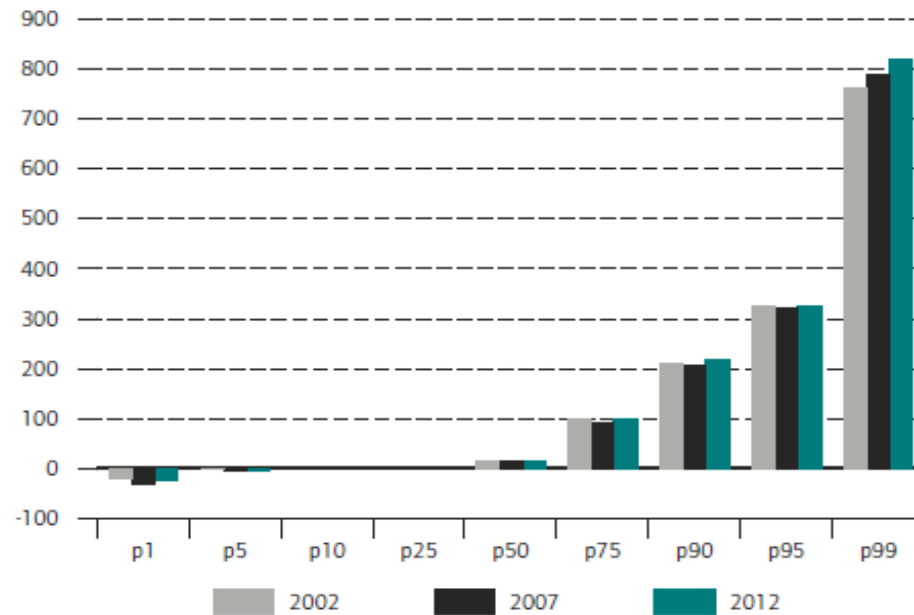
Monatszeitschrift | www.sozialismus.de

Selbstgenutzter Immobilienbesitz

Wie Wohnungsmärkte
den Kapitalismus
verändern

7

**Individuelles¹ Nettovermögen nach ausgewählten Perzentilen
in Deutschland**
In 1 000 Euro



¹ Personen ab 17 Jahren in Privathaushalten.

Quelle: SOEPv29, mit 0,1 Prozent Top-Coding.

Die quantitativ
wichtigste
Vermögenskomponente
in Deutschland stellt der
selbstgenutzte
Immobilienbesitz dar.
Zwar halten nur etwa
38% der erwachsenen
Bevölkerung eine
selbstgenutzte
Immobilie, aber der Wert
dieser Immobilien
beträgt im Durchschnitt
über 150.000 Euro (DIW
2014).

Dr. Joachim Bischoff

Sozialismus

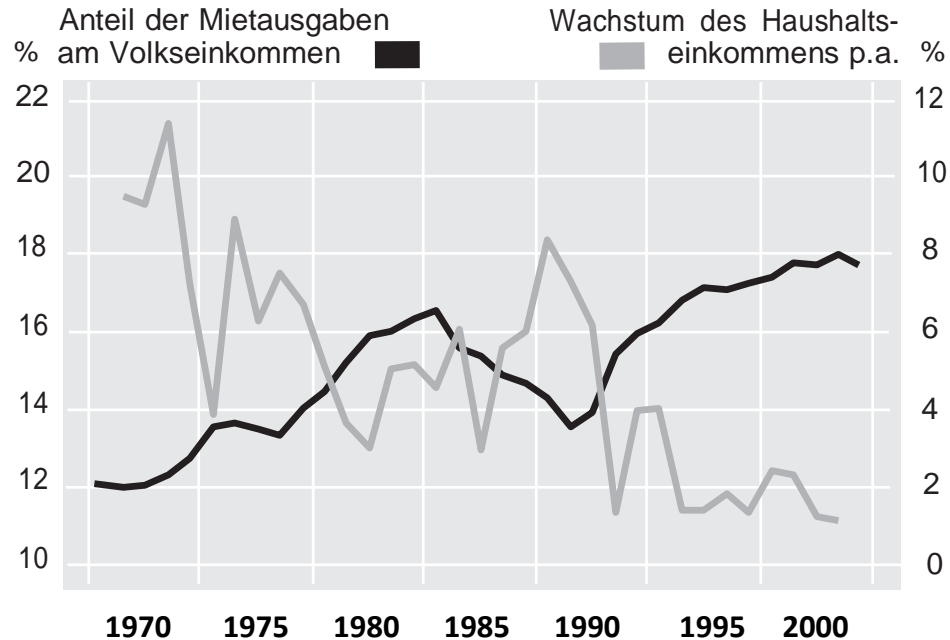
Monatszeitschrift | www.sozialismus.de

Mieten und Einkommen

Wie Wohnungsmärkte
den Kapitalismus
verändern

8

Anteil der Wohnungsausgaben am Volkseinkommen



**Scherenentwicklung:
Rückgang des Einkommens
und starker Anstieg der
Mieten**

Dr. Joachim Bischoff

Sozialismus

Monatszeitschrift | www.sozialismus.de

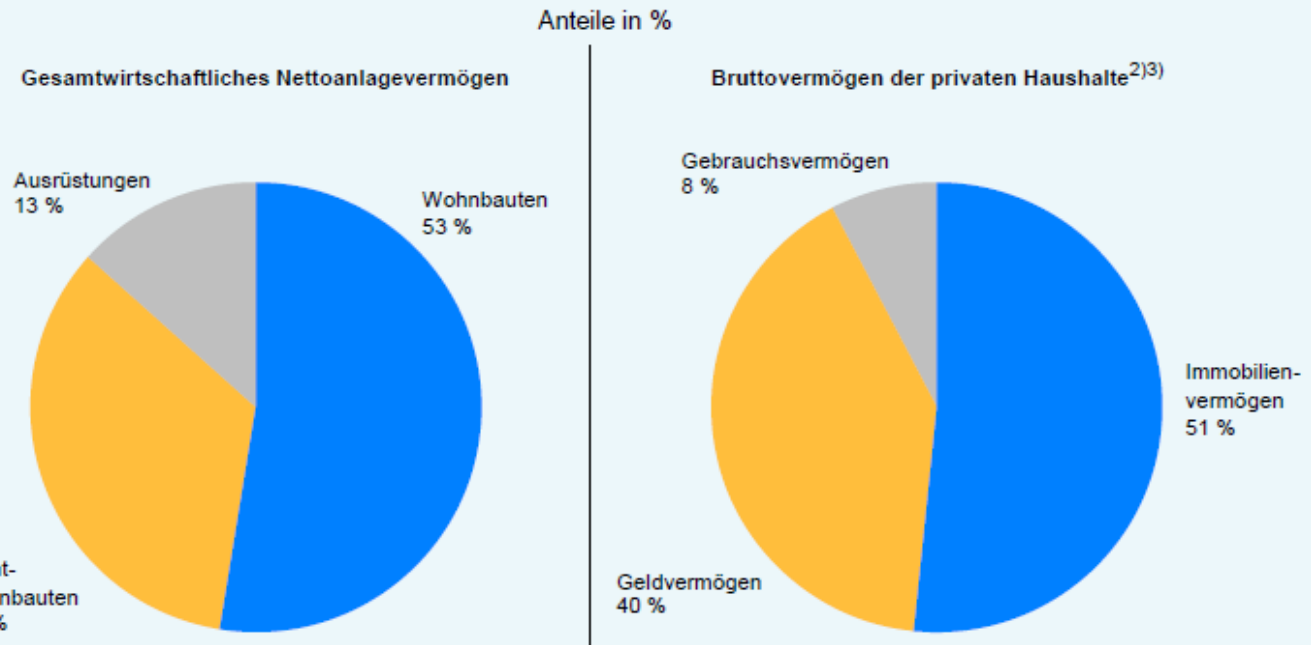
Bauten & Immobilienvermögen

Wie Wohnungsmärkte
den Kapitalismus
verändern

9

Schaubild 106

Struktur des Nettoanlagevermögens in der Gesamtwirtschaft und
des Bruttovermögens der privaten Haushalte im Jahr 2012¹⁾



1) Werte am Jahresende.– 2) Quelle: Deutsche Bundesbank.– 3) Einschließlich privater Organisationen ohne Erwerbszweck. Nicht gezeigt werden Ausrüstungen und sonstige Anlagen, die 1 % vom Bruttovermögen ausmachen.

© Sachverständigenrat

Dr. Joachim Bischoff

Sozialismus

Monatszeitschrift | www.sozialismus.de

Ökonomisch-politisches Gewicht

Wie Wohnungsmärkte
den Kapitalismus
verändern

10

Lange Zeit wurde die ökonomische Bedeutung des Immobilieneigentums unterschätzt, aber:

1. Haushalte mit einem Einkommen, das unterhalb der Schwelle von 60% des Median-Einkommens liegt, geben die Hälfte ihres monatlichen Einkommens für Wohnkosten aus.
2. Daneben macht das Bruttoimmobilienvermögen mehr als die Hälfte des gesamten Bruttovermögens der privaten Haushalte aus.
3. Immobilien sind somit neben der Gesetzlichen Rentenversicherung der wichtigste Bestandteil der Altersvorsorge privater Haushalte in Deutschland. Darüber hinaus entfällt fast die Hälfte des inländischen Kreditvolumens der Banken auf Kredite für den Wohnungsbau, wobei Immobilien die wichtigste Besicherung für Bankkredite darstellen.

Schlussfolgerung: Politische Interventionen auf den Bereich Wohnen haben die größten Konjunkturreffekte und beeinflussen den sozialen Zusammenhalt der Gesellschaft beträchtlich.

Die Verteilungswirkung über Wohnaufwand ist in der politisch-sozialen Dimension mit der Verteilung von Lohn und Profit gleichzusetzen.

Dr. Joachim Bischoff

Sozialismus

Monatszeitschrift | www.sozialismus.de

In der längeren Frist:

Wie Wohnungsmärkte
den Kapitalismus
verändern

11

1. Neoliberale Politik hat die Bedeutung des Wohnens erkannt & umgesetzt
2. Strukturelle Überakkumulation erzeugt
 - a) Übergewicht des Kapitaleigentums
 - b) unterminiert das Normalarbeitsverhältnis
 - c) ermöglicht die Verschlankung des öffentlichen Sektors
 - d) erhöht den Wert der Immobilien & ihre Bedeutung als Alterssicherung

Dies kann gut am Beispiel USA illustriert werden, weil dort entsprechende Daten vorhanden sind

Dr. Joachim Bischoff

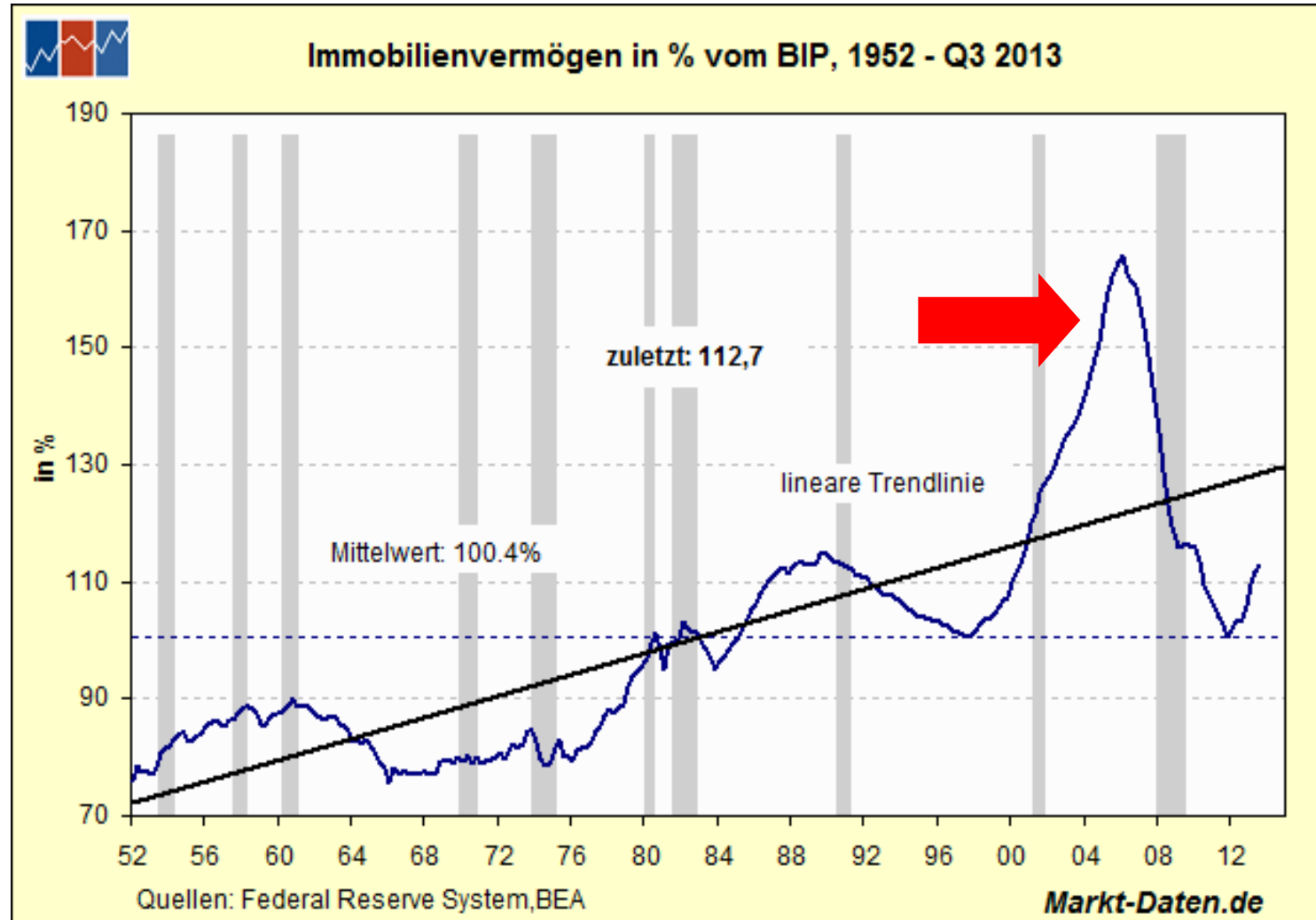
Sozialismus

Monatszeitschrift | www.sozialismus.de

USA als Pionier

Wie Wohnungsmärkte
den Kapitalismus
verändern

12



Dr. Joachim Bischoff

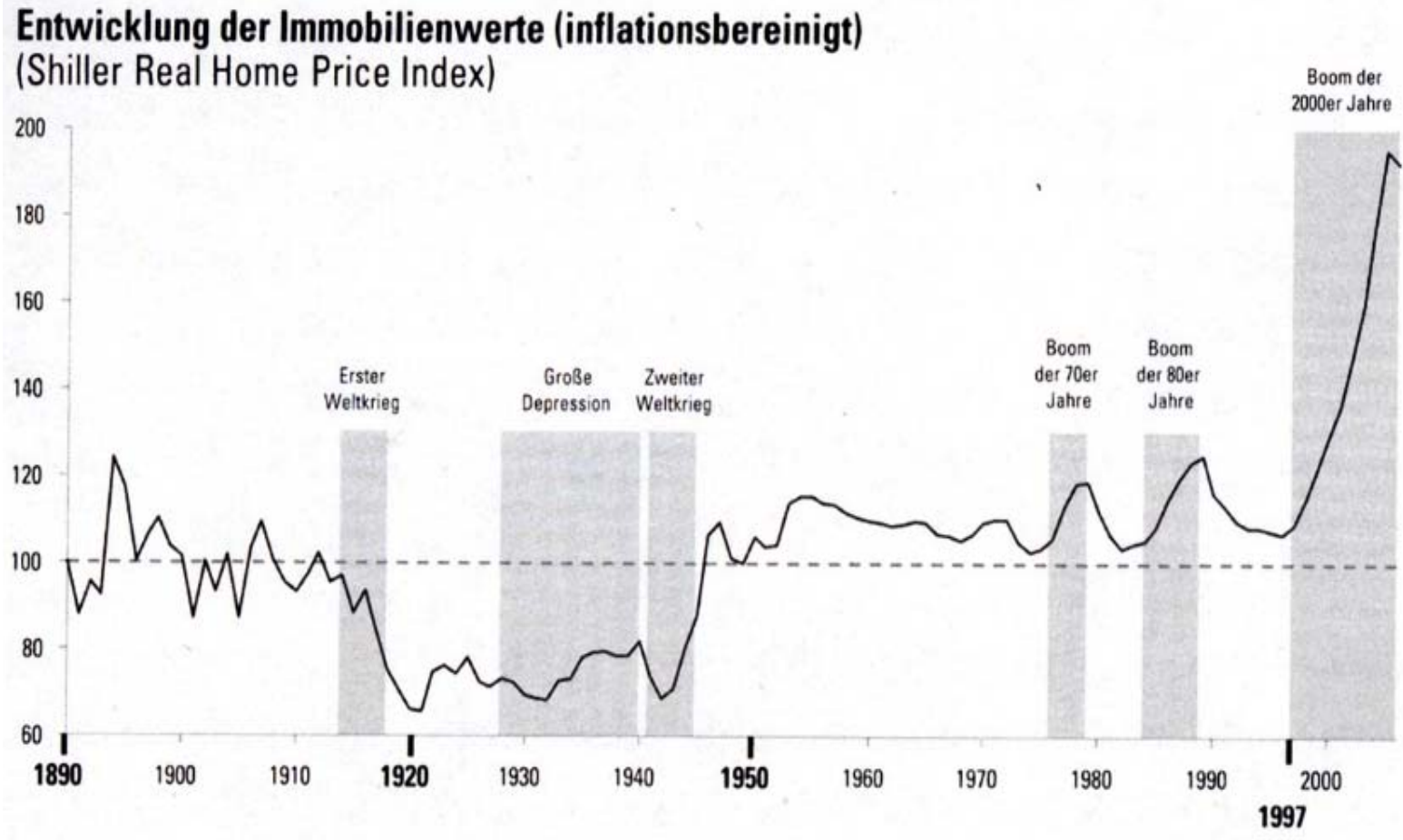
Sozialismus

Monatszeitschrift | www.sozialismus.de

Blase am US-Immobilienmarkt

Wie Wohnungsmärkte
den Kapitalismus
verändern

13



Dr. Joachim Bischoff

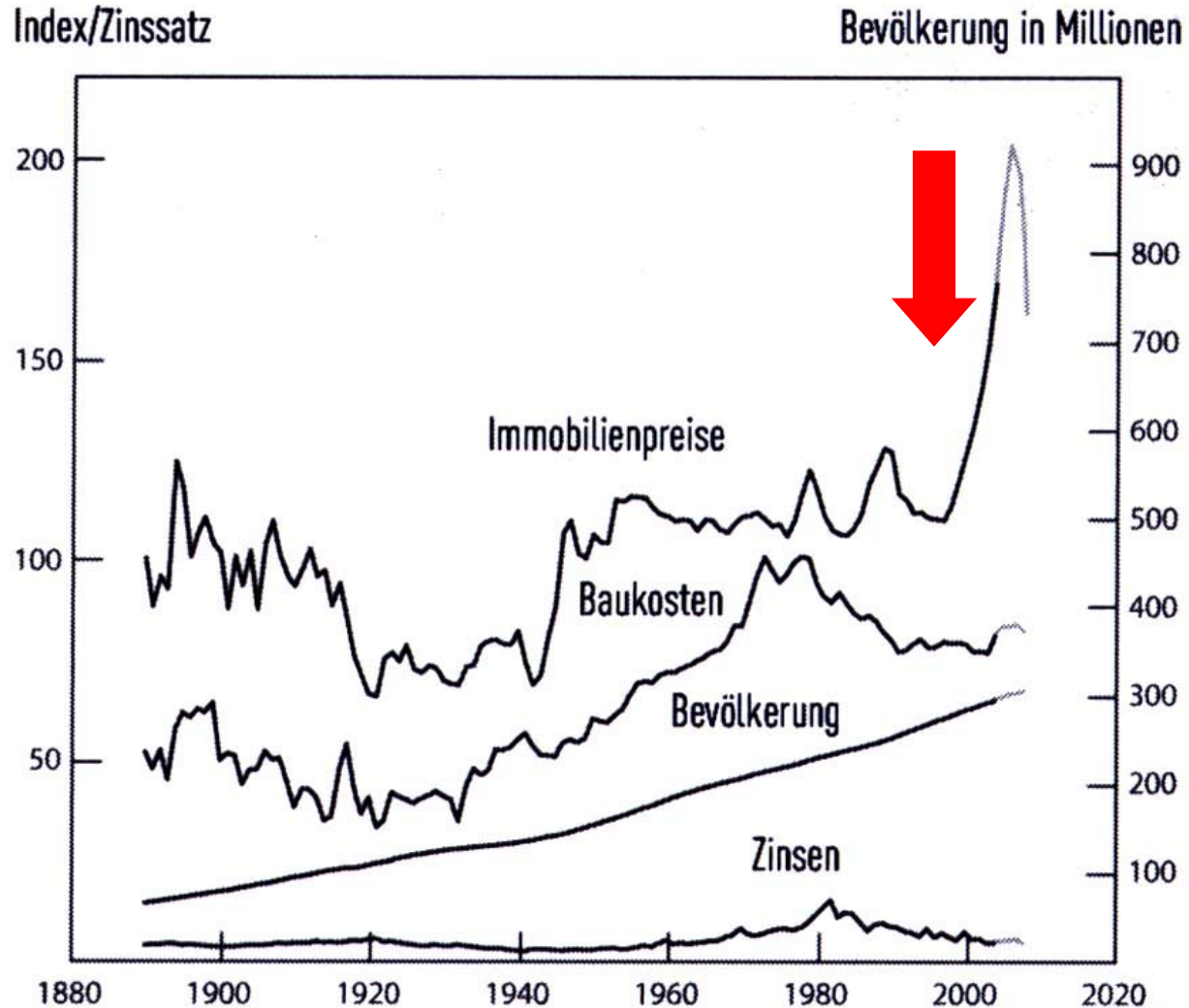
Sozialismus

Monatszeitschrift | www.sozialismus.de

Preise, Kosten, Zinsen

Wie Wohnungsmärkte
den Kapitalismus
verändern

14



Dr. Joachim Bischoff

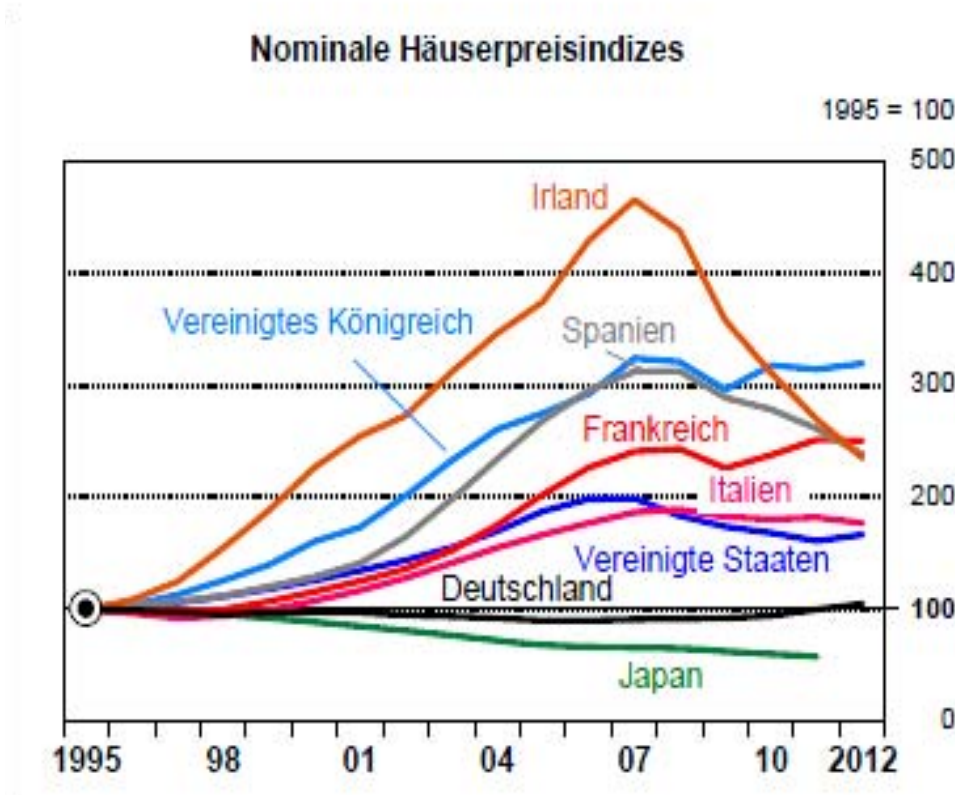
Sozialismus

Monatszeitschrift | www.sozialismus.de

Im Vergleich zu Europa

Wie Wohnungsmärkte
den Kapitalismus
verändern

15



Dr. Joachim Bischoff

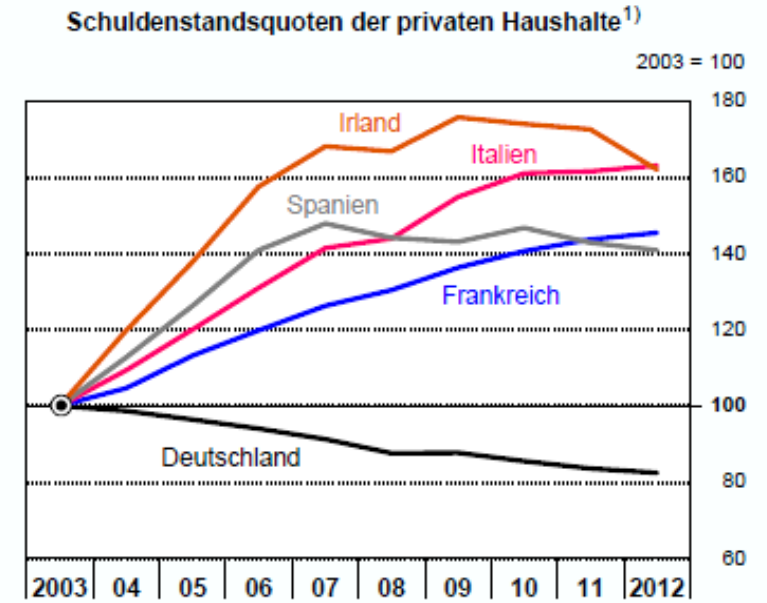
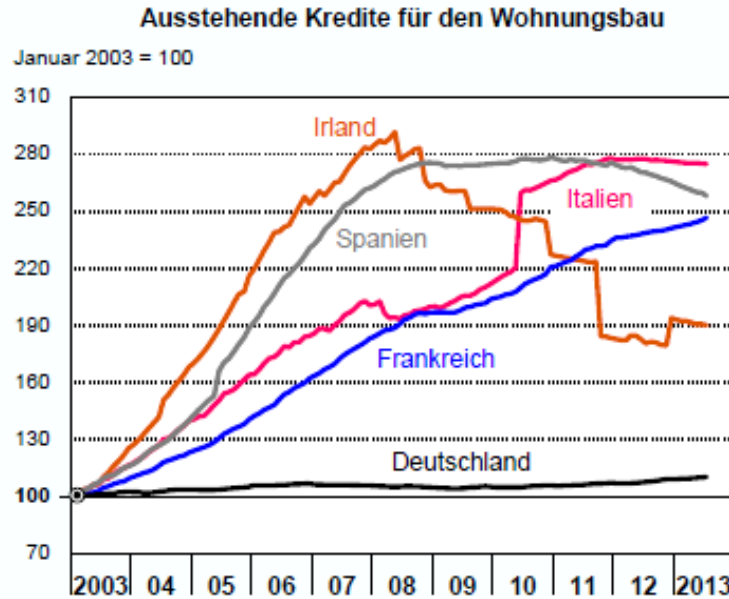
Sozialismus

Monatszeitschrift | www.sozialismus.de

Kredite und Schulden Euro-Raum

Wie Wohnungsmärkte
den Kapitalismus
verändern

16



1) Einschließlich privater Organisationen ohne Erwerbszweck, in Relation zum verfügbaren Einkommen.

Quelle: EZB

Dr. Joachim Bischoff

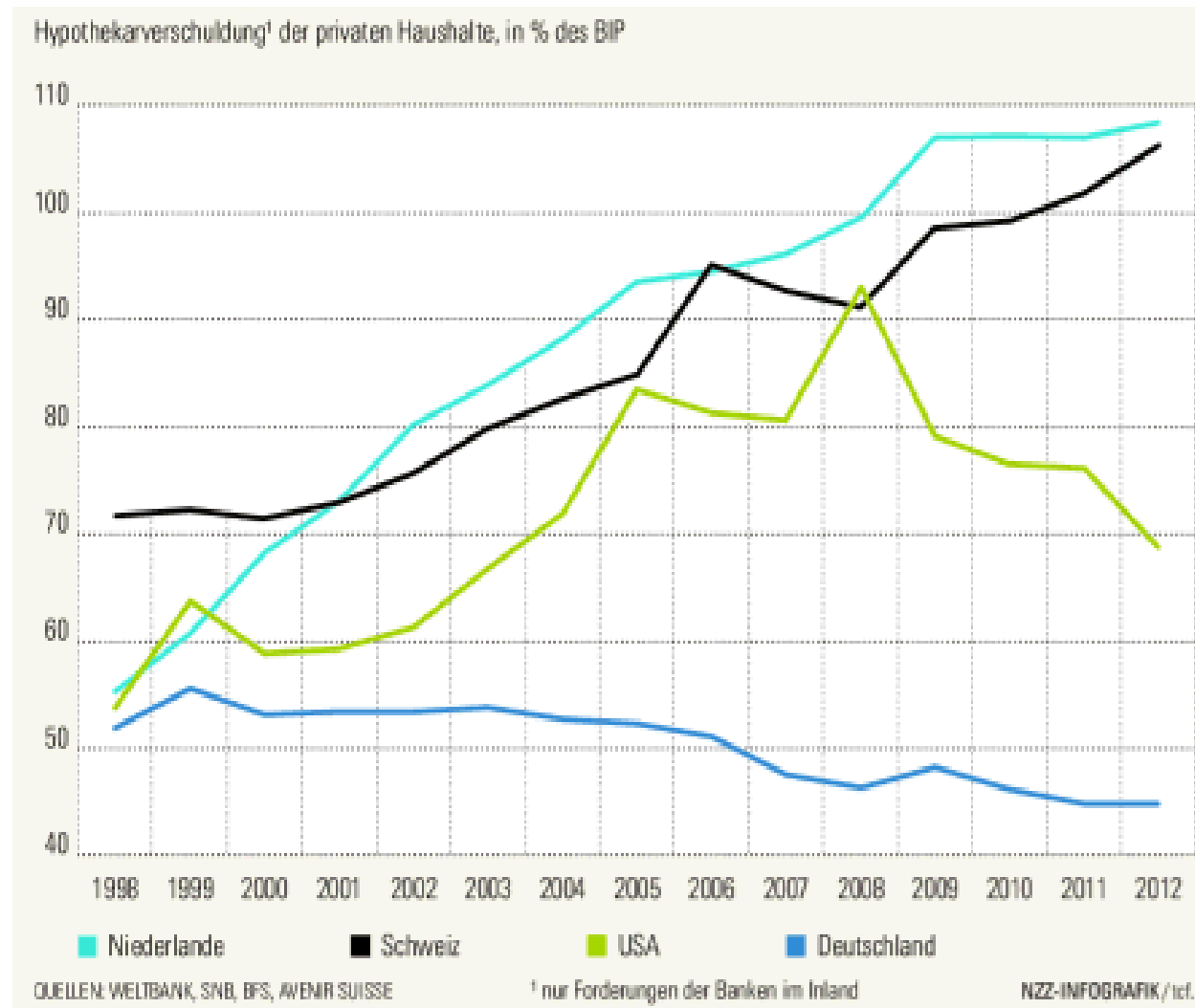
Sozialismus

Monatszeitschrift | www.sozialismus.de

Wachsende Hypothekarschulden

Wie Wohnungsmärkte
den Kapitalismus
verändern

17



Dr. Joachim Bischoff

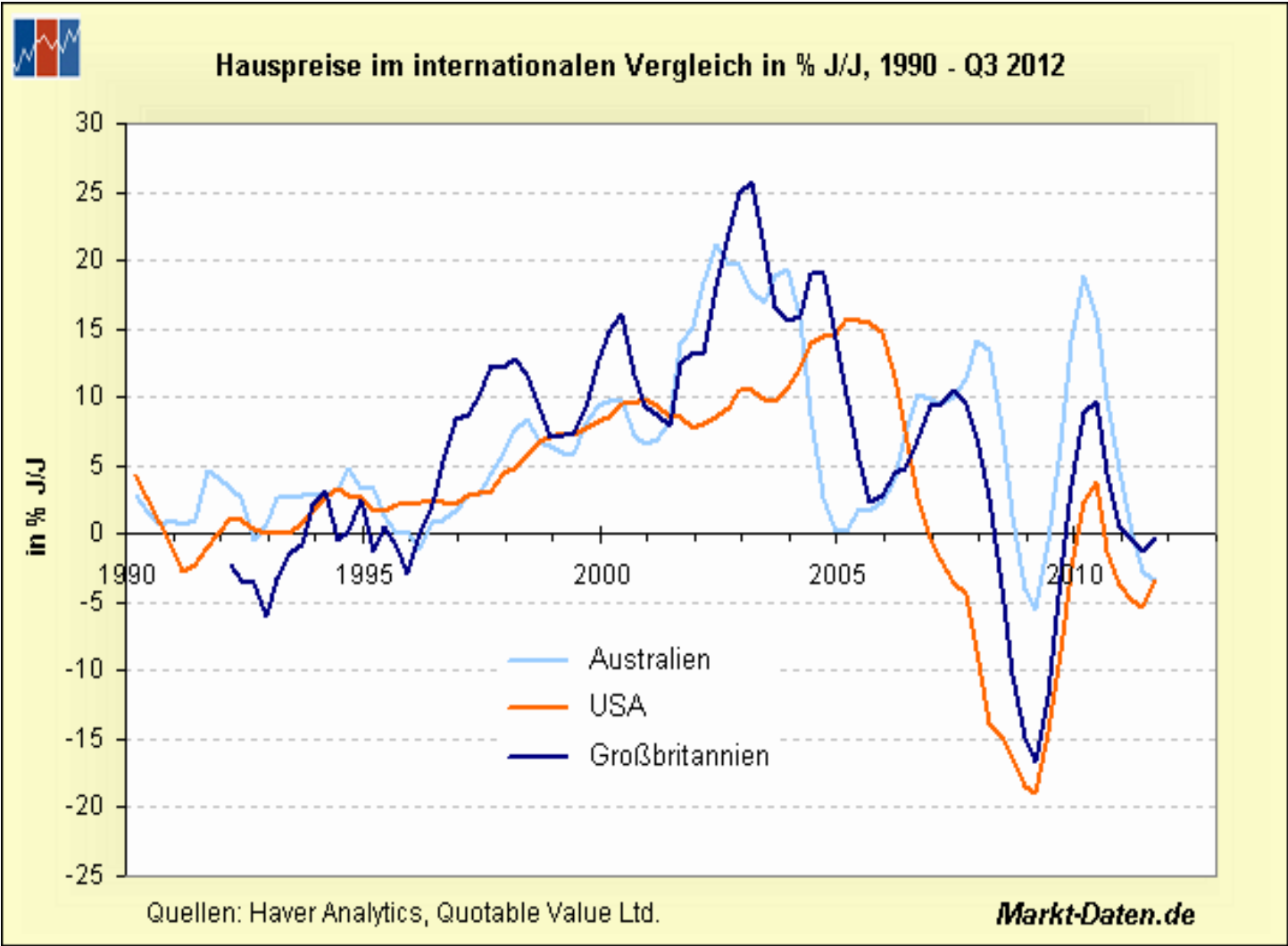
Sozialismus

Monatszeitschrift | www.sozialismus.de

Hauspreise im Vergleich

Wie Wohnungsmärkte
den Kapitalismus
verändern

18



Dr. Joachim Bischoff

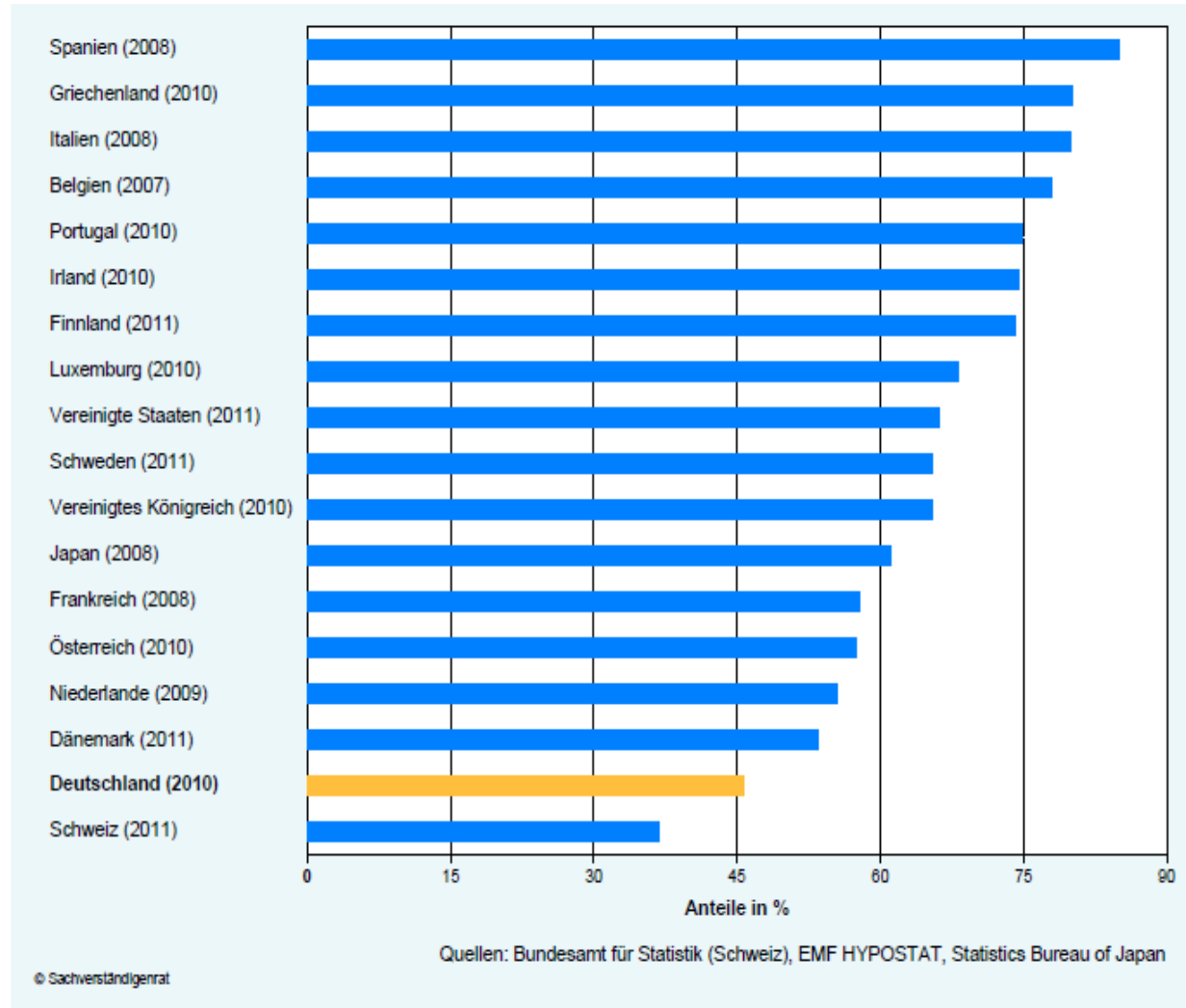
Sozialismus

Monatszeitschrift | www.sozialismus.de

Wohneigentümerquote

Wie Wohnungsmärkte
den Kapitalismus
verändern

19



Dr. Joachim Bischoff

Sozialismus

Monatszeitschrift | www.sozialismus.de

Das Kernproblem

Wie Wohnungsmärkte
den Kapitalismus
verändern

20

Was ist das Kernproblem beim Verständnis der Immobilienmärkte?

»Der Kapitalist, der den Mehrwert produziert ... hat ihn hinterher zu teilen ...mit dem Grundeigentümer etc. Der Mehrwert spaltet sich daher in verschiedene Teile. Seine Bruchstücke fallen verschiedenen Kategorien von Personen zu...« (Marx, Kapital Bd. 1)

Im Prinzip ist der finanzgetriebene Kapitalismus eine spezifische Verteilungsform des gesellschaftlichen Surplus.

Eigentümer von Wertpapieren und Grundeigentümern gehören zu den »Gewinnern« dieser Verteilung.

Dr. Joachim Bischoff

Sozialismus

Monatszeitschrift | www.sozialismus.de

Was tun?

Wie Wohnungsmärkte
den Kapitalismus
verändern

21

Die grundlegendste Reform des Immobilienmarkts bleiben Maßnahmen, die die Überschuldung der Hauseigentümer sowie die mangelnde Diversifizierung der Investition vermindern.

Der Staat kann die private Vergabe von Hypotheken fördern, die aber vorher konzipierte Entschuldungsmaßnahmen einschließen, womit diese Hypotheken nach dem möglichen Fallen der Hauspreise abgesichert wären.

Ebenso wie die Hauspartnerschaften und zukunftsfähiger öffentlich geförderter und verwalteter Mietwohnungsbau wäre dies eine fundamentale Reform, weil man damit das der Finanzkrise zugrunde liegende Problem angeht.

Doch für eine derartige Reform fehlen Impulse bestehender Interessensgruppen oder der Medien.

Dr. Joachim Bischoff

Sozialismus

Monatszeitschrift | www.sozialismus.de