Donnerstag, 09. Juni 2022, 15:00 Uhr
~11 Minuten Lesezeit

Unerschwingliche Mieten

Die explodierenden Mietkosten könnten deutlich geringer sein, würde ein erheblicher Teil nicht an die leistungslosen Anteilseigner der großen Wohnkonzerne fließen.

von Christian Kreiß
Foto: Andrii Yalanskyi/Shutterstock.com

Wohnen ist lebensnotwendig, aber oft nicht mehr erschwinglich. Die Kosten für ein Dach über dem Kopf

steigen immer rasanter. Dabei lohnt es sich zu ergründen, weshalb die Mietkosten immer höher steigen, beziehungsweise wohin die Gelder fließen. Ein gewichtiger Anteil kommt gar nicht der Renovierung und Instandhaltung der Wohnräume zugute. Stattdessen ergießen sich gewaltige Mieteinnahmen in Form von Dividenden über die Anteilseigner großer Wohnkonzerne. Diese Einkünfte sind im Gegensatz zu denen der meisten Mieter leistungslos. Die Gewinner in diesem System erhalten horrende Beträge schlicht dafür, dass sie im Grundbuch eingetragen sind. Meist wissen die Profiteure nicht einmal, wo die Wohnungen überhaupt liegen, von deren Mietern sie einen stattlichen Betrag erhalten. Dieser ungerechte Zustand ist jedoch nicht in Stein gemeißelt. Auswege und Alternativen gibt es zuhauf.

Vonovia kündigt steigende Mieten an

Am 1. Juni sagte Vonovia-Chef Rolf Buch in einem Interview, dass bei einer Inflation von dauerhaft 4 Prozent auch die Mieten künftig jährlich dementsprechend ansteigen müssten. In den ersten drei Monaten 2022 seien die Mieten bei Deutschlands größten Wohnungskonzern Vonovia bereits um 3,1 Prozent gestiegen (1). Im Jahr 2021 hatten sich die Mieten bei Vonovia laut *Handelsblatt* im Durchschnitt um 2,4 Prozent erhöht (2), laut Angaben des Deutschen Mieterbundes dagegen um 3,8 Prozent, in Berlin gar um 8 Prozent (3).

Der Protest erfolgte umgehend: Der Präsident des Deutschen

Mieterbundes Lukas Siebenkotten kritisierte, dass Mieterinnen und Mieter nun für den eingebrochenen Aktienkurs von Vonovia und höhere Zinsen am Kapitalmarkt herhalten müssten. Das Geschäftsmodell börsennotierter Wohnungskonzerne sei unsozial und spekulativ. Am Ende würden alles die Mieterinnen und Mieter zahlen (4).

Vonovia hat derzeit etwa 505.000 eigene Wohnungen in Deutschland (5). Darin dürften etwa 1,4 Millionen Menschen wohnen (6). Künftige Mieterhöhungen des DAX-Konzerns würden also eine erhebliche Anzahl von Menschen betreffen. Zum Vergleich: Laut Vonovia-Geschäftsbericht 2021 stiegen die Mieten in den Jahren 2017 bis 2021 um 4,2, 4,4, 3,9, 3,1 und 3,8 Prozent, jeweils gegenüber dem Vorjahr (7). Offenbar sollen sie künftig stärker steigen, sonst würde die Äußerung von Vorstand Buch wenig Sinn machen.

Üppige Dividendenzahlungen: Wohin fließen sie und wer zahlt sie?

In den vergangenen fünf Jahren erzielte Vonovia recht gute Gewinne, sodass die Dividende 2021 „zum achten Mal in Folge gesteigert“ (8) werden konnte, zuletzt auf 1,66 Euro pro Aktie. 2022 wurden mit 1,289 Milliarden Euro Dividende 34,8 Prozent mehr ausgeschüttet (9) als 2021, als es 956 Millionen waren (10). Zum Vergleich: Die Mieteinnahmen betrugen bei Vonovia 2020 3,069 Milliarden Euro, 2021 3,465 Milliarden (11). Die Dividenden belaufen sich also auf etwa ein Drittel der Mietzahlungen. Die Mieteinnahmen stellen mehr als 95 Prozent der liquiditätswirksamen regulären Konzerneinnahmen dar (12). Letztlich kommen langfristig betrachtet praktisch alle liquiditätswirksamen Umsätze und Gewinne von Vonovia aus Mietzahlungen.

Die Dividenden fließen zu 96 Prozent an Großanleger, die zu 89,8 Prozent im Ausland sind (13), und die vermutlich nicht so genau wissen, wo sich ihre vielen Hunderttausend Wohnungen eigentlich befinden. Würde man die Dividenden, statt sie an die anonymen großen Kapitaleigentümer auszuschütten, den Mietern zurückgeben, woher sie ja stammen, könnte man die Mieten um etwa ein Drittel senken (14) statt sie ständig weiter zu erhöhen. Vonovia hatte Ende 2020, vor der Übernahme von Deutsche Wohnen, 415.700 eigene Wohnungen (15). Die Dividende für das Jahr 2020 betrug wie erwähnt 956 Millionen Euro. Pro Wohnung wurden von den Mietern also 2.300 Euro Dividende gezahlt, das sind im Monat 192 Euro. Jeder Mieter von Vonovia zahlte also jeden Monat 192 Euro Extra-Miete, um die leistungslosen Dividenden an die Großeigentümer zu finanzieren.

192 Euro sind der Betrag netto nach Ertragssteuern. Setzt man vorsichtig einen Ertragssteuersatz von 30 Prozent an (16), so müssen brutto, vor Steuern, 275 Euro Mietzahlungen fließen, um netto, nach Abzug von 30 Prozent Ertragssteuern 192 Euro Dividende ausschütten zu können. Also aus Mietersicht bedeutet das, dass von den Mietern jeden Monat im Durchschnitt etwa 275 Euro Mietaufschlag gezahlt werden müssen, um die Dividenden möglich zu machen. Andersherum ausgedrückt: Wenn man die Dividenden einstellen würde, wenn Vonovia beispielsweise eine Wohnungsgenossenschaft im Eigentum der darin wohnenden Genossen wäre, könnten die Durchschnittsmieten rechnerisch um etwa 275 Euro pro Monat gesenkt werden.

Die Gretchenfrage: Die Bodenrenten

Und das führt uns zu einem Grundproblem des deutschen — und internationalen — Immobilienmarktes. Ein großer Teil der Mieten stellt reine Rentenzahlungen dar: „Bodenrenten sind leistungslose

Einkünfte, die sich aus den Vorteilen des Standorts bei Lage, Nutzungsintensität und Qualität ergeben“ (17), wie die Bodenspezialisten Dirk Löhr et al. 2021 schreiben. Bei Vonovia heißt das konkret: Nachdem alle Arbeiten, alle Leistungen erbracht sind, Reparaturen, Wartungen und so weiter 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, weil die anderen Menschen einfach Boden brauchen, um leben zu können.

> ***Leistungslose Einkünfte heißt, dass man dafür keine Arbeit leisten muss. Sie sind sogenannte Nicht-Arbeits-Einkommen beziehungsweise Renteneinnahmen (18).***

In der Ökonomie behandelt man dieses Thema unter dem Begriff *rent seeking capitalism* (19). In Deutschland beliefen sich die Bodenerträge 2017 auf etwa 400 Milliarden Euro (20), die zum großen Teil Bodenrenten darstellen. Das ist erheblich mehr, als der damalige Bundeshaushalt von etwa 330 Milliarden Euro (21).

Es geht hier also nicht um „Peanuts“, sondern um riesige Geldtransfers von sehr vielen an sehr wenige 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 (22).

Monopoly im Alltagsleben

Da man für alles und jedes Grund und Boden braucht, zum Wohnen, Arbeiten, für Freizeit, Fortbewegung, Essengehen, Einkaufen und so weiter, sind die Bodenrenten in Form von Mieten und Pachten garantiert. Sie stellen eine Knappheitsrente dar, für die man nichts tun muss — außer im Grundbuch stehen. Es ist wie beim Monopolyspiel: Fast egal, auf welches Feld man kommt, man muss dafür zahlen. Wenn man selber keine Straßen und Häuser hat, 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 beziehungsweise 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 vergangenen zehn Jahren immer stärker bei den größten 100 Landeigentümern konzentriert hat (23).

Letztlich liegt der Grund für die permanent steigenden Bodenpreise daran, dass Boden ein nicht vermehrbares, „superiores Gut“ ist — ein Gut, das man bei steigendem Einkommen vermehrt nachfragt. Bei 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 (24). 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“

Solche leistungslosen Rentier-Einkommen kritisierte schon 1936 der möglicherweise berühmteste Volkswirt John Maynard Keynes in seiner bahnbrechenden „General Theory“ scharf. Er sieht in dem Rentier-Kapitalismus keinen Sinn und bezeichnet Investoren, die Renteneinkommen 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 (25). Genau das tun aber die Aktionäre von Vonovia — und anderen Immobilienunternehmen und andere große Bodenbesitzer. Sie bekommen zulasten der Mieterinnen und Mieter, ohne zu arbeiten, leistungslose Renteneinkommen in Form von Dividenden.

Insofern trifft der Präsident des Deutschen Mieterbundes Lukas Siebenkotten mit seiner Aussage „Am Ende zahlen alles die Mieterinnen und Mieter, das ist das Geschäftsmodell von Vonovia und Co, (...) das Geschäftsmodell börsennotierter Wohnungskonzerne sei unsozial und spekulativ " (26) den Nagel auf den Kopf.

Was tun?

Es gibt eine ganze Reihe sehr vielversprechender Ansätze, um dem Übel abzuhelfen (27). Vorschläge sind unter anderem:

1. die Enteignung von Großeigentümern, wie es bei dem Volksbegehren am 26. September 2021 in Berlin zur Abstimmung stand. Mehr als 56 Prozent der Teilnehmer haben sich dabei für eine Enteignung ausgesprochen, 39 Prozent dagegen (28). Man könnte
2. ein neu, „smart“ ausgestaltetes, konzeptionell weiterentwickeltes kommunales Erbbaurecht einführen beziehungsweise wiederbeleben. Auf diese Weise könnten Wohnungsbestände in die Sozialbindung zurückgeholt werden (29).
3. Neue Wohnungsgemeinnützigkeit oder Gemeinwohlwohnungen ausbauen (30).
4. Vorkaufsrecht für Kommunen bei zum Verkauf angebotenen Immobilien zu einem unter dem Marktpreis liegenden Wert. Im Anschluss könnten diese Liegenschaften auf Erbpachtbasis an private Nutzer oder Unternehmen für 99 Jahre vergeben werden.
5. Vermehrung von Genossenschaften im Wohnbereich nach dem Vorbild der Raiffeisengenossenschaften.
6. Progressive Abgabe auf Bodeneigentum, das nicht selbst genutzt wird. Nach Berücksichtigung eines Freibetrages von vielleicht 0,5 Millionen Euro für Bodeneigentum wird alles nicht selbst genutzte Bodeneigentum mit einem immer weiter steigenden Bodenwertsteuer belegt.

Besonders gut mit dem Thema vertraut ist „Grundsteuer zeitgemäß“ (31). Dort findet man gute Konzepte, die man dringend umsetzen müsste.

Fazit

Mindestens Ein Drittel der Mietzahlungen durch die Mieter von

Vonovia fließt in die Dividenden und damit an vermögende Großanleger, die nicht einmal wissen, wo die Wohnungen sind. Würden diese leistungslosen Dividendenzahlungen an Großgrundbesitzer wegfallen, könnten die Mieten um etwa ein Drittel gesenkt werden. Das gilt nicht nur für Vonovia, sondern dürfte auf die meisten vermieteten Immobilien in Deutschland zutreffen.

Das Kernproblem ist die heutige stark ungerechte Verteilung des Grund und Bodens, dessen starke Konzentration in den Händen der Vermögenden. Sie ist meiner Meinung nach asozial, unökonomisch, ethisch falsch sowie sozialpolitisch ein Problem. Solange wir die Bodeneigentumsfrage nicht ernsthaft angehen, solange werden wir ein Mietproblem haben.

> ***Dass Großeigentümer sich auf dem Rücken von Mieterinnen und Mietern bereichern, indem sie sich enorme leistungslose Einkommen aus Bodenrenten aneignen, ist ein Irrweg und wird uns, wenn wir dieses System nicht ändern, in immer stärkere soziale Konflikte stürzen.***

Großgrundbesitz in Privathand ist meiner Meinung nach falsch und müsste langfristig abgeschafft werden, beispielsweise durch eine progressive Bodenbesteuerung. Wir sollten hier dringend umdenken und dieses Unrecht abschaffen.

Quellen und Anmerkungen:

(1) **https://www.handelsblatt.com/finanzen/im-interview-vonovia-chef-rolf-buch-wenn-die-inflation-dauerhaft-bei-vier-prozent-liegt-muessen-mieten-ansteigen/28384082.html**

(https://www.handelsblatt.com/finanzen/im-interview-vonovia-chef-rolf-buch-wenn-die-inflation-dauerhaft-bei-vier-prozent-liegt-muessen-mieten-ansteigen/28384082.html)
(2) **https://www.handelsblatt.com/dpa/wohnen-vonovia-chef-hohe-inflation-geht-an-mieten-nicht-vorbei-/28391702.html** (https://www.handelsblatt.com/dpa/wohnen-vonovia-chef-hohe-inflation-geht-an-mieten-nicht-vorbei-/28391702.html)
(3) **https://www.tagesschau.de/wirtschaft/verbraucher/steigende-mieten-vonovia-inflation-101.html** (https://www.tagesschau.de/wirtschaft/verbraucher/steigende-mieten-vonovia-inflation-101.html)
(4) **https://www.tagesschau.de/wirtschaft/verbraucher/steigende-mieten-vonovia-inflation-101.html** (https://www.tagesschau.de/wirtschaft/verbraucher/steigende-mieten-vonovia-inflation-101.html)
(5) Vonovia SE Geschäftsbericht 2021, Seite 57.
(6) Eigene Berechnung. Laut *Spiegel* wohnten bei Vonovia 2018 etwa eine Million Menschen. Heute hat Vonovia 43 Prozent mehr Wohnungen als damals, also dürfte die Zahl der beherbergten Menschen heute mehr als 1,4 Millionen betragen: **https://www.spiegel.de/wirtschaft/unternehmen/vonovia-wer-ist-deutschlands-groesster-vermieter-a-1238297.html** (https://www.spiegel.de/wirtschaft/unternehmen/vonovia-wer-ist-deutschlands-groesster-vermieter-a-1238297.html). Dass man pro Mietwohnung etwa drei Menschen ansetzen kann zeigen auch aktuelle Zahlen vom Vonovia- Konkurrenten LEG Immobilien: **https://www.handelsblatt.com/politik/deutschland/wohnungsmarkt-moegliche-mieterhoehungen-wegen-inflation-gruene-und-mieterbund-kritisieren-vonovia/28391404.html** (https://www.handelsblatt.com/politik/deutschland/wohnungsmarkt-moegliche-mieterhoehungen-wegen-inflation-gruene-und-mieterbund-kritisieren-vonovia/28391404.html)
(7) Vonovia Geschäftsbericht 2020, Seite 2.

(8) Vonovia Geschäftsbericht 2020, Seite 48.
(9) Vonovia Geschäftsbericht 2020, Seite 183.
(10) Vonovia Geschäftsbericht 2020, Seite 177.
(11) Vonovia Geschäftsbericht 2020, Seite 150.
(12) Vonovia Geschäftsbericht 2020, Seite 154 folgende, Konzern-Kapitalflussrechnung.
(13) Vonovia Geschäftsbericht 2020, Seite 48 folgende.
(14) Eigene Berechnung: ungefähr eine Milliarde Dividende 2021 geteilt durch etwa drei Milliarden Mieteinnahmen 2020.
(15) Vonovia Geschäftsbericht 2021, Seite 2.
(16) De facto lag der Ertragssteuersatz in den Jahren 2019, 2020 und 2021 bei 58,8, 33,4 und 48,4 Prozent, vgl. Vonovia Geschäftsbericht 2021 S.152 und Geschäftsbericht 2020 S.144, eigene Berechnungen
(17) **https://link.springer.com/content/pdf/10.1007/s10273-021-2877-6.pdf** (https://link.springer.com/content/pdf/10.1007/s10273-021-2877-6.pdf)
(18) Vergleiche Kreiß, Christian, Das Mephisto-Prinzip in unserer Wirtschaft, tredition 2019, Seite 44 und folgende. Das Buch kann hier kostenlos als pdf heruntergeladen werden: **https://menschengerechtewirtschaft.de/wp-content/uploads/2020/08/Buch-Gekaufte-Wissenschaft-pdf.pdf** (https://menschengerechtewirtschaft.de/wp-content/uploads/2020/08/Buch-Gekaufte-Wissenschaft-pdf.pdf)
(19) **https://en.wikipedia.org/wiki/Rent-seeking** (https://en.wikipedia.org/wiki/Rent-seeking)
(20) **https://link.springer.com/content/pdf/10.1007/s10273-021-2877-6.pdf** (https://link.springer.com/content/pdf/10.1007/s10273-021-2877-6.pdf)
(21) **https://www.bundesfinanzministerium.de/Monatsberichte/2017/02/Inhalte/Kapitel-3-Analysen/3-5-Ausgaben-Einnahmen-Bundeshaushalt-2017.html** (https://www.bundesfinanzministerium.de/Monatsberichte/2017/

02/Inhalte/Kapitel-3-Analysen/3-5-Ausgaben-Einnahmen-Bundeshaushalt-2017.html)

(22) Vergleiche Kreiß, Mephisto-Prinzip, Seite 42 und folgende. Zur Verteilung von Grund und Boden in Deutschland gibt es meines Wissens 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** (http://www.trend.at), 5. Juli 2019), in den USA besitzen die 100 größten Bodeneigentümer 40 Millionen Acres Land, das entspricht etwa der Größe Floridas (**www.inequality.org** (http://www.inequality.org) 23, September 2019), der Multimilliardär Bill Gates ist laut *Forbes* vom 14. Janaur 2021 der größte Eigentümer von Agrarland in den USA.

(23) **www.inequality.org** (http://www.inequality.org), 23. September 2019: „40 million — the total number of acres owned by the 100 largest landowners in the United States, a list that includes a growing number of U.S. billionaires. The acres, Bloomberg reports, represent a land mass the size of Florida. A decade ago, the nation's 100 largest landowners held 30 million acres."

(24) Vergleiche Kreiß, Mephisto, Seite 42 und folgende.

(25) Keynes, John Maynard: The General Theory of Employment, Interest and Money, New York, 1964, Erstveröffentlichung 1936; Seite 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."

(26) **https://www.tagesschau.de/wirtschaft/verbraucher/steigende-mieten-vonovia-inflation-101.html** (https://www.tagesschau.de/wirtschaft/verbraucher/steigende-mieten-vonovia-inflation-101.html)

(27) Ausgezeichnete, gut recherchierte und verständliche Vorschläge finden sich in: Hans-Böckler-Stiftung, Herausgeber: Löhr, Dirk, Soziale Wohnungspolitik — Zeitgemäße Konzepte und

Instrumente, November 2021, **https://www.boeckler.de/de/faust-detail.htm?sync_id=HBS-008198** (https://www.boeckler.de/de/faust-detail.htm?sync_id=HBS-008198)
(28) **https://www.deutschlandfunk.de/volksentscheid-berlin-stimmt-fuer-enteignung-grosser-100.html** (https://www.deutschlandfunk.de/volksentscheid-berlin-stimmt-fuer-enteignung-grosser-100.html)
(29) Löhr, Dirk, Deutsche Wohnen & Co. enteignen: Soziale Innovationen statt Knüppel aus dem Sack!, unveröffentlichtes Manuskript, Oktober 2021.
(30) Hans-Böckler-Stiftung, Herausgeber: Löhr, Dirk, Soziale Wohnungspolitik — Zeitgemäße Konzepte und Instrumente, November 2021.
(31) **https://www.grundsteuerreform.net/** (https://www.grundsteuerreform.net/)

Dieser Artikel erschien bereits auf www.rubikon.news.

Christian Kreiß, Jahrgang 1962, studierte und promovierte in Volkswirtschaftslehre und Wirtschaftsgeschichte an der LMU München. Er arbeitete 9 Jahre als Bankier, davon sieben Jahre als Investment Banker. Seit 2002 ist er Professor für BWL mit Schwerpunkt Investition, Finanzierung und Volkswirtschaftslehre. Er ist Autor von sieben Büchern. Zuletzt erschien von ihm „Gekaufte Wissenschaft“. Er wurde 3 Mal als unabhängiger Experte (Grüne, Linke, SPD) in den Deutschen Bundestag eingeladen und gab zahlreiche Fernseh-, Rundfunk- und Zeitschriften-Interviews, hielt Vorträge und veröffentlichte Artikel.

Kreiß ist Mitglied bei ver.di und Christen für gerechte Wirtschaftsordnung. Weitere Informationen unter **menschengerechtewirtschaft.de** (https://menschengerechtewirtschaft.de/).

Dieses Werk ist unter einer **Creative Commons-Lizenz** (**Namensnennung - Nicht kommerziell - Keine Bearbeitungen 4.0 International** (https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/deed.de)) lizenziert. Unter Einhaltung der Lizenzbedingungen dürfen Sie es verbreiten und vervielfältigen.