Am 25.7.2023 veröffentlichte der US-amerikanische Immobilienspezialist JLL aktuelle Zahlen zur Mietpreisentwicklung in den acht deutschen Metropolen.[1] Die Zahlen wurden von praktisch allen deutschen Leitmedien aufgegriffen: ZDF berichtete darüber unter dem Titel „Studie: Mieten in Großstädten stark gestiegen"[2], Zeit Online: „Angebotsmieten haben sich im ersten Halbjahr erneut verteuert".[3] ProSieben titelte: „Mietpreise in deutschen Großstädten explodieren: Kein Ende in Sicht".[4] Von **Christian Kreiß**.

Dieser Beitrag ist auch als Audio-Podcast verfügbar.

https://www.nachdenkseiten.de/upload/podcast/230728-Starke-Mieterhoehungen-NDS.mp3

Podcast: Play in new window | Download

Starke Mieterhöhungen

Gemäß der Studie haben sich die Mieten in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München und Stuttgart im ersten Halbjahr 2023 im Durchschnitt um 6,7% gegenüber dem ersten Halbjahr 2022 erhöht. Im ersten Halbjahr 2022 hatte der Preisanstieg nur 3,7% betragen, der Mietpreisanstieg hat sich also deutlich beschleunigt. Am stärksten waren die Mieterhöhungen in Berlin mit 16,7%, gefolgt von Leipzig mit 11,1%, während die Mieten in Stuttgart um 1,3% gesunken sind.

Gegenüber 2018 haben sich demnach die Mieten in Berlin um 50% erhöht, in Leipzig um 29%, Köln 28%, Hamburg um 21%, Düsseldorf 17%, München 16%, Frankfurt 11% und in Stuttgart um 7%. Im gleichen Zeitraum, vom 1. Quartal 2018 bis zum 1. Quartal 2023 hat sich das nominale Bruttoinlandsprodukt in Deutschland um 21,7% erhöht[5], die Nominallöhne sind um 14% gestiegen[6], die Reallöhne um 4,8% gesunken.[7] Für die meisten Bundesbürger in den Metropolregionen ist Mietwohnen in den letzten fünf Jahren also deutlich teurer geworden.

Als Hauptgrund für die sich beschleunigende Mieteninflation nennt JLL eine „enorme Angebotsknappheit" in den großen Städten, „die sich durch den stockenden Wohnungsbau noch verstärken wird", da das Ziel der Bundesregierung, pro Jahr 400.000 Wohnungen fertigstellen zu lassen, „nicht realisierbar" sei. Im Gegenteil weise die „deutlich sinkende Zahl an Baugenehmigungen" darauf hin, dass man dieses Ziel „auf längere Zeit" nicht erreichen werde. „Ein Ende der Mietanstiege ist daher nicht in Sicht", so JLL.[8]

Woher kommen die hohen Mietbelastungen für die Haushalte?

Worauf der große börsennotierte US-Konzern naheliegenderweise nicht hinweist, ist, warum die Mieten, ganz unabhängig von den derzeitigen Mietsteigerungen, ein so hohes Niveau haben.

Laut Statistischem Bundesamt gaben die etwa 20 Millionen Hauptmieterhaushalte 2022 in Deutschland durchschnittlich 27,8% ihres Haushaltsnettoeinkommens für die Kaltmiete aus.[9] Also mehr als ein Viertel ihres monatlich verfügbaren Geldes wird für Wohnen ausgegeben. Dazu kommen dann noch die Ausgaben für Heizung, warmes Wasser und Strom. Rund 1,5 Millionen Haushalte hatten eine Mietbelastung von über 50%, weitere 1,6 Millionen Haushalte eine Mietbelastung von 40 bis 50%. Also etwa jeder sechste Mieterhaushalt hatte eine Zahlungslast von über 40%. In Großstädten mit mehr als 100.000 Einwohnern war die Mietlast mit 28,9% höher als in mittleren oder kleinen Städten.

Warum ist der Anteil der Mieten an den Haushaltsausgaben so hoch? Warum zahlen 20 Millionen Mieterhaushalte, also knapp die Hälfte aller 40,9 Millionen Haushalte in Deutschland[10], mehr als ein Viertel ihres monatlich verfügbaren Geldes nur für die Kaltmiete? Die Beantwortung dieser Frage kann man sich gut anhand des Beispiels Vonovia ausrechnen.

Beispiel Vonovia

Vonovia ist das größte deutsche Immobilienunternehmen, das Wohnungen vermietet. Es bewirtschaftet derzeit mit knapp 16.000 Beschäftigten 488.000 Wohnungen in Deutschland.[11] Die durchschnittliche Monatsmiete lag 2022 bei 7,49 Euro pro Quadratmeter, das waren 3,3% mehr als 2021. Die Umsatzerlöse aus Vermietung beliefen sich 2020 auf 3,07 Milliarden Euro[12], 2021 auf 3,465 Milliarden Euro, 2022 waren es 4,725 Milliarden. Die Mieteinnahmen stellen den Großteil der liquiditätswirksamen regulären Konzerneinnahmen dar.[13] Letztlich kommt langfristig betrachtet der größte Teil aller liquiditätswirksamen Umsätze und Gewinne von Vonovia aus Mietzahlungen.

Für das Jahr 2020 wurden 954 Millionen Euro Dividende ausgeschüttet, für das Jahr 2021 1.289 Millionen und für 2022 676 Millionen Euro. Setzt man die Dividendenauszahlungen ins Verhältnis zu den Mieteinnahmen, so stellt sich heraus, dass sie 2020 31% der Mieteinnahmen betrugen, 2021 37,2% und 2022 14,3%. 2020 wurden also 31% der Mieteinnahmen an die Aktionäre ausgeschüttet, 2021 37,2% und 2022 14,3%. Die zum großen Teil internationalen Aktionäre wissen im Normalfall nicht, wo die Wohnungen sind, aus denen sie die Dividende beziehen.

Angenommen, Vonovia wäre nicht eine börsennotierte Aktiengesellschaft, sondern eine

Wohnungsgenossenschaft ohne Gewinnerzielungsabsicht und ohne Dividenden auszuzahlen, so hätten die Mieten der Vonovia-Miethaushalte 2020 um 31% niedriger sein können, 2021 hätten die Mieten um 37% und 2022 um 13% niedriger sein können.

Über die drei betrachteten Jahre hin hätten also die Mieten bei Wegfall der Dividendenauszahlungen im Durchschnitt um mehr als ein Viertel (27,5%) gesenkt werden können. Die Mieten hätten bei 5,44 Euro pro Quadratmeter liegen können statt bei 7,50 Euro. Anders ausgedrückt: Die Mieter leiteten im Durchschnitt dieser drei Jahre mehr als ein Viertel (27,5%) ihrer Mietzahlungen direkt an die Aktionäre weiter, die dafür nicht arbeiten müssen, die auch nicht wissen, wo die Wohnungen genau sind, und auch nicht wissen, wer darin wohnt, weil Dividendenzahlungen automatisch leistungs- und wissenslos überwiesen werden. Die Mieter zahlten also beispielsweise statt einer Monatsmiete von 650 Euro 900 Euro, damit die Aktionäre ihren Anteil abbekommen.

Dies sind alles Zahlen ohne Berücksichtigung von Steuern. Berücksichtigt man einen Gewinnsteuersatz von 30%, heißt das, dass von den Mietern noch deutlich mehr Miete bezahlt werden muss, um die Dividende zu ermöglichen: Um einen Euro Dividende nach Steuern zu ermöglichen, müssen 1,4 Euro Gewinn vor Steuern erzielt werden.[14] Das bedeutet, dass die Mieter in Wirklichkeit einen noch deutlich höheren Aufschlag für die Ermöglichung der Dividenden an die Großaktionäre bezahlen mussten. Wenn die Wohnungen von Vonovia in der Hand einer Genossenschaft ohne Gewinnerzielungsabsicht wären, könnten demnach die Mieten sofort um etwa 40% gesenkt werden.

Kurz: Die Mieter zahlen einen erheblichen Aufschlag, nur um die Dividenden zu ermöglichen. Statt einer Monatsmiete von 900 Euro wären vermutlich deutlich unter 600 Euro Miete möglich, wenn man den Transfer von den Mietern zu den Aktionären beenden würde.[15]

Nun könnte man die Frage stellen: Warum müssen die Mieter einen derart hohen Aufschlag an die Großaktionäre zahlen? Die Bewohner der Vonovia-Wohnungen sind im Durchschnitt Menschen mit wenig Vermögen und vergleichsweise niedrigen Einkommen, die Aktionäre von Vonovia im Normalfall sehr vermögend und sehr einkommensstark. Warum findet hier tagtäglich für das Grundlebensbedürfnis Wohnen ein Transfer von den Armen zu den Reichen statt? Warum wird hier täglich ein Tribut, eine Abgabe entrichtet von den einkommensschwachen Mietern zu den einkommensstarken Vermieter-Aktionären?

Denkt man diese Frage zu Ende, so ergibt sich als Ergebnis: Wir haben in Deutschland (und in den meisten anderen Ländern) gar kein Mietproblem, sondern ein Problem des Boden- und Immobilieneigentums. Dadurch, dass Boden und Immobilien sehr ungleich verteilt sind,

ergibt sich der oben berechnete Mietaufschlag von über 40%. Denn dieses Tributsystem gilt nicht nur für Vonovia. Es gilt grundsätzlich für alle Mietverhältnisse. Allerdings sind bei weitem nicht alle Vermieter so renditegierig wie börsennotierte Unternehmen. Vonovia muss aus den Mietern rausholen, „was geht", sonst sinkt der Aktienkurs in den Keller. Dann wird der Vorstand durch die Großaktionäre ausgewechselt gegen einen, der mehr aus den Mietern herausholen kann. Das sind die Börsengesetze.

Die Gretchenfrage: Die Bodenrenten

Diese Fragen führen uns zu einem Grundproblem des deutschen (und internationalen) Immobilienmarktes. Ein großer Teil der Mieten stellt so genannte Rentenzahlungen dar: „Bodenrenten sind leistungslose Einkünfte, die sich aus den Vorteilen des Standorts bei Lage, Nutzungsintensität und Qualität ergeben"[16], wie die Bodenspezialisten Dirk Löhr et al. 2021 schreiben. Bei Vonovia heißt das konkret: Nachdem alle Arbeiten, alle Leistungen erbracht sind, Reparaturen, Wartungen usw. und alle Zinsen für die Kredite bezahlt sind, bleibt ein Nettogewinn übrig, der nichts mehr mit Leistung oder Arbeit zu tun hat, sondern der leistungslos dadurch entsteht, dass man im Grundbuch steht und die Hand aufhalten kann, andere zur Zahlung zwingen kann, weil die anderen Menschen einfach Boden brauchen, um leben zu können.

In Deutschland beliefen sich die Bodenerträge 2017 auf etwa 400 Milliarden Euro[17], die zum großen Teil Bodenrenten darstellen. Das ist erheblich mehr als der damalige Bundeshaushalt von etwa 330 Milliarden Euro.[18] Es geht hier also nicht um „peanuts", sondern um mächtige Geldtransfers von sehr vielen ärmeren an sehr wenige sehr wohlhabende Menschen, die dafür gezahlt werden, dass jemand im Grundbuch steht oder Aktien von Wohngesellschaften hält – ohne irgendetwas dafür zu arbeiten oder zu leisten.

Letztlich findet hier ein perfekter, geräuschlos funktionierender Transfer „von Arbeit nach reich", von vielen zu sehr wenigen statt. Denn sowohl der Aktienbesitz wie der Besitz von Grund und Boden ist äußerst ungleich verteilt und sehr stark konzentriert bei einer recht kleinen Gruppe von sehr wohlhabenden Menschen.[19]

Monopoly im Alltagsleben

Da man für alles und jedes Grund und Boden braucht, zum Wohnen, Arbeiten, für Freizeit, Fortbewegung, Essengehen, Einkaufen usw., sind die Bodenrenten in Form von Mieten und Pachten garantiert. Sie stellen eine Knappheitsrente dar, für die man nichts tun muss – außer im Grundbuch zu stehen. Es ist wie beim Monopoly-Spiel: Fast egal, auf welches Feld man kommt, man muss dafür zahlen. Wenn man selber keine Straßen und Häuser hat, wie

das bei der Mehrheit der Menschen in Deutschland der Fall ist, zahlt man alles an die anderen. Hat man ein wenig Grundbesitz, bekommt man auch ein wenig Einnahmen ab. Hat man viele Straßen und viele Häuser bzw. Hotels darauf, dann verdient man so richtig viel. Und diejenigen, die viele Immobilien haben, bekommen durch die Zahlungen der anderen immer noch mehr dazu. Und so ist es auch im wirklichen Leben, wie beispielsweise Zahlen aus den USA zeigen, wo sich der Bodenbesitz in den letzten 10 Jahren immer stärker bei den größten 100 Landeigentümern konzentriert hat.[20]

Letztlich liegt der Grund für die permanent steigenden Bodenpreise und damit auch für die ständig steigenden Mieten darin, dass Boden ein nicht vermehrbares, „superiores Gut“ ist (ein Gut, das man bei steigendem Einkommen vermehrt nachfrägt). Bei offiziellem Wirtschaftswachstum steigt daher der Bodenpreis von ganz allein und automatisch stärker als die Wachstumsrate des nominalen Sozialproduktes – ohne dass man irgendetwas dafür tun muss.

Die Zahlungen für die Bodenrenten fließen nicht nur durch die Mieter, sondern auch durch jeden Produkt- und Dienstleistungskauf. So sind beispielsweise in jedem Produkt, das wir kaufen, Bodenrenten in Form von Mieten oder Pachten als Teil des Kaufpreises enthalten. Mit jedem Produkt, das wir kaufen, zahlen wir die Bodenbenutzung, die für seine Erstellung nötig ist, mit, ob wir es wissen oder nicht und ob wir es wollen oder nicht.[21] Also auch die Familien, die in ihren eigenen vier Wänden wohnen und keine Miete überweisen, zahlen tagtäglich Bodenrenten an die Bodeneigentümer.

John Maynard Keynes über „funktionslose Investoren“

Die geschilderten leistungslosen oder Rentier-Einkommen kritisierte schon 1936 der berühmte Volkswirt John Maynard Keynes in seiner bahnbrechenden „General Theory“ scharf. Er sieht in dem Rentier-Kapitalismus keinen Sinn und bezeichnet Investoren, die Renten-Einkommen beziehen, als „funktionslose Investoren“ („functionless investors“), also sinnlose Investoren, die keinen Beitrag zum Wohlergehen in der Ökonomie leisten. Er spricht dabei explizit von solchen Eigentümern, die Bodenrenten (in Form von Mieten oder Pachten) erhalten. Solche funktionslosen Investoren müssten laut Keynes verschwinden, weil sie keinen ökonomischen Zweck erfüllen und dürften nicht länger einen Bonus erhalten.[22] Genau das tun aber letztlich die großen Aktionäre von Vonovia und von allen anderen börsennotierten Aktienunternehmen sowie die großen Immobilieneigentümer. Sie bekommen zu Lasten der Mieter permanent leistungslose Renteneinkommen, selbst ihre Urenkel. Wollen wir das? Ist das fair?

Der Präsident des Deutschen Mieterbundes, Lukas Siebenkotten, sagte im Mai 2022: „Am

Ende zahlen alles die Mieterinnen und Mieter, das ist das Geschäftsmodell von Vonovia und Co., […] das Geschäftsmodell börsennotierter Wohnungskonzerne sei unsozial und spekulativ".[23] Das trifft den Nagel auf den Kopf. Dieses „Geschäftsmodell" ist asozial und unmoralisch. Es ist ein Tributsystem, das dafür sorgt, dass die ärmere Hälfte der Bevölkerung an die reichsten 10 Prozent, insbesondere an das oberste 1 Prozent ständig leistungslose Einkommen schaufelt. Letztlich liegt hier eine strukturelle Übervorteilung der weniger wohlhabenden Menschen vor zu Gunsten einer kleinen, sehr wohlhabenden Oberschicht, die dieses System durch geschickte und gutbezahlte Lobbyarbeit politisch und durch starken Kapitaleinfluss auf die großen Medienhäuser auch medial zu stabilisieren weiß.

Ein Lösungsvorschlag

Wenn wir unser Mietproblem lösen wollen, sollten wir daher an die Frage der Bodenverteilung gehen. Man könnte beispielsweise ganz einfach eine progressive Bodenabgabe einführen: bis 3 Millionen Euro Marktwert an Grund- und Immobilienbesitz pro natürlicher Person keine Abgabe. Bis 10 Millionen 1% Abgabe pro Jahr. Bis 30 Millionen 2% Abgabe p.a. Bis 50 Millionen 3%. Ab 50 Millionen 4% pro Jahr. Eine ähnliche progressive Abgabe könnte man für Unternehmen, die nicht betriebsnotwendiges Immobilienvermögen vermieten, einführen. Die Einkünfte könnte man für Transfers an die Mieter und für Neubauten von Wohnungen verwenden. Dadurch würden die Mieten erheblich und dauerhaft gesenkt werden.

Titelbild: iiinuthiii/shutterstock.com

[«1] jll.de/de/presse/Angebotsmieten-fuer-Berliner-und-Leipziger-Wohnungen-legen-zweistellig-zu

[«2] zdf.de/nachrichten/wirtschaft/studie-mietmarkt-mieten-metropolen-100.html

[«3] zeit.de/wirtschaft/2023-07/angebotsmieten-erstes-halbjahr-2023?utm_referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F

[«4] prosieben.de/serien/newstime/news/mietpreise-in-deutschen-grossstaedten-explodieren-kein-ende-in-sicht-311419

[«5] destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Volkswirtschaftliche-Gesamtrechnungen-

Inlandsprodukt/Tabellen/bruttoinlandsprodukt-viertel-jahr-bip.html, eigene Berechnung

[«6] destatis.de/DE/Themen/Arbeit/Verdienste/Realloehne-Nettoverdienste/_inhalt.html#_xbht4jb9j, eigene Berechnung

[«7] destatis.de/DE/Themen/Arbeit/Verdienste/Realloehne-Nettoverdienste/Tabellen/liste-reallohnindex.html#134644, eigene Berechnung

[«8] jll.de/de/presse/Angebotsmieten-fuer-Berliner-und-Leipziger-Wohnungen-legen-zweistellig-zu

[«9] destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/03/PD23_129_12_63.html#:~:text=WIESBADEN%20%E2%80%93%20Im%20Jahr%202022%20haben,verbrauchsunabh%C3%A4ngiger%20Betriebskosten)%20am%20Haushaltsnettoeinkommen%20an

[«10] destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/_inhalt.html

[«11] Geschäftsbericht 2022 Vonovia SE

[«12] Geschäftsbericht 2021 Vonovia SE

[«13] Geschäftsbericht 2020 Vonovia SE

[«14] 1,4 Euro Gewinn minus 30% Steuer (0,42 Euro) = 0.98 Euro Netto-Gewinn nach Steuern.

[«15] 900 Euro Miete minus 40% = 540 Euro

[«16] link.springer.com/content/pdf/10.1007/s10273-021-2877-6.pdf

[«17] link.springer.com/content/pdf/10.1007/s10273-021-2877-6.pdf

[«18] bundesfinanzministerium.de/Monatsberichte/2017/02/Inhalte/Kapitel-3-Analysen/3-5-Ausgaben-Einnahmen-Bundeshaushalt-2017.html

[«19] Vgl. Kreiß, Mephisto-Prinzip, S. 42ff. Zur Verteilung von Grund und Boden in Deutschland gibt es m.W. keine belastbaren Zahlen. Die Bodenverteilung ist laut dem Spezialisten Dirk Löhr „eines der bestgehüteten Geheimnisse Deutschlands“. In Österreich

besitzen die 100 reichsten Familien 10 Prozent des Grund und Bodens (www.trend.at 5.7.2019), in den USA besitzen die 100 größten Bodeneigentümer 40 Millionen acres Land, das entspricht etwa der Größe Floridas. 10 Jahre zuvor waren es noch 30 Millionen acres gewesen (www.inequality.org 23.Sep.2019), der Multimilliardär Bill Gates ist laut „Forbes“ vom 14.1.2021 der größte Eigentümer von Agrarland in den USA

[«20] www.inequality.org 23. Sep. 2019

[«21] Vgl. Kreiß, Mephisto S.42ff.

[«22] Keynes, John Maynard (1964, (Erstveröffentlichung 1936)): The General Theory of Employment, Interest and Money, New York, S.376: “I see, therefore, the rentier aspect of capitalism as a transitional phase […] that the euthanasia of the rentier, of the functionless investor, will be nothing sudden […] so that the functionless investor will no longer receive a bonus”.

[«23] tagesschau.de/wirtschaft/verbraucher/steigende-mieten-vonovia-inflation-101.html, Mai 2022