

Löcher in der Matrix: Wie der Staat Wohnraum zaubert – oder auch nicht

Author : Malisch

Es scheint, als würde sich in immer mehr Bereichen ein Politikstil durchsetzen, bei dem es weniger um Vernunft und gute Lösungen als um Aktion(ismus) und ein gutes Gefühl geht. Der Wohnungsmarkt ist nur ein solches Betätigungs- und zunehmend auch Schlachtfeld, das von einer mehr oder weniger wohlmeinenden Politik schon seit Jahrzehnten geradezu lehrbuchmäßig kaputtintervenierte wurde. Die Folgen sind insbesondere in den beliebten Ballungszentren zu spüren. Wohnraum ist knapp, die Mieten steigen und die Kaufpreise sind diesen noch einmal weit vorausgeeilt.

Wohnraum ist eben nicht beliebig vermehrbar, schon gar nicht am Wunschwohrt und noch weniger zum Wunschpreis. Und da sind wir auch schon beim Thema: Denn Preise und Mieten sind in diesem Zusammenhang nicht das Problem, sondern lediglich Indikator für Angebot und Nachfrage. Viel Nachfrage und wenig Angebot führen zu steigenden (Miet-)Preisen. Entsprechend sind es nicht linke Rhetorik oder Demonstrationen die zu sinkenden Preisen führen, sondern ein steigendes Wohnraumangebot bzw. eine rückläufige Wohnraumnachfrage. Das Gute daran ist, dass Märkte eine Art eingebaute Autokorrektur gegen Preisexzesse haben. Denn hohe Mieten motivieren dazu, mehr Wohnraum anzubieten bzw. weniger Wohnraum nachzufragen. Beides wirkt preisdämpfend.

Soweit die Theorie. In der Praxis ist dieser Preismechanismus allerdings gleich auf mehreren Ebenen schwer gestört – aufgrund der gewollten und ungewollten (Neben-)Wirkungen von Politik. Eine tendenziell mieterfreundliche Gesetzgebung und Rechtsprechung erhöhen seit Jahrzehnten systematisch die Kostenseite für Vermieter und beschränken gleichzeitig die Erträge. Das Geschäft des Vermietens wird also unattraktiver, zum Teil sogar unkalkulierbar. Gleichzeitig haben die Flut an billigem Zentralbankgeld und die Kapitalflucht aus der Peripherie des kränkelnden Euro dafür gesorgt, dass sich die Kaufpreise in begehrten Ballungszentren geradezu blasenartig erhöht haben. Aufgrund gesetzlicher Bestimmungen machten die Mieten die Marktbewegung der Kaufpreise nur zum kleineren Teil mit, weshalb trotz absolut gestiegener Mieten die Rendite bei Neubauten sogar abgesunken ist. Oben drauf kommen noch Crowding-Out-Effekte im Rahmen der Zuwanderung, wo der Staat mit seinen tiefen Taschen ebenfalls preistreibend wirkt und private Anbieter aus dem Markt drängt.

Wie erschreckend gering das Verständnis für wirtschaftliche Zusammenhänge ist, zeigen die aktuellen Demonstrationen gegen „Mietenwahnsinn“ in Berlin. Falls solche Aufmärsche überhaupt das Mietniveau beeinflussen, dann sicher nicht in die gewünschte Richtung. Private Vermieter werden sich aus einem solchen Markt sicher noch weiter zurückziehen, zumal die aufgebrachten Mieter hier sogar die volle Rückendeckung zumindest einer der drei Berliner Regierungsparteien haben. In die gleiche Richtung geht die Unterschriftensammlung für ein Volksbegehren zur Enteignung privater Wohnungsbaukonzerne. Eine solche Enteignung schafft nicht eine einzige neue Wohnung, sie verschreckt vielmehr private Investoren und bindet beim Land Berlin Mittel für Prozesse und Entschädigungszahlungen, die dort ohnehin nicht vorhanden sind. Dennoch kann sich sogar Katarina Barley, immerhin amtierende Bundesjustizministerin und Europawahl-Spitzenkandidatin der SPD, solche Enteignungen als „ultima ratio“ vorstellen. Mit „Ratio“ hat diese Form des Populismus freilich sehr viel weniger zu tun als mit ökonomischem Analphabetentum.

[? Vorheriges Loch](#)

Nächstes Loch ?