



Jörg Hertle auf Pixabay (Lizenz)

Sind die Mieten zu hoch ... oder die Löhne und Gehälter zu niedrig?

von Suitbert Cechura

Dass Wohnen „die soziale Frage unserer Zeit“ ist, hat jüngst der Bundesbauminister Seehofer entdeckt – und der *Spiegel* (Nr. 16/2019) schließt gleich die Frage an: „Wie viel Kapitalismus verträgt der Wohnungsmarkt?“. Spätestens seitdem eine Reihe von Demonstrationen stattgefunden hat und in Berlin Unterschriften für ein Bürgerbegehren zur Enteignung von Wohnungsbaugesellschaften gesammelt werden, beschäftigen Wohnungsnot und steigende Mieten die gesamte Öffentlichkeit. Eine elementare Not wird beschrieben, bebildert und beklagt. Ein menschliches Grundbedürfnis – man höre und staune – mag diese sonst so hochgelobte Wirtschaftsweise nicht mehr zu befriedigen! Was ist da los? Was müssten z.B. Schüler und Schülerinnen im immer wieder angemahnten Fach Wirtschaftskunde als Erstes über die wunderbare Einrichtung namens „Markt“ lernen? Dazu einige sachdienliche Hinweise.

Dass die Höhe der Mieten für viele Bürger ein Problem darstellt und die Mieten auch weiter steigen werden, wird von keiner Seite bestritten. Gestritten wird darüber, wie dieses Problem zu lösen ist. In der Kritik steht vor allem die Politik: ‚Wenn wir mit der Wohnungspolitik weitermachen wie bisher, fehlen uns 2035 drei Millionen Wohnungen‘,

sagt Moritz Schularik (43), Professor für Ökonomie der Uni Bonn. Schuld daran seien falsche Bevölkerungsprognosen vor 20 Jahren. „Damals ging man davon aus, dass eine schrumpfende und alternde Gesellschaft weniger Wohnraum benötigt.“ (*Bild am Sonntag* vom 7.4.2019, daraus auch die folgenden Zitate.)

Professor an der Universität Bonn für Ökonomie kann man offensichtlich auch dann werden, wenn man den Wohnungsmarkt für eine geplante Angelegenheit hält und nicht zur Kenntnis nehmen will, dass Wohnen ein Geschäft ist, die Versorgung mit Wohnraum also keinen Fall von Planwirtschaft darstellt. Dabei handelt es sich freilich um einen besonderen Markt.

Grund und Boden: ein Markt

Die Frage aus *Bild am Sonntag* „Aber wer ist wirklich schuld, dass Wohnen fast unbezahlbar wird?“ beantwortet der AfD-Vertreter, der im Gegensatz zu dem Ökonomieprofessor zur Kenntnis genommen hat, dass es sich da um einen Markt handelt, gleich in Richtung des ‚Ausländerproblems‘: „Die Erhöhung der Nachfrage ist vorrangig durch die Migrationsbewegungen bedingt: Die Freizügigkeitsregelungen in der EU haben zu einem erheblichen Nachfragezuwachs vor allem aus Bulgarien und Rumänien geführt.“ Glaubt man diesem Fachmann aus der Politik, der das übliche Bild des Marktes als Mittler von Angebot und Nachfrage aufgreift, müssten die Mieten vor allem in den Elendsgegenden des Ruhrgebiets gestiegen sein! Und in Berliner oder Münchner Innenstädten wären die Mieten dank der Nachfrage osteuropäischer Wanderarbeiter so unter Druck geraten, dass sie für die Eingeborenen aus der Mittelschicht unerschwinglich geworden sind!

Auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt handelt es sich, wie gesagt, um etwas andere Verhältnisse als auf den übrigen Märkten. Was da als Angebot an Grund und Boden daherkommt, das sind keine Güter, die für den Markt hergestellt werden und daher als Angebot eine schwankende, weil veränderliche Größe darstellen. Der Boden ist eine Naturgegebenheit, deren Menge in einem Land eine gegebene Größe darstellt. Zu einem Wertartikel wird Grund und Boden dann, wenn er Eigentum ist und der Besitzer andere, die darauf angewiesen sind, von der Benutzung ausschließen kann. Als selbst genutzte Fläche wirft der Boden nichts ab, dient eben dem eigenen Gebrauch. Man muss schon auf die Benutzung selber nicht angewiesen sein, um aus der Verfügung über ein Stück Land Geld machen zu können.

Auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt handelt es sich um etwas andere Verhältnisse als auf den übrigen Märkten

Um die Benutzung der Ländereien konkurrieren sehr unterschiedlich zahlungskräftige Agenten: Landwirte, alle möglichen Firmen, Produktions- und Handelsunternehmen, Behörden und schließlich Menschen, die ein Dach über dem Kopf benötigen. All diese sozialen

Charaktere einer Marktwirtschaft sollen in der Verfolgung ihrer Zwecke zum Zuge kommen, denn es braucht ja eine Landwirtschaft, die Wirtschaft soll blühen, der Staat benötigt für seine Zwecke Land und die Bürger müssen wohnen. Damit die Konkurrenten um Land nicht das Funktionieren der wirtschaftlichen Ordnung gefährden, hat der Staat die Verfügung über diese Naturbedingung eingeschränkt. Eigentum an Grund und Boden soll sein, die Verfügung über ein Stück Land soll auch Mittel des Geschäftes sein, die Benutzung der Flächen wird aber durch das Planungsrecht des Staates eingeschränkt.

So konkurrieren Agrarunternehmen um die Grünflächen, Wirtschaftsunternehmen um Gewerbegebiete und Wohnungsunternehmen und Privatleute um Baugebiete. Die Landwirtschaft soll im großen Stil für den Weltmarkt produzieren und braucht zunehmend Flächen für größeren Anbau, die Wirtschaft soll wachsen und klagt über fehlende Flächen für neue und größere Industrieanlagen oder Logistikzentren, der wachsende Handel braucht mehr Infrastruktur – und dann wollen auch noch die Bürger in der Nähe ihrer Arbeitsstätte oder von Schulen und Einkaufsmöglichkeiten wohnen. Die Konsequenz sind steigende Preise in allen Bereichen, womit die Geldanlage in Grund und Boden als ein besonders sicheres Investment gilt, bei dem man mit ständigen Wertsteigerungen kalkulieren kann.

Die Geldanlage in Grund und Boden gilt als ein besonders sicheres Investment, bei dem man mit ständigen Wertsteigerungen kalkulieren kann

Mit der Entscheidung darüber, ob ein Stück Land staatlicherseits als Wald oder Ackerbaufläche, als Bauland oder Gewerbegebiet eingeordnet wird, entscheiden Gemeinderäte oder Regionalpolitiker darüber, was dieses Stück Natur wert ist. So macht eine Umwandlung von Grünland in Bauland den Besitzer dieser Fläche reich, weil sich mit dieser Entscheidung der Verkaufswert des Bodens vervielfacht. Also gibt es auch immer die Spekulation auf eine solche Veränderung und zudem den Versuch der politischen Einflussnahme auf diese Entscheidungen – was letztlich dann Korruption zum festen Bestandteil dieser Geschäftssphäre macht.

Bauen ist teuer

Die Verfügung über ein Stück Land ist bloß die Voraussetzung, um bauen zu können. Und da erweist sich das eigene Einkommen meist als zu gering für den Wunsch, in den eigenen vier Wänden zu wohnen: „264 000 Euro gaben die Deutschen durchschnittlich im vergangenen Jahr für eine Immobilie aus und bekamen dafür 111 Quadratmeter. Zwei Jahre zuvor waren es noch 9 Prozent weniger, 242000 Euro. Für die 111 Quadratmeter muss ein Käufer in der bayrischen Hauptstadt 13,3 Jahresnettoeinkommen aufbringen. Hamburg (10,7 Jahresnettoeinkommen) schickt sich an, München von Platz eins zu stoßen.“ Da die meisten Menschen nicht zehn Jahre oder mehr auf ihr Einkommen zu Gunsten eines Eigenheims

oder einer Eigentumswohnung verzichten können, müssen sie sich verschulden; so zahlen sie nicht nur den Preis für die Wohnung oder das Haus, sondern auch noch für den Kredit an die Bank, die einen erheblichen Betrag an Zinsen verlangt und so das Wohnen ebenfalls verteuert.

Die aktuell anfallenden Zinsen erscheinen den Schreibern der Bildzeitung geradezu günstig: „Bei einer Investition von 264 000 Euro müssen Käufer derzeit 72 500 Euro weniger Zinsen zahlen als noch vor zehn Jahren.“ Das, was hier als Schnäppchen vorgeführt wird, drückt nur aus, in welchem Umfang die Banken an der Finanzierung des Wohnungsbaus verdienen, denn die geringeren Zinsen geben nur eine Ahnung davon wieder, was an Zinsen immer noch anfällt. Und was bei der Baufinanzierung als Vorteil vorgerechnet wird, erweist sich beim Kauf als Nachteil: „Aber günstige Finanzierung treibt auch die Nachfrage und damit die Immobilienpreise – besonders in den Großstädten.“ Und so ist es nicht verwunderlich, dass der Anteil der Menschen, die sich Wohneigentum leisten können, in Deutschland, in dem Land, in dem es den Menschen so gut gehen soll¹, im europäischen Vergleich recht niedrig ausfällt: „Wie viele Deutsche wohnen überhaupt zur Miete? Jeder Zweite! Damit ist Deutschland europäisches Schlusslicht in Sachen Eigentum. Acht von zehn Norwegern leben in der eigenen Immobilie, sieben von zehn Italienern.“

So sind denn die meisten Deutschen auf die angewiesen, die mit dem Wohnen ihr Geschäft machen – auf Privatleute oder Immobilienunternehmen, die diese Abhängigkeit für sich ausnutzen. Damit geht dann ein erheblicher Teil des Einkommens für das Wohnen drauf: „Als Faustregel gilt: Die Wohnungskosten sollten nicht mehr als 30 Prozent des Haushaltseinkommens betragen. Die Realität sieht anders aus: 35,6 Prozent geben die Deutschen für Miete und Nebenkosten aus – Tendenz steigend. 1998 lag die Quote noch bei 31,9 Prozent. Alarmierend: Jeder sechste Haushalt ist extrem belastet und gibt mehr als 40 Prozent des Einkommens für die Wohnung aus.“ Als zunehmende Verarmung will dies dennoch niemand bezeichnen – vielmehr als Problem eines Marktes, auf dem sich vielleicht (siehe den Verdacht des *Spiegel*) zu viel „Kapitalismus“, also Profitgier und Ellenbogenmentalität, breit macht.

**So sind denn die meisten
Deutschen auf die angewiesen, die
mit dem Wohnen ihr Geschäft
machen ...**

Auch gelten solche Meldungen nicht als Kritik an den Berichten über angebliche Reallohnsteigerungen und niedrige Inflationsraten. Dabei zeigen solche Zahlen gerade, dass die Zuwächse bei Einkommen aus „unselbständiger Arbeit“ die steigenden Lebenshaltungskosten nicht ausgleichen, dass vielmehr ein immer größerer Anteil des Einkommens für Wohnen

¹Vgl. auch das Stichwort „Mieten“ in: Suitbert Cechura, Keine Fake-News: Uns geht's gut! IVA, Texte 2019, <https://www.i-v-a.net/doku.php?id=texts19>.

aufgebracht werden muss. Wer dann am Essen spart, darf sich eine „Geiz-ist-geil-Mentalität“ oder eine ungesunde Lebensweise vorhalten lassen. Wenn man zudem bedenkt, dass in dem angesprochenen Zeitraum der Anteil der Doppelverdiener in den Familien zugenommen hat, dann wird noch deutlicher, wie sehr die Löhne und Gehälter real geschrumpft sind.

Während Arbeitnehmer ihrem Vermieter als Geschäftspartner wehrlos gegenüber treten und dieser die Konkurrenz der Wohnungssuchenden für sich nutzen kann, sieht dies im Verhältnis zum Arbeitgeber etwas anders aus: Dort besteht die Möglichkeit, sich mit anderen zusammenzuschließen und der Macht des Unternehmens als Gegenmacht gegenüber zu treten. Doch auf diese Alternative besinnt sich keiner, der statt der niedrigen Löhne und Gehälter die zu hohen Mieten beklagt und politische oder sonstige Fehlentwicklungen beschwört, die angeblich den Wohnungsmarkt aus den Fugen haben gehen lassen.

Es besteht die Möglichkeit, sich mit anderen zusammenzuschließen und der Macht des Unternehmens als Gegenmacht gegenüber zu treten

Enteignung

Das Thema Enteignung der großen Wohnungsbaukonzerne ist in aller Munde, wobei die Meinungen darüber ganz unterschiedlich ausfallen. Wenn sich die Kritik am Mietwucher entzündet und gegen die großen Wohnungsbaukonzerne richtet, dann bleibt das normale Geschäft mit dem Wohnen außen vor. Und bei der Kritik an zu hohen Mieten fällt es den Kritikern auch immer schwer zu bestimmen, wann ein Mietpreis angemessen ist und wann er als Wucher anzusehen ist. Als Maßstab wird oft die ortsübliche Vergleichsmiete bemüht; nur gehen nach diesem Maßstab auch die hohen Mieten in München völlig in Ordnung, wenn sie eben allgemein hoch sind.

Die Kritik an den Immobilienkonzernen betrifft nur einen kleinen Teil des Wohnungsmarktes: „66 Prozent der Häuser und Wohnungen in Deutschland sind in Besitz von Privatleuten, 13 Prozent gehören Immobilienkonzernen, die restlichen Genossenschaften oder dem Staat.“ Enteignung nach dem Grundgesetz, auf das die Kritiker sich gerne berufen, ist keine Enteignung im eigentlichen Sinne, bei der den Besitzenden etwas weggenommen würde. Wenn der Staat enteignet, dann entschädigt er die Besitzenden für das entgangene Geschäft – und damit erhalten sie die Möglichkeit, ihr Geschäft in einer anderen Sphäre zu betreiben.

Viele der heutigen Immobilienunternehmen basieren auf früheren staatlichen oder gewerkschaftlichen Wohnungsbaugesellschaften, die in den letzten Jahrzehnten privatisiert wurden, weil die staatlichen Instanzen oder die Gewerkschaften sich damit zusätzliche Einnahmen zur Sanierung ihrer Haushalte verschaffen konnten – und weil staatlicherseits darauf gesetzt wurde, damit zusätzliches Geschäft zu stiften, an dem man sich durch Steuern betei-

ligen kann. Eine erneute Verstaatlichung ist daher nicht im Sinne der Politik, denn es würde für sie zu einer Einschränkung bei den Haushaltsmitteln und zu geringeren Steuereinnahmen führen. Abgestoßen haben staatliche Stellen die Versorgung von Sozialfällen mit Wohnraum im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus, weil dieser eine Belastung für den Haushalt darstellte – ein Standpunkt, der auch daran sichtbar wurde, dass diese Wohnungen entsprechend schlicht ausfielen. Geändert hat sich an diesem Standpunkt der Politik nichts. Wenn heute Politiker zusätzliche Wohnungen fordern oder den sozialen Wohnungsbau fördern, so fördern sie das Geschäft derer, die mit dem Bau und der Vermietung von Wohnungen ihr Geschäft betreiben. Diese erhalten günstige Grundstücke oder Kredite und sind in der Gestaltung der Mietpreise für eine gewisse Zeit beschränkt. Umso höher fällt der Wertzuwachs der Gebäude oder Flächen aus, wenn die Mietpreisbindung ausläuft.

Wie sehr dem Staat an dem Geschäft mit dem Wohnen gelegen ist, zeigt auch noch die Mietpreisbremse. Die Bildzeitung weiß: „Seit vier Jahren soll die Mietpreisbremse verhindern, dass Neumieten zu stark steigen. Sie gilt für Gebiete, die Landesregierungen als besonders gefragten Wohnungsmarkt festlegen. Wird eine Wohnung wiedervermietet, darf die Miete höchstens zehn Prozent über der örtlichen Vergleichsmiete im Mietspiegel liegen. Gebracht hat die Mietpreisbremse wenig, ergab eine Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung.“ Überras-

Alles in allem erweist sich die Mietpreisbremse als ein Förderprogramm für Vermieter

schend ist das Ergebnis nicht, stellt es doch den Wohnungsbesitzern frei, die Miete bei Neuvermietung so hoch anzusetzen, wie sich Kunden finden, die bereit sind, sie zu zahlen. Auch in Gebieten, in denen die Landesregierungen den Mietpreisanstieg begrenzen, ist es die Erlaubnis zu einer zehnpromzentigen Steigerung, die so zum steigenden Mietspiegel beiträgt. Ferner gelten Modernisierungen als Neuvermietungen und auch dort sind diese enormen Mietpreissteigerungen möglich. Bei bestehenden Mietverhältnissen sieht der Gesetzgeber eine Kappungsgrenze für Mietsteigerungen vor, die den Wohnungsinhabern eine jährliche Mietsteigerung von 3 % erlaubt. Was hier als moderate Steigerung erscheint, dürfte auf jeden Fall deutlich über den meisten Reallohnsteigerungen liegen! Alles in allem erweist sich die Mietpreisbremse als ein Förderprogramm für Vermieter.

Wenn sich dennoch einige Politiker – wie der Vorsitzende der Grünen Habeck – positiv zu der Enteignungsforderung stellen, so sollte man von Seiten der Demonstranten und Kritiker genau hinhören, wie sie das tun. Habeck z.B. knüpft in seiner positiven Stellungnahme zur Enteignung deren Möglichkeit an so viele Bedingungen, dass mit ihnen eine Enteignung wenn überhaupt, dann lediglich in Einzelfällen zum Tragen kommen und die Immobilienunternehmen gar nicht betreffen würde. So stellt der führende Mann der Opposition sich als jemand dar, der den Nöten der Mieter offen gegenübertritt, ohne dass er von der bisherigen

Politik in ernsthafter Weise abrückt. Schließlich – das sollte man nicht ganz vergessen – haben auch in der Regierungszeit der Grünen Privatisierungen stattgefunden...



Über den Autor

Dr. Suitbert Cechura, Bochum, Hochschullehrer und Sachbuchautor, letzte Veröffentlichungen „Unsere Gesellschaft macht krank – Die Leiden der Zivilisation und das Geschäft mit der Gesundheit“ (2018), „Inklusion: Die Gleichbehandlung Ungleicher – Kritische Anmerkungen zur aktuellen Inklusionsdebatte“ (2015)

Kontakt:

www.suitbertcechura.com

 [Alle Aufsätze von Suitbert Cechura im Magazin AUSWEGE](#)

AUSWEGE – Perspektiven für den Erziehungsalltag
Online-Magazin für Bildung, Beratung, Erziehung und Unterricht
www.magazin-auswege.de
antwort.auswege@gmail.com