

Wohnen

Es passiert zwar nicht häufig, aber zu Beginn dieses Beitrags möchte ich tatsächlich Ex-Innenminister Horst Seehofer (CSU) lobend erwähnen. Denn eben dieser hat das Thema Wohnen schon im Jahr 2018 als „die soziale Frage unserer Zeit“ bezeichnet und damit allem Anschein nach Recht behalten.^{1 2} Denn die Mietpreise steigen.

Von 2015 bis 2021 stieg die Nettokaltmiete in Gesamtdeutschland durchschnittlich um 8,5 Prozent. Ein Haushalt, der mehr als 40 Prozent seines Einkommens für Wohnkosten ausgeben muss, gilt als wohnkostenüberlastet. Deutschlandweit traf dies 2021 auf 12,8 Prozent aller Miets Haushalte zu. Das ist mehr als jeder achte Miets Haushalt. Besonders häufig von Wohnkostenüberlastung sind Einpersonenhaushalte, Alleinerziehende, Städter und Einkommensschwache betroffen.³ Das Problem der hohen Mietkosten hat in Deutschland eine besondere Tragweite, da wir mit 49,6 Prozent die EU-weit höchste Mieterquote haben.⁴

Zeitgleich wird in Deutschland immer weniger gebaut. Ende der 1990er Jahre wurden pro Jahr noch 600 Tausend Wohnungen fertiggestellt. Dieser Wert ist bis zur Finanzkrise 2008 auf unter 200 Tausend gefallen. Danach stiegen die jährlichen Baufertigstellungen zwar langsam wieder auf 300 Tausend an, doch 2022 kam es seit der Finanzkrise erstmals wieder zu einem Rückgang.⁵ Anstatt der im Koalitionsvertrag 400 Tausend Wohnungen wurden nur 280 Tausend gebaut. Das Ziel von 100 Tausend Sozialwohnungen wurde mit 20 Tausend Fertigstellungen ebenfalls krass verfehlt.⁶ Gründe dafür sind hohe Baukosten und hohe Zinsen.⁷

Der größte Wohnungskonzern Vonovia kündigte an, 2023 sogar gar keine Neubauprojekte mehr zu starten. Der Konzern verteidigt die Entscheidung mit Sparmaßnahmen und den hohen Baukosten.^{8 9} Die Dividende pro Vonovia-Aktie ist von 2021 auf 2022 übrigens um fast 23 Prozent angestiegen.¹⁰ Diese Woche kam es bei dem Bochumer Unternehmen zu Razzien wegen Verdacht auf Betrug, Bestechlichkeit und Korruption bei der Vergabe von Aufträgen.¹¹

In Berlin befindet sich die SPD aktuell in Koalitionsgesprächen mit der CDU, obwohl die bestehende rot-rot-grüne Regierung auch über eine Mehrheit im Abgeordnetenhaus verfügt hätte. Bald wahrscheinlich Ex-Bürgermeisterin Franziska Giffey (SPD) hat dabei betont,

¹ <https://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/teure-energie-wohnen-wird-zu-einer-sozialen-frage-18157041.html>

² <https://www.kreditwesen.de/immobilien-finanzierung/ergaenzende-informationen/i-f-meldungen/seehofer-wohnungsfrage-soziale-frage-unserer-zeit-id48707.html>

³ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/08/PD22_N054_61.html

⁴ <https://www.spiegel.de/wirtschaft/service/immobilien-deutschland-bei-der-eigenheimquote-in-der-eu-abgehaengt-a-72314b50-d9a6-499b-bb88-ffb539e5787c>

⁵ https://www.destatis.de/DE/Service/Statistik-Campus/Datenreport/Downloads/datenreport-2021-kap-7.pdf?__blob=publicationFile

⁶ https://www.spd.de/fileadmin/Dokumente/Koalitionsvertrag/Koalitionsvertrag_2021-2025.pdf

⁷ <https://www.tagesschau.de/inland/innenpolitik/wohnungsbau-167.html>

⁸ <https://www.rnd.de/wirtschaft/vonovia-baustopp-scharfe-kritik-und-forderungen-nach-mehr-mitteln-fuer-den-neubau-IHJBCA5PAFB6ZJXEEROKXKBEA.html>

⁹ <https://www.sueddeutsche.de/wirtschaft/wohnungen-neubau-vonovia-1.5687000>

¹⁰ <https://aktienfinder.net/dividenden-profil/Vonovia-Dividende>

¹¹ <https://www.sueddeutsche.de/wirtschaft/vonovia-razzia-korruption-1.5764088>

dass es zu keinen pauschalen Enteignungen von Wohnungskonzernen kommen wird.¹² Wir erinnern uns kurz: 2021 hatten bei einem Volksentscheid 59 Prozent der Berlinerinnen und Berliner für die Enteignung von großen Wohnkonzernen gestimmt. Dem Vorhaben zufolge würden 243.000 der insgesamt 1,5 Millionen Wohnungen in Berlin enteignet werden.¹³ Der Entscheid ist allerdings ultimativ rechtlich nicht bindend.¹⁴ Auch das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) äußert Bedenken: So bezweifelt Immobilienexperte Claus Michelsen, „dass man mit dieser Enteignungsinitiative tatsächlich eine Lösung für das eigentlich dahinter liegende Mengenproblem hat. Denn was man tut, ist: Man kauft eben diese Wohnungen zu relativ teuren Preisen von den jetzigen Eigentümern ab und subventioniert den niedrigpreisigeren Mietpreis für alle, die jetzt darin wohnen.“¹⁵

¹² <https://www.stern.de/gesellschaft/regional/berlin-brandenburg/parteien--giffey--keine-pauschale-enteignung-von-wohnungskonzernen---33243764.html>

¹³ https://de.wikipedia.org/wiki/Deutsche_Wohnen_%26_Co._enteignen

¹⁴ <https://www.lto.de/recht/nachrichten/n/volksentscheid-berlin-deutsche-wohnen-und-co-enteignen-erfolgreich-mehrheit-dafuer-rechtlich-nicht-bindend-bindungswirkung/>

¹⁵ <https://www.deutschlandfunkkultur.de/immobilienexperte-ueber-enteignungsvotum-der-volksentscheid-100.html>