

Der Markt wird den Anstieg der Mietpreise nicht bremsen - im Gegenteil

[18. 9. 2018 | Der stark gestiegene Preis des Wohnens in Deutschland ist zu einem heißen politischen Thema geworden. Fast alle Parteien wollen etwas für bezahlbaren Wohnraum tun, vermitteln aber den Eindruck von Ratlosigkeit. Die Regierungskoalition will ihre Mietpreisbremse, die nicht bremst, nachbessern und subventioniert gleichzeitig den Wohnungskauf von Familien mit Kindern. Das treibt die Preise weiter nach oben. Die Alternative heißt: vorrausschauende städtische Bodenpolitik und Wohnungsbau in öffentlicher Hand. Wien zeigt, wie es geht.](#)

Der Ökonom Germán Gutiérrez von der New York University hat in einem Arbeitspapier mit dem Titel "Investigating Global Labor and Profit Shares" festgestellt, dass außerhalb der USA die Zunahme der Einkommensungleichheit seit den siebziger Jahren allein auf den Immobiliensektor zurückgeht, also auf Vermietung und Verpachtung, Projektentwicklung und Vermittlung. Das Grundstückseigentum ist sehr stark konzentriert. Deshalb treibt der explosionsartige Anstieg der Grundstückspreise, Pachten und Mieten die Ungleichheit.

Lange glaubte man, Banken und Kapitalmarkt würden es richten, indem sie genug Kredite bereitstellen, damit immer mehr Familien Wohneigentum erwerben können und Bauherren die nötigen Mittel für den Neubau bekommen. Diese Hoffnung ist durch das Platzen der Immobilienblasen in den USA und Südeuropa ab 2007 der Ernüchterung gewichen. Ein Ökonom am Max-Planck-Institut für Gesellschaftsforschung in Köln hat gezeigt, dass diese Episode kein einmaliger Ausrutscher war, sondern dass man sich generell nicht darauf verlassen sollte, dass mehr Immobilienkredite zu mehr Wohnungen und einer höheren Wohneigentumsquote führen. Das passiert nur episodisch und kann auch in starke Rückschläge münden wie 2007.

Dazu untersuchte Sebastian Kohl für 17 Industrielande in zwei verschiedenen Studien die Entwicklung von Immobilienkrediten, Wohneigentumsquote und Wohnungsneubau über fünf bis acht Jahrzehnte. In der einen Studie, die gerade unter dem Titel "More Mortgages, more Homes?" in "Politics and Society" erschienen ist, stellt Kohl fest, dass in vielen Ländern die größten Anstiege der Wohneigentumsquote stattfanden, bevor ab den Achtzigerjahren die Immobilienkredite massiv ausgeweitet wurden. Er führt das darauf zurück, dass zuvor die öffentliche Hand, Genossenschaften und politisch geförderte gemeinnützige Institutionen noch selbst bei der Ausweitung des Wohnungsangebots engagiert waren.

Ab den Achtzigern setzte die Politik dann darauf, dass die Nachfrage das passende Angebot schon hervorbringen würde. Man müsse nur dafür sorgen, dass Nachfrager genug Finanzierungsmöglichkeiten haben. Dann würden sie sich entweder durch Neubau selbst ihr Angebot schaffen, oder sie würden die Preise bestehender Wohnungen nach oben treiben, was den Neubau ebenfalls beleben sollte. Das scheint aber nur sehr begrenzt zu funktionieren, wie Kohl in einem Nachfolgeaufsatz mit dem Titel "Too Much Mortgage Debt" ermittelt hat. Demnach hat sich die Entwicklung der Immobilienkredite weitgehend von der Neubautätigkeit abgekoppelt. Kohl liest aus seinen Daten eine umgekehrt U-förmige Beziehung von Krediten und Bautätigkeit heraus. Erst hängen sie eng zusammen, aber ab einem bestimmten Niveau der Kreditvergabe kommt es nicht zu einer weiteren Ausweitung der Bautätigkeit und schließlich sogar zu einem Rückgang.

Der Ökonom macht vor allem fehlendes Grundstücksangebot dafür verantwortlich, dass steigende zahlungskräftige Nachfrage nach Wohnraum nicht mehr in ausreichendem Maße zu stärkerem Neubau führt, sondern vor allem die Preise treibt. Der Staat, der sich aus dem Wohnungsbau zurückgezogen habe, habe kaum noch die Mittel, dem entgegenzuwirken.

Wien zeigt, dass es besser geht

In unserem Nachbarland gibt es eine Metropole, die einen anderen Weg gegangen ist: Wien. Hier hat sich die Stadt nie von ihrer aktiven Rolle im Wohnungsmarkt zurückgezogen, um sich allein auf den Finanzmarkt zu verlassen. Das Ergebnis ist ein deutlich entspannterer Wohnungsmarkt und viel günstigere Mieten als in vergleichbaren Städten wie München. Die österreichische Statistikbehörde beziffert die Durchschnittsmiete 2017 auf 5,68 Euro pro Quadratmeter. Das ist nur etwas mehr als halb so hoch wie in München. Und das, obwohl Wien ebenfalls sehr beliebt ist und stark wächst. Das ist den Wohnungspolitikern weltweit nicht verborgen geblieben. Ein Pilgerstrom nach Wien hat eingesetzt, vor allem auch aus Deutschland, so Michael Ludwig, seit Kurzem Bürgermeister und Landeshauptmann von Wien, vorher der für Wohnen zuständige Stadtrat. Alle wollen das Geheimnis der bezahlbaren Mieten in Wien erfahren. Ludwig hat es für das Jahrbuch 2017 des Bundes Deutscher Baumeister aufgeschrieben. Es ist kein einfaches Rezept. "Es sind zahlreiche aufeinander abgestimmte Lösungen, die im Zusammenwirken das Wiener Modell des geförderten Wohnbaus ausmachen", betont er. Nur einzelne Bestandteile zu kopieren wird demnach wenig bringen.

Dazu gehören relativ hohe Einkommensgrenzen für das Wohnen in geförderten, mietbegünstigten Wohnungen. Das soll Ghettoisierung vermeiden. Damit die besonders Einkommensschwachen nicht zu kurz kommen, gibt es für Wohnungen, die für sie reserviert werden, eine höhere Förderung. Da sich die Stadt nie dauerhaft aus dem sozialen Wohnungsbau zurückzog und ihre Wohnungen nicht an private Investoren verkaufte, besitzt sie heute 220 000 "Gemeindewohnungen", die über die ganze Stadt verstreut sind. Hinzu kommen weitere 200 000 dauerhaft sozial gebundene Wohnungen von gemeinnützigen Wohnungsbauvereinigungen. Insgesamt hat die Stadt rund 900 000 Wohnungen. Nur ein Drittel der Wohnungen sind frei finanziert und nicht sozial gebunden. Wenn für Sanierung von Altbauten Wohnungsbaufördermittel verwendet werden, bleiben die Mieten 15 Jahre lang gedeckelt.

Weil Neubürger erst einmal keinen Zugang zu einer Gemeindewohnung oder Genossenschaftswohnung haben, kann für sie die Wohnungssuche durchaus schwer und teuer werden.

Bodenpolitik und Baulandausweisung sind entscheidend

Damit der soziale Wohnungsbau für die Stadt und die Wohnungsbaugesellschaften wegen steigender Grundstückspreise nicht unbezahlbar wird, hat Wien einen Fonds namens "wohnfonds_wien" gegründet. Dieser kauft vorausschauend potenzielles Bauland auf. Das führt allerdings nur deshalb zu günstigen Preisen, weil die Baulandausweisung mit dem Flächenankauf koordiniert wird. Verkaufen die Besitzer geeigneter Flächen nicht, um auf steigende Preise zu spekulieren, wenn ihre Grundstücke als Bauland ausgewiesen werden, dann warten sie wahrscheinlich vergebens, weil die Ausweisung dann nicht stattfindet.

Rund fünf Prozent des Gesamtbudgets lässt sich Wien die Wohnungsbauförderung kosten, so Ludwig. Ganz im Sinne der Ergebnisse des Max-Planck-Forschers Kohl, wonach Finanzierungshilfen für Nachfrager nicht verlässlich auf ein höheres Angebot durchschlagen, fasst Ludwig den Ansatz, wie dieses Geld ausgegeben wird, so zusammen:

Wien favorisiert die Objektförderung, also die Förderung der Errichtung von Wohngebäuden. Sie erhöht im Unterschied zur alleinigen Subjektförderung den Bestand an dauerhaft sozial gebundenen Wohnungen.