

08. April 2019, von Michael Schöfer

Wir ernten das, was die Politik gesät hat

Die Wohnungspolitik ist das klassische Beispiel dafür, wie Ideologie (Marktgläubigkeit) und Ignoranz (für die sozialen Belange der Bevölkerung) peu à peu zu einem explosiven Gemisch heranreifen. Dass jetzt sogar Enteignungen gefordert werden, haben sich Politiker und Vermieter selbst zuzuschreiben. In Berlin müssen die Mieter inzwischen 46 Prozent ihres Einkommens fürs Wohnen ausgeben, weil sich die Mieten dort in den letzten zehn Jahren fast verdoppelten. Wer kann das noch bezahlen? Wo soll das enden?

Als Andreas Scheuer CSU-Generalsekretär und Horst Seehofer CSU-Vorsitzender waren, hieß es, die CSU sei die "Partei des Eigentums". Wie weltfremd diese Haltung war und ist, kann man u.a. an den Beschlüssen von CSU-Parteitag ablesen. Auf dem 80. Parteitag der Christlich-Sozialen Union, der am 20. und 21. November 2015 in München stattfand, entdeckt man beispielsweise in Antrag D10 (Wohnungseigentum stärker fördern) folgende kuriose Begründung: "Man sollte auch die parteistrategische Komponente erkennen: Wenn wir Almosenempfänger zu Besitzbürgern machen, erhöhen wir den Kreis potentieller CSU-Wähler." [1]

"Almosenempfänger", schon allein der Begriff ist total veraltet und zeigt, was in den Köpfen der Christsozialen herumspukt. Ein "Almosen" ist nämlich eine "milde Gabe", die aus Mitleid gewährt wird, aber vom grundgesetzlich verbürgten Sozialstaatsprinzip meilenweit entfernt ist. "Almosenempfänger" gehören eher in die Zeit des "Königlich Bayerischen Amtsgerichts". Mit einem Wort: antiquiert. Und dass der Antragsteller von Baukosten keine Ahnung hat, ist dadurch ebenfalls verbürgt. Welcher "Almosenempfänger" (neuerdings "Hartz IV") kann sich Wohneigentum leisten? So groß kann die staatliche Förderung gar nicht sein. Trotzdem wurde dem Antrag zugestimmt. In welcher Welt lebt die CSU eigentlich?

"Bauen, bauen, bauen", lautet die Devise von Horst Seehofer, der seit März 2018 auch Bundesbauminister ist, aber bislang nicht sonderlich viel auf die Reihe gekriegt hat. Angeblich helfe gegen steigende Mieten und Verdrängung (Gentrifizierung) nur der Neubau von Wohnungen. Das ist nicht komplett falsch, aber auch nicht die Patentlösung, denn es kommt hauptsächlich darauf an, was gebaut wird. Nach wie vor werden zu wenig Miet- und zu viel Eigentumswohnungen gebaut. Von den lächerlich geringen Sozialwohnungen ganz zu schweigen. Wir brauchen vor allem Wohnungen, die sich Durchschnittsverdiener auch leisten können. Es herrscht insbesondere ein Mangel an bezahlbarem Wohnraum, Luxuswohnungen zu mieten oder zu kaufen ist vergleichsweise einfach. Vorausgesetzt man verfügt über die entsprechende Solvenz.

Ein paar Beispiele: Die billigste Neubau-Mietwohnung in Mannheim ist momentan eine 30,44 qm große Ein-Zimmer-Wohnung, für die man eine Kaltmiete von 560 Euro zu zahlen hat. Das sind 18,40 Euro pro Quadratmeter! Kalt, wohlgemerkt. Inklusive Nebenkosten wandern 650 Euro auf das Konto des Vermieters. Die günstigste Zwei-Zimmer-Wohnung (52 qm) ist für eine Gesamtmiete von 745 Euro zu haben. Junge Familien, die eine Drei-Zimmer-Wohnung brauchen, werden erst ab einer Gesamtmiete von 1.090 Euro (91,03 qm) fündig. Am oberen Ende der Preisskala ist aber auch der Bezug einer stilvollen Penthouse-Wohnung (170,17 qm) für schlappe 3.232 Euro möglich. Zumindest sofern man das notwendige Kleingeld besitzt. [2]

Und jetzt zu den "Almosenempfängern", die die CSU durch steuerliche Förderung so gerne zu Besitzbürgern machen würde: Das günstigste Angebot für eine neu errichtete Eigen-

tumswohnung beginnt bei 176.900 Euro (38 qm), eine Zwei-Zimmer-Eigentumswohnung (57 qm) ist für 269.000 Euro zu erwerben und eine Drei-Zimmer-Wohnung (86,46 qm) für 311.300 Euro. Hinzu kommen ggf. noch Maklerkosten sowie die Kosten für den Grundbucheintrag, den Notar und natürlich die Grunderwerbsteuer. Die Gesamtkosten für die Zwei-Zimmer-Wohnung steigen somit auf 297.433 Euro (Kaufpreis 269.000 € plus 28.433 € Nebenkosten). Da bekommt jeder "Almosenempfänger" leuchtende Augen. Wobei die Sieben-Zimmer-Wohnung (280 qm) für 1,55 Mio. Euro auch nicht zu verachten ist. Ob das Jobcenter da wohl mitspielt?

Einerseits habe ich Zweifel, ob die Enteignung von Wohnungsunternehmen das Angebot an Wohnungen tatsächlich steigert. Den Wunsch interpretiere ich angesichts der horrenden Mietpreisentwicklung als einen Akt der Notwehr. Ein gesetzlicher Mietpreisstopp wäre da vielleicht das effektivere Mittel. Andererseits ist es eine ökonomische Binsenweisheit, dass bei profitorientierten Unternehmen Rendite an die Kapitaleigner fließt. So etwas ist beim Segment der Daseinsvorsorge (existentielle Güter und Dienstleistungen) immer problematisch, weil dadurch stets ein Teil des erwirtschafteten Kapitals dem eigentlichen Zweck entzogen wird. Und private Renditeerwartungen treiben auf einem Markt, der durch eklatanten Angebotsmangel geprägt ist, die Preise stark nach oben. Mieter, die schließlich auf Wohnungen angewiesen sind und sich deshalb nur schwer wehren können, haben da oft das Nachsehen.

Ein Beispiel: Vonovia (größter Anteilseigner ist mit 8,2 % die Investmentgesellschaft Black-Rock) gehörten Ende letzten Jahres in Deutschland 358.451 Wohneinheiten, die auf 526 Städte und Gemeinden verteilt waren. Bezeichnend: Die durchschnittliche monatliche Ist-Miete beträgt hierzulande 6,55 Euro pro Quadratmeter. In Österreich besitzt Vonovia ebenfalls Wohnungen, schwerpunktmäßig in der Hauptstadt Wien. Die durchschnittliche monatliche Ist-Miete beträgt dort aber bloß 4,53 Euro pro qm. [3] Das zeigt: Durch ein mieterfreundliches Umfeld, Wien betreibt bekanntlich im Vergleich zu Deutschland eine geradezu als vorbildlich zu bezeichnende Wohnungspolitik, kann man den Anstieg der Mietpreise deutlich begrenzen und somit erträglich gestalten.

Vonovia SE hat 2018 einen Jahresüberschuss in Höhe von 1,673 Mrd. Euro erwirtschaftet. Und für das Geschäftsjahr 2018 ist eine Dividendenausschüttung in Höhe von 746 Mio. Euro geplant (1,44 € je Aktie). Dem Konzern gehören in Deutschland, Österreich und Schweden insgesamt 395.769 Wohneinheiten, würde man die Dividende gleichmäßig auf alle Wohneinheiten verteilen, könnte die Belastung jedes Mieters pro Jahr um 1.885 Euro sinken (157 € pro Monat). Oder andersherum: Eine Wohnungsbaugenossenschaft, die keine Dividende an Anteilseigner ausschüttet, könnte dafür jede Menge zusätzliche Wohnungen bauen.

Doch mit Wohnungen kann man ein gutes Geschäft machen. Vonovia ging 2013 an die Börse, seitdem ist der Aktienkurs um 161,7 Prozent gestiegen (Schlusskurs am 11.07.2013: 17,55 €, Schlusskurs am 05.04.2019: 45,93 €). Die Dividendenrendite (Verhältnis der Dividende zum Aktienkurs) betrug jährlich im Durchschnitt 3,4 Prozent. Aktionäre profitieren doppelt - einmal durch den steigenden Börsenwert ihres Portfolios und ein andermal durch die Dividendenausschüttungen. Wäre das Einkommen der Mieter in den letzten sechs Jahren ebenfalls um knapp 162 Prozent gestiegen, wäre am Wochenende wohl niemand zur Demo gegen den Mietenwahnsinn gegangen.

Die Situation ist ebenso beschämend wie alarmierend. Dank der CSU, die ja eingestandenmaßen eine "Partei des Eigentums" ist. Aber die gegenwärtige Misere ist nicht nur ihr allein anzukreiden, denn bereits die "geistig-moralische Wende" Helmut Kohls (CDU) war

in Bezug auf die Wohnungsbaupolitik eine bewusste Abkehr von der Gemeinnützigkeit, stattdessen überließ man alles bereitwillig den Marktkräften. Übrigens bezeichnete sich auch die FDP gerne als "Partei des Eigentums". Dass der Markt sozial blind ist, wurde geflissentlich ignoriert. Genau deshalb stecken wir ja heute in dem Schlamassel. Ziemlich tief sogar, wie wir ernüchert feststellen müssen. Doch wir ernten lediglich das, was die Politiker Anfang der achtziger Jahre gesät haben. Und es wird wohl recht lange dauern, bis wir da wieder heraus sind.

[1] CSU, Beschlussbuch zum Parteitag 2015, Seite 202, PDF-Datei mit 2,7 MB

[2] Angaben durch Abfrage am 08.04.2019 auf immobilienscout24.de

[3] Vonovia, Geschäftsbericht 2018, PDF-Datei mit 4,3 MB, Seite 83

© Michael Schöfer, Kleinfeldstr. 27, 68165 Mannheim
URL des Artikels: www.michael-schoefer.de/artikel2/ms2443.html