

## „Wohnungsnot“ ist hausgemacht

Von Oliver Arentz

Der Wohnungsmarkt ist aufgrund seiner Eigenschaften (Bestandsmarkt mit trägem Angebot) ein zyklischer Markt, auf dem sich Leerstand und Wohnungsraumangel abwechseln. Auch der politische Markt folgt zyklischen Gesetzmäßigkeiten. Der politische Wettbewerb um Wählerstimmen ist alle vier Jahre vor den Bundestagswahlen besonders intensiv. Zurzeit fallen eine Hochphase der politischen Aktivität und eine Phase der Wohnraumknappheit zusammen. Die Wahlkämpfer aller Parteien haben sich daher die Sicherung „bezahlbaren“ Wohnraums auf die Fahnen geschrieben. Das ist für die Haushalte, die Schwierigkeiten haben, eine angemessene Wohnung zu finden, keine gute Nachricht. Denn die ökonomischen Realitäten werden als erstes im Kampf um Wählerstimmen geopfert, so dass konstruktive Lösungen kaum zu erwarten sind. Es ist sogar zu befürchten, dass viele der in Talkshows und auf Wahlkampfveranstaltungen diskutierten Maßnahmen die Wohnraumsituation weiter verschärfen werden.

### Mehr Haushalte fragen mehr Wohnfläche nach

Um die Debatte einordnen zu können, ist ein grundlegendes Verständnis der Determinanten von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt notwendig. Die Nachfrage nach Wohnraum geht von den Haushalten aus. Anders als die Bevölkerung insgesamt wird die Anzahl der Haushalte auch in den nächsten Jahren zunehmen. Grund hierfür ist der anhaltende Trend hin zu Single- und Zwei-Personen-Haushalten. Bedingt durch die steigenden Einkommen und Wohnansprüche steigt die Wohnfläche je Haushalt zukünftig weiter an. Kurz- bis mittelfristig ist daher mit einer steigenden Wohnflächennachfrage zu rechnen.

### Regional unterschiedliche Entwicklung

Die Wohnflächennachfrage entwickelt sich regional allerdings stark unterschiedlich. Während insbesondere die östlichen Bundesländer und einige Regionen im Westen von Schrumpfung und Abwanderung betroffen sind, verzeichnen die Kernstädte in beliebten Regionen wie z. B. der Rhein-Main-Schiene, München oder dem Raum Dresden/Leipzig hohe Zuwachsraten. Die Boomregionen sind unter anderem wegen der guten Erwerbsaussichten und der hohen Dichte an Dienstleistungsangebo-

ten für junge Familien und Rentnerhaushalte gleichermaßen attraktiv.

### Angebot hinkt hinterher

Sowohl die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen als auch die Anzahl der Wohnungsbaugenehmigungen ist seit Mitte der 1990er Jahre rückläufig. Erst in den letzten beiden Jahren ist eine leichte Trendumkehr bei gleichzeitig sinkenden Leerstandsquoten zu beobachten. Nach Ansicht vieler Experten kann der jüngste Angebotsanstieg die über mehrere Jahre hinweg entstandene Angebotslücke in absehbarer Zeit aber nicht schließen. Besonders gering fiel der Zuwachs an Wohnfläche in den Kernstädten aus.

### Das Ergebnis: steigende Mieten und Hauspreise

Die aktuell heftig diskutierte „Mietpreisexplosion“ und der Hauspreisanstieg sind das Ergebnis einer gestiegenen Nachfrage und eines in Relation dazu kaum gestiegenen Angebots. Die Ursachen der Preissteigerungen auf dem Wohnungsmarkt lassen sich marktwirtschaftlich einfach erklären und sind auf unzähligen anderen Märkten ebenfalls zu beobachten, ohne dass dies in das öffentliche Bewusstsein dringen würde.

### Grundbedürfnis Wohnen – Was folgt daraus?

Auf dem Wohnungsmarkt führen Preissteigerungen jedoch regelmäßig zu Debatten um „bezahlbaren“ Wohnraum, weil Wohnen neben Kleidung und Nahrung zu den Grundbedürfnissen zählt. Dies ist unstrittig. Ebenfalls allgemein akzeptiert ist, dass jedem Haushalt angemessener Wohnraum zur Verfügung stehen muss (Übernahme der Wohnkosten im Arbeitslosengeld II und der Sozialhilfe). Der „angemessene Wohnraum“ umfasst wesentlich mehr als den physischen Schutz gegen Witterung und sonstige Gefahren und bezieht auch die soziale Dimension des Wohnens ein. Letztlich kann die Angemessenheit des Wohnraums nur im gesellschaftlichen Diskurs bestimmt werden – zurzeit sind dies 45 qm für eine und zusätzliche 15 qm für jede weitere hilfebedürftige Person.

Die herausragende Stellung des Wohnens wird aber nicht nur in der Sozialgesetzgebung betont – unter anderem auch im Mietrecht finden sich entsprechende Hinweise. Allerdings wird in der öffentlichen Diskussion häufig übersehen, dass die Sicherstellung eines hinreichenden Angebots an „bezahlbarem“ Wohnraum (was immer das auch bedeutet) ein zutiefst ökonomisches Problem ist, da die vorhandenen Ressourcen zur Herstellung von Wohn-

raum begrenzt sind und daher möglichst verschwendungsfrei eingesetzt werden müssen. Zahlreiche gesetzliche Regelungen missachten diese Tatsache und verschärfen die Knappheit auf dem Wohnungsmarkt, anstatt für Entspannung der Lage zu sorgen.

#### **Regulierung macht (Miet-)Wohnungsbau unattraktiv**

Investitionen in (Miet-)Wohnungen sind für Investoren in den letzten Jahren aufgrund zahlreicher gesetzlicher Vorgaben im Vergleich zu anderen Anlageformen unattraktiv geworden. Die gestiegenen energetischen Anforderungen an Neubauten und Bestandsmaßnahmen haben die Kosten für Wohnungsbauinvestitionen deutlich in die Höhe getrieben, ohne dass dadurch entsprechende Einsparungen bei der Bewirtschaftung erzielt werden konnten. Weitere Kostentreiber sind die gestiegene Grunderwerbsteuer und Grundsteuer. Zusätzliche Verschärfungen der energetischen Anforderungen sind angekündigt. Auch sind weitere Erhöhungen der Grundsteuer angesichts der angespannten Finanzlage vieler Kommunen sehr wahrscheinlich. Beides dürfte Investoren abschrecken – daran dürfte auch die jüngst beschlossene Einschränkung der Mietkürzungsmöglichkeiten bei energetischen Sanierungen wenig ändern. Hinzu kommen die auch für Experten kaum noch zu überschauenden allgemeinen Auflagen und Prüfpflichten für Hausbesitzer.

Ein weiteres Investitionshemmnis ist das Mietrecht. Zum einen ist es hoch komplex und stark durch Einzelfallentscheidungen geprägt, was die Rechtsunsicherheit und damit die Kostenrisiken erhöht. Zudem gibt es im Mietrecht und der Mietrechtsprechung die Tendenz, den Mieterschutz zulasten der Eigentumsrechte des Vermieters zu betonen. Dies äußert sich z.B. bei der Vergleichsmietenregelung, die den Vertragsparteien eine Obergrenze für zulässige Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen vorgibt oder den asymmetrischen Kündigungsfristen, die bei lange bestehenden Mietverträgen für den Vermieter bis zu einem halben Jahr länger ausfallen als für den Mieter. Die Kündigung und Räumung einer Wohnung, wenn der Mieter seinen vertraglich zugesicherten Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommt, zieht sich in den meisten Fällen über viele Monate hin und ist mit hohen Kosten für den Vermieter verbunden. Ob die jüngst beschlossenen Vereinfachungen bei der Räumung einer Wohnung Wirkung zeigen, bleibt abzuwarten.

Dem Mietrecht liegt die Annahme zugrunde, dass der Mieter sich in einer systematisch schwächeren Position als der Vermieter befindet und daher besonders schutzbedürftig sei. Dem ist entgegenzuhalten, dass die meisten Mietwohnungen von Privatpersonen angeboten werden,

die dies in der Regel nicht als Haupterwerb betreiben. Diese sogenannten Küchentischvermieter verfügen nicht selten nur über eine oder wenige Mietwohnungen zur Sicherung ihrer Alterseinkünfte. Für diese Vermieter sind rückwirkende Eingriffe in das Mietverhältnis bzw. ihre Eigentumsrechte in vielen Fällen eine ernsthafte ökonomische Belastung.

Hinzu kommt eine oftmals restriktive Ausschreibung von Bauland in den Kommunen. Dabei ist es umstritten, ob hierfür ein faktischer Mangel an Freiflächen oder die kommunale Politik verantwortlich sind.

Auch wenn jede einzelne Vorschrift für sich genommen eine Wohnungsbauinvestition nicht verhindert, ist die Summe der restriktiven Vorschriften der Hauptgrund für das geringe Angebot an Wohnimmobilien. Auch wenn der gegenwärtige Boom aufgrund der Verwerfungen an den Finanzmärkten das Gegenteil suggeriert, meiden viele Investoren den Mietwohnungsbau nach wie vor, da weiterhin alternative Anlageformen eine höhere Rendite bei geringerem Risiko bieten.

#### **Auch im Wahlkampf müssen ökonomische Realitäten berücksichtigt werden**

Die jüngsten Äußerungen aus der Politik auf die gestiegenen Mieten lassen befürchten, dass zumindest im Wahlkampf alte Reflexe bedient werden, anstatt die zugrundeliegenden ökonomischen Probleme anzugehen. Da auch die Verteilungswirkung der „sozial motivierten“ Eingriffe alles andere als klar sind, dürften am Ende entgegen der geäußerten Intention gerade die einkommensschwachen Mieter zu den Verlierern zählen. So würde z.B. eine Begrenzung der zulässigen Miethöhe bei Neuvermietungen das Angebot auf lange Sicht weiter verknappen. Dies würde insbesondere einkommensschwache Haushalte treffen, da sie nicht auf eine Eigentumswohnung ausweichen können und im Wettbewerb um die wenigen Mietwohnungen das Nachsehen gegenüber besser situierten Mitbewerbern haben.

Das beste Mittel gegen steigende Mieten sind steigende Mieten! Die (leichte) Erholung der Neubauszahlen ist ein Reflex auf die gestiegenen Mieten und die verbesserten Renditeaussichten. Wenn die Politik die Investoren nicht durch immer neue Auflagen und Abgaben verschreckt und hinreichend Bauland zur Verfügung stellt, werden die Investoren dafür sorgen, dass das Angebot steigt und die Mieten sinken. Allerdings ist der Verzicht auf Handlungen, die Tatkraft und Engagement suggerieren, polit-ökonomisch schwer durchzuhalten. Die Leidtragenden sind letztlich die Haushalte mit einem geringen Einkommen.

9079 Zeichen

Dieser Ordnungspolitische Kommentar reflektiert die Meinung des Autors, nicht notwendigerweise die des Instituts für Wirtschaftspolitik oder des Otto-Wolff-Instituts für Wirtschaftsordnung. Der Inhalt kann vollständig oder auszugsweise bei Erwähnung des Autors zu Publikationszwecken verwendet werden. Für weitere Informationen und Rückfragen zum Inhalt wenden Sie sich bitte direkt an den Autor.

Dr. Oliver Arentz ist stellvertretender Geschäftsführer des Instituts für Wirtschaftspolitik. Kontakt: Tel: 0221-470 5356 oder E-Mail: arentz@wiso.uni-koeln.de.