

Mehr Vertrauen in den Markt

Von Michael Voigtländer

Wohneigentümer werden – welche Folgen dies hat, zeigte beispielsweise die Finanzkrise, an deren Anfang vor allem massenhaft überschuldete Haushalte standen.

Öffentliche Wohnungsunternehmen verkaufen in der Regel nicht an Selbstnutzer. Aber auch sie stehen vor einem Problem: Werden sie aufgefordert zu kaufen, müssen sie Marktpreise zahlen, und die wiederum basieren auf Mietpreiserwartungen. Werden diese Mietpreissteigerungen aber nicht umgesetzt, wird sich die Investition nicht rechnen – die Wohnungsunternehmen machen also Verluste. Ist die Stadt solvent, kann sie die Verluste quer subventionieren, das lässt sich dann vereinfacht als Wiener Modell bezeichnen. Allerdings sind in Deutschland viele Städte hochverschuldet, sie werden daher in der Regel die Verluste nicht tragen wollen. Die Folge: Die Wohnunternehmen müssen Geld sparen, vor allem bei Instandsetzung und Modernisierung, und das wiederum gefährdet auf Dauer die Substanz der Gebäude. Dieses Problem gab es schon einmal, in den 2000er Jahren. Es führte dazu, dass die öffentlichen Haushalte nicht in der Lage waren, die nötigen Sanierungen zu schultern – ein gewichtiger Grund für die damaligen Verkäufe an private Investoren.

Regulierungen führen allerdings noch zu anderen Problemen. Die Preisinterven-

tionen vergrößern die Anspannung im Wohnungsmarkt. Dass Wohnraum in Städten so knapp ist, liegt an der starken Zuwanderung: Hier gibt es gut bezahlte Arbeitsplätze, gute Bildungsangebote und eine bessere Infrastruktur, mit diesem Angebot können viele ländliche und strukturschwache Regionen nicht mithalten. Dafür bieten ländliche Regionen günstigen Wohnraum. Wenn nun Wohnungen in den Städten aufgrund der Preisinterventionen günstig erscheinen, versuchen noch mehr Menschen, sich in den Metropolen niederzulassen.

Darüber hinaus zeigt sich in solch regulierten Märkten, dass es kaum noch Umzüge gibt: Die Konkurrenz um regulierte Mietwohnungen ist besonders hart, viele Menschen leben in viel zu großen Wohnungen. Das verschlechtert die Lage weiter.

Die beste Lösung ist es, den Preismechanismus wirken zu lassen, denn er sendet wichtige Signale an Investoren, aber eben auch an Wohnungsnachfrager. Dabei muss man auch berücksichtigen, dass Wohnraum für Durchschnittsverdiener nicht deutlich teurer geworden ist, da die Löhne in den meisten Städten sogar schneller steigen als die Mieten. In Berlin zum Beispiel können sich Durchschnittsverdiener gerade einmal um 0,9 Prozent weniger Quadratmeter leisten als 2013, in

Frankfurt und Hamburg können sich die Haushalte heute sogar mehr Wohnraum leisten als noch vor fünf Jahren.

Was ist zu tun? Erstens müssen wir uns sozialpolitisch auf die konzentrieren, die von der guten Lohnentwicklung abgekoppelt sind. Hier ist das Wohngeld ein wichtiger Baustein, der weiter gestärkt werden muss. Bei Sozialwohnungen muss die Politik sicherstellen, dass sie den tatsächlich Hilfsbedürftigen zugutekommen.

Zweitens muss mehr gebaut werden. Andere europäische Metropolen machen es vor, wie neue große Stadtviertel entstehen können, so wie Wien mit der Seestadt Aspern: Das Viertel ist gut durchmischt, weitgehend autofrei und bietet ein hohes Maß an Urbanität.

Drittens muss die Politik die Infrastruktur deutlich verbessern. Vielen Städten fehlen schnelle Bahnverbindungen, die den Kreis um die Metropolen erweitern. Ändert sich das, werden mehr Menschen auch bereit sein, größere Distanzen zum Arbeitsplatz zurückzulegen. Darüber hinaus muss die Politik endlich den Breitbandausbau vorantreiben und in der Fläche bessere Bildungsangebote entwickeln – dann werden sich auch weniger junge Menschen in die Großstädte aufmachen. Das starke Mietpreisgefälle zwischen den Metropolen und weiter entfernten Regionen ist das Spiegelbild eines Attraktivitätsgefälles. Gelingt es, die Rahmenbedingungen abseits der Metropolen zu verbessern, werden neue Perspektiven geschaffen und die Wohnungsmärkte in den Großstädten entlastet.

Michael Voigtländer leitet am Institut der deutschen Wirtschaft (IW) in Köln das Kompetenzfeld Finanz- und Immobilienmärkte. Mit diesem Beitrag antwortet er auf den Artikel „Mut zu mehr Staat“ von Sebastian Dullien (F.A.Z. vom 31. Mai).