

Über deutsche Wohnungsnot

von *altmod**)

Eine Betrachtung von einem ganz und gar Nicht-Betroffenen

In Deutschland soll es eine Wohnungsnot geben. Das ist anscheinend wahr:

„700 000 fehlende Wohnungen in Deutschland:

Sind wir denn ganz dicht?

*In Deutschland fehlt es an Wohnungen, die Mieten steigen,
eine soziale Katastrophe erscheint unabwendbar ...“*

textete die [Alpenpravda](#) (SZ).

Man kommt nicht mehr nach mit dem [Bau neuer Wohnungen](#) – im „sozialen“ wie in dem von Linken stets angeprangerten privaten Wohnungsbau, also des der Angehörigen der „besitzenden Klasse“.

Bezahlbarer Wohnraum ist und wird knapp. Sogar für „Gutbetuchte“ – angeblich, so sie kein Wohneigentum haben. Besonders aber für die ohnehin immer mehr nicht nur von der „grün“-sozialen“ Regierung in prekäre Situationen gebrachten Menschen.

„Die Verteilung des knappen Wohnraums wird zu weiterer Verdrängung von armen Menschen aus den Städten führen und droht zum sozialen Sprengstoff zu werden“, so Harald Schaum, Vizevorsitzender der Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt. Schon heute müssten knapp elf Prozent der Haushalte in Deutschland mehr als 40 Prozent ihres Einkommens fürs Wohnen ausgeben.

Das ist in der Tat alarmierend.

Aber machen wir uns einmal an eine Überprüfung, die nicht unbedingt plakativen Katastrophenmeldungen folgt.
Statistische Daten dazu findet man [hier](#).

Wohnungsleerstand

2018 waren 8,2% der 42,3 Millionen Wohneinheiten unbewohnt. Einzelheiten über Art bzw. Definition findet man [hier](#).

Das heißt, 3,4 Millionen Wohneinheiten in Deutschland sind nicht genutzt bzw. un-bewohnt. Andere [Statistiken](#) sprechen von 1,7 Millionen. Die höchsten Leerstände finden sich im Osten, mit Ausnahme von Brandenburg und Berlin.

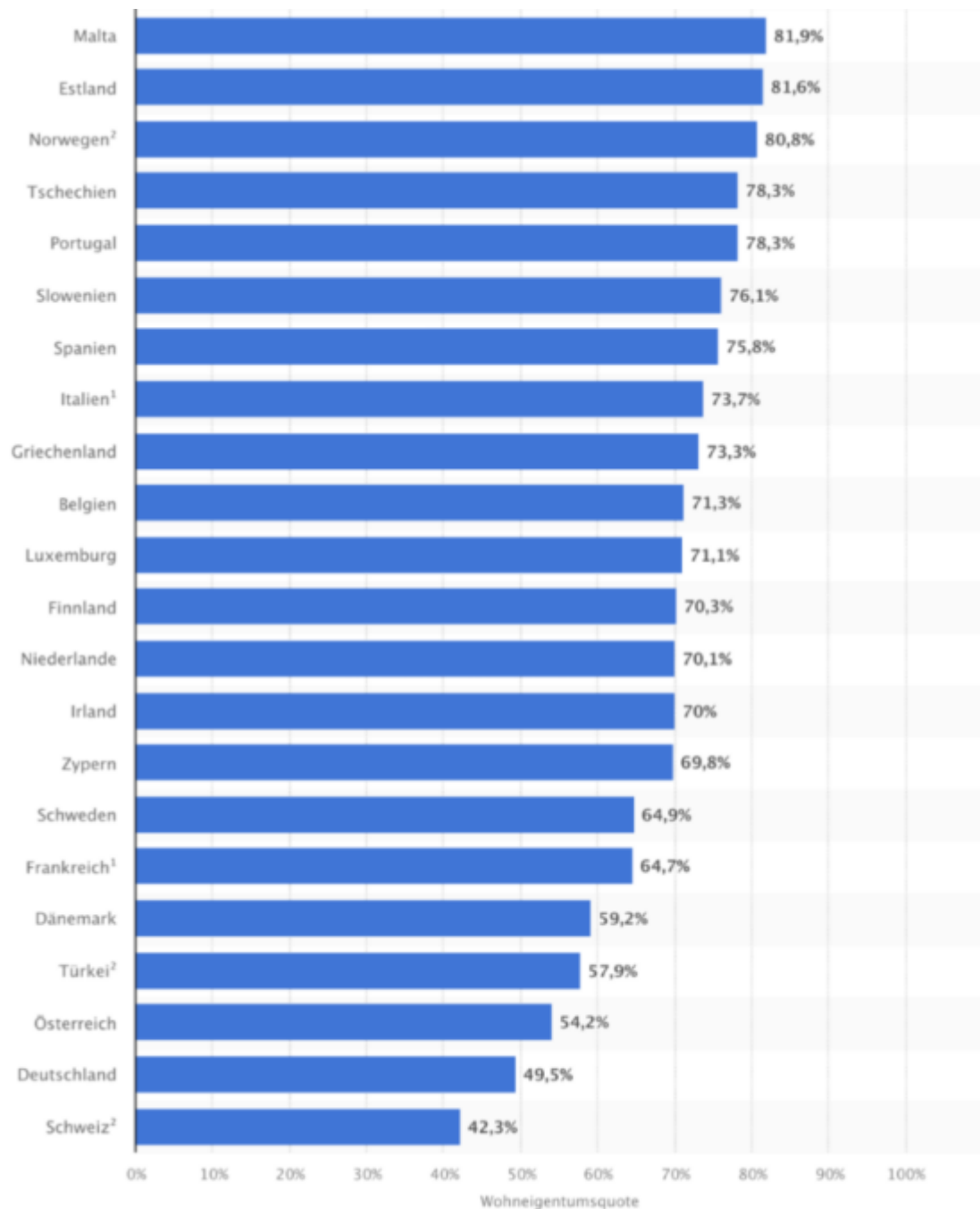
Da fragt man sich schon, wieso dann angeblich 700 000 Wohnungen in Deutschland fehlen. Dazu später noch.

Wohneigentum

In Deutschland beträgt nach dem letzten Mikrozensus die Eigentümerquote *) 49,5 % (das Saarland mit 64 % und Rheinland-Pfalz mit 58 % verfügen über den höchsten Privatanteil, Berlin mit 17,4 und Hamburg mit 23,9 % mit dem niedrigsten).

*) Eigentümerquote: Anteil der von Eigentümern selbst bewohnten Wohnungen in Wohngebäuden an allen bewohnten Wohnungen in Wohngebäuden

Im europäischen Vergleich liegt Deutschland vor der Schweiz (42,3%) am zweituntersten Platz. Siehe hier:



Das arme Albanien und Rumänien (oben aus Platzgründen ausgeblendet) liegen mit über 95% Eigentumsquote an der Spitze, die reiche Schweiz und Deutschland am Ende.

Warum das so ist, mögen Wirtschaftswissenschaftler und Soziologen ergründen.

Wenn ein so hoher Anteil an **Wohnraum** sich in „Gemeineigentum“ befindet, wie z.B. in **Berlin** (83%), **in diesem** links-links-grünen prädominierten **Aussteiger-, Verweigerer- und Schmarotzer-Biotop**, kann man sich dort leicht animiert fühlen, den Rest an Privateigentum auch noch aus billigen Gründen zur Verstaatlichung freizugeben.

Stadtluft macht frei?

Dieses fragwürdige Schlagwort aus dem Mittelalter scheint wieder aktuell, und „Landflucht“ ist damit zu einem schwerwiegenden Problem geworden – gerade auch unter dem Aspekt der Wohnungsfrage. Immer vollere und teurere Städte einerseits, verödete, menschenleere Landstriche andererseits (besonders auch ein Problem des Ostens).

Der Anteil der Deutschen, die auf dem Land leben, hat den niedrigsten Stand seit 1871 erreicht, so das Ergebnis einer [Studie des ifo Instituts](#) für Wirtschaftsforschung.

„Das Stadtleben bietet einen Mehrwert an Unterhaltung und Freizeitangeboten. Mal schnell zum Shoppen in die Fußgängerzone oder am Abend ins Kino, all das ist in der Stadt kein Problem. Hinzu kommt, dass in der Stadt zwangsläufig eine gewisse Anonymität herrscht – für viele ein Stück Freiheit.“

Möchte ich dort leben? In der zunehmenden Verslumung? In zunehmenden [Dreck und Müll](#)? Konfrontiert mit teils kriminellen Nafris, aber auch Obdachlosen und Bettlern?

Eine [aktuelle Schlagzeile](#) lautet: ***„Das grüne Bildungs- und Wohlstandsidyll Freiburg wird jetzt von Nordafrikanern gestört.“***

Vorteile des Landlebens – wie ich sie auch empfinde; denn die Anonymität in den Städten und das oben Geschriebene schrecken doch ab. Wir brauchen die Gemeinschaft, die Hilfe unter Nachbarn, die Tatsache, dass jeder jeden kennt, eigentlich wie die Luft zum Atmen. Ja, die frische Landluft, der Duft von frisch gemähtem Gras und der des Waldes ist reizvoller im auch übertragenen Sinne positiver als Autoabgase und der Qualm der Industrieschornstein.

Ein Grund für den Wegzug der Menschen sind die mangelnde Infrastruktur und Arbeitsmarkt-Gründe. Es fahren nicht ausreichend Busse, die Dichte des gesundheitlichen Versorgungsnetzes lässt zu wünschen übrig, und die Internetverbindung ist häufig schlecht, in manchen Orten gibt es keinerlei nah zu erreichende Versorgung mit Lebensmitteln etc..

Zurückgehende Steuereinnahmen machen es noch schwieriger, die öffentliche Infrastruktur aufrechtzuerhalten. Wo heute schon Frust herrscht, weil Krankenhäuser in der Fläche dichtmachen oder Behördengänge eine Tagesreise erfordern, ist kaum Entspannung zu erwarten.

Ein Teufelskreis, denn all diese Probleme werden zunehmen, je weniger Menschen auf dem Land leben werden.

Dazu ist eine weitere Perfidität der Politik anzuführen: die Flüchtlingspolitik und die damit verbundene Unterkunftsfrage. Da die Städte übervoll sind, hält man es für opportun und bequem, Flüchtlingsunterkünfte auf dem Land und dann besonders im Osten aufzustellen. So soll in einem 500-Seelen-Dorf im Landkreis Grevenmühlen in Meck.-Pomm. eine Unterkunft für 400 Flüchtlinge errichtet werden. Kein Wunder, dass da dagegen demonstriert wird; natürlich alles Rechtsextreme, wie die Wahrheitsmedien verkünden.

Es ist nicht die erste und letzte Rücksichtslosigkeit, welche die Politik den von überwiegend alten weißen Männern (und Frauen!) dominierten ländlichen Lebensbereichen zumutet. Man ist noch so „rücksichtsvoll“, (noch) nicht zwangsweise auf privaten Wohnungsleerstand oder -“Überfluss“ zuzugreifen und greift auf leerstehende Gewerbeimmobilien zurück, auf Turnhallen oder errichtet „Containersiedlungen“.

Aber was nicht ist, kann noch werden:

Enteignung von Wohneigentum wg. Klima und Flüchtlingen

Die [EU](#) bereits bereits eine Enteignungsverordnung vor, „[zwecks Klimarettung](#)“.
„Für Millionen Gebäude in Europa bedeutet sie (die Richtlinie) das Aus. In Deutschland sind es nach Schätzung des Verbands etwa drei Millionen Häuser, die in zwei Stufen ab 2030 und 2033 nicht mehr genutzt werden dürften.“

Im **Shithole Berlin** hat sich im September 2021 eine Mehrheit des dortigen „Volks“ in einem Volksentscheid für die [Enteignung](#) von großen Immobilienunternehmen ausgesprochen. Angeblich wegen der dortigen Wohnungsknappheit und überhöhter Mieten. Der herbeigesehnte Kommunismus setzt bereits Marken, und [die Grünen](#) bereiten Wohnungs-Enteignung schon konkret vor.

2015 wurde in Nordrhein-Westfalen laut kommunal.de einer Mieterin einer kommunalen Wohnung „aus berechtigtem Interesse“ gekündigt, um in der Wohnung Flüchtlinge unterzubringen. Einen entsprechenden Fall gibt es auch in Baden-Württemberg.
„Bezirk will Luxuswohnungen für Flüchtlinge beschlagnahmen“, berichtete die „Berliner Morgenpost“ im September 2015.

Noch gilt, dass im Eigentum stehende Immobilien allenfalls nur dann (vorübergehend) zur Unterbringung von Flüchtlingen verwendet werden dürfen, wenn der betreffende (Wohn)Raum leerstehend ist. Ansonsten bestünde nämlich ein Verstoß gegen den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit. Es darf nämlich nicht vergessen werden, dass das Eigentum verfassungsrechtlich durch Art. 14 GG [Grundgesetz] geschützt ist. Aber für die gelb-grün-rote Koalition im Bundes-Hauptslum scheint das Grundgesetz keine große Bedeutung zu haben, und das Bundesverfassungsgericht ist inzwischen auch keine Sekurität mehr.
„Im besten Deutschland, das es je gegeben hat“!

Warum wird nicht mehr gebaut?

Die bürokratischen Auflagen für Neubauten wg. Klima oder „Nachhaltigkeit“ bremsen u.a. bereits die privaten Bauaktivitäten in Deutschland fühlbar. Der Staat selbst erweist sich ja schon lange als überfordert, wenn es um Neuinvestitionen in Infrastruktur oder den Wohnungsmarkt geht.

Die eingeleitete „Reform“ der Grundsteuer kann nach Ansicht mancher Experten ebenfalls zur Verteuerung von Wohneigentum und der Mieten führen und möglicherweise als zusätzliche Investitionsbremse dienen. Hier hätten es jedoch die Kommunen in der Hand, durch Senkung der Hebesätze einem Anstieg der Grundsteuer für die Eigentümer entgegenzuwirken. Das wäre aber ein Novum in Deutschland, dass irgendeine von Politikern geführte Körperschaft auf mehr Steuern verzichten würde.

Die Verhinderung von Wohneigentum und Bau neuer Wohnungen hat Methode:

Bauvorschriften, Energievorgaben, Steuer- und Zinspolitik. Die inflationsgetriebene geldpolitische Wende der Notenbanken sorgte für eine Vervierfachung der Bauzinsen. Und der Ausbruch des Ukrainekriegs hat die Preise für Baumaterialien noch einmal dramatisch in die Höhe schnellen lassen und auch zu einer Verknappung geführt. Der Neubau einer Wohnung kostet in Großstädten inzwischen durchschnittlich 4.900 Euro je Quadratmeter, also werden Neubauprojekte massenhaft abgesagt, und auch der Eigenheimbau hat einen historischen Rückgang erfahren.

Auch Facharbeiter fehlen. Es heißt: „[Fachkräftemangel im Bau verschärft sich](#)“, und nicht nur die Gewerkschaft schlägt Alarm.

Das bedeutet, dass gerade auch die geforderte energetische Sanierung von Altbauten bis 2030 dadurch wohl auch zur Illusion gerät.

Und das trotz der millionenfachen Zuwanderung von „Fachkräften“.

Persönliches

Ich zähle nun unbestreitbar zu der Gruppe der „Betuchten“: eigenes Haus mit üppigem Wohnraum (300 qm) und in vorzüglicher Lage; ein weiteres Haus als Zweitwohnung und ein weiteres, halbes, ererbtes und noch ungenutztes Häuschen im Fränkischen – idyllisch gelegen am Main; dazu zwei vermietete ETW im Osten, einst als Vorsorge-Anlage zur Rentenaufbesserung gedacht. Ja, ich bin durchaus wohlhabend nicht nur diesbezüglich (was mir schon mal Blogbetreiberin in weinerlichem Selbstmitleid vorgeworfen hat).

Meine drei Töchter wohnen mit ihren Familien inzwischen selbst in eigenen Häusern, wobei es sich bei zweien um von ihnen selbst und liebevoll sanierte Altbauten handelt, somit durchaus „nachhaltig“ sind. Sie haben einen neuen, eigen Lebensmittelpunkt gewählt und damit kein Interesse, das Haus der Eltern einmal zu übernehmen bzw. zu bewohnen. Ein Schicksal einer großen Zahl von eigengenutztem Wohneigentum bzw. deren Eigentümer.

Die geplante Erbschaftsteuer wird zudem so manche Immobilie in ihrem Wert für die Nachkommen in einen Unwert oder Belastung verwandeln.

Eine wirklich rentable Geldanlage waren meine Immobilien im Vergleich zu anderen „Spekulationsmöglichkeiten“ nicht. Aber privates Wohneigentum ist für viele eine Möglichkeit, einer drohenden Altersarmut vielleicht doch vorzubeugen oder sie abzumildern. In anderen Ländern wird das mehr gesehen und gefördert als bei uns, wie u.a. die oben aufgezeigten Statistiken belegen.

Aber wir leben ja im besten Deutschland, das es je gegeben hat, wie unser Bundespräsident, der Zyniker Steinmeier sagte.

*) Blogger „altmod“ (<http://altmod.de/>) ist Facharzt und seit Beginn Kolumnist bei *conservo*