



Baurättag-Fachtagung 2019 in Stuttgart

## MARKTVERSAGEN ODER STAATS- VERSAGEN?

Einen volkswirtschaftlichen Blick warf Prof. Dr. Marco Wölfe auf der Baurättag-Fachtagung des BFW Baden-Württemberg am 09. April in Stuttgart auf die Wohnbaupolitik. In einem Gastbeitrag zeigt er zudem, was die Medien aus der Fachmeinung machen.

„Der Immobilienmarkt hat versagt, denn seit der Finanz- und Immobilienkrise um das Jahr 2009 steigen die Mieten und Kaufpreise drastisch an. Ein Ende ist nicht in Sicht.“ So oder so ähnlich könnte eine aktuelle Schlagzeile in den Medien lauten. Und auch, wenn dort meist wenig wissenschaftlich formuliert wird, lässt sich nicht bestreiten, dass die Preise je Quadratmeter für Neu- und Bestandsbauten sowie deren Mieten im letzten Jahrzehnt stärker angestiegen sind als zuvor. Verständlich ist auch, dass man sich in der Krise nach Rettung sehnt und was liegt näher, bei einem vermeintlichen Marktversagen, darauf zu hoffen, dass der Staat endlich die vermeintliche Rettung bringt. Wer kurz seinen Verstand ein-

setzt, kommt aber schnell darauf, dass beide Gedanken falsch sind. Genau umgekehrt gilt: Der Markt hat nicht versagt und der Staat ist nicht Retter, sondern Teil der Ursache.

### ————— **Wie funktioniert ein Markt?** – Dinge, die knapp sind, werden teuer

Wenn es eine Sache gibt, mit der sich Volkswirte schon seit 200 Jahren beschäftigen, dann sind dies Märkte. 1945 erhielt ein Forscher aus Freiburg, Friedrich August von Hayek, den Nobelpreis für Wirtschaftswissenschaften für die simple Erkenntnis, dass Märkte schon funktionieren können, wenn der einzelne nur rational über seine eige-

nen Preisvorstellungen nachdenkt und diese dann mit dem Marktpreis abgleicht.

Das kann man ganz schnell im Supermarkt testen. Denn im Discounter finden sich 1,5 l Mineralwasser schon zum Preis von 0,19 €. Für einen Liter Volvic oder Evian werden aber über 1 € aufgerufen, obwohl das Wasser der Eigenmarken sogar 50 % mehr Menge verspricht. Lässt sich der Preisunterschied nur durch höhere Qualität oder Produktionskosten erklären? Viel plausibler ist doch, dass wir als Kunden oder manche unter uns aus verschiedensten Gründen, die wir nicht kennen und auch gar nicht kennen müssen, bereit sind, umgerechnet mehr als den fünffachen

Preis zu bezahlen. Sonst stünden diese Preise nicht lange am Regal. Ist nicht Wasser auch ein Grundrecht und sollten wir hier auch den Staat bemühen, der es richten soll, indem einheitliche Wasserpreise im Supermarkt angeordnet werden? Der Gedanke erscheint abwegig. Schließlich gibt es im Supermarkt genug Auswahl. Jeder wird sagen, dass das teuerste Wasser nur nehmen muss, wem es das auch Wert ist. Auch am Flughafen vermuten wir keine Verschwörung, wo für Volvic, dann aber in der Flasche mit 0,5 l, sogar über 3 € verlangt werden.

### ————— Warum sollten Immobilienmärkte anders sein?

Derselbe Mechanismus trifft auch die Entwicklung von Immobilienpreisen. Immobilien mit höheren Preisen als andere sind immer auch ein Ausdruck für höhere Attraktivität und Zahlungsbereitschaft der Nachfrager. Wohnungen mit toller Aussicht am Berg oder guter Anbindung im Stadtzentrum waren schon immer teurer und zwar nicht wegen hoher Baukosten, sondern weil sie bei Nachfragern begehrt waren. Im Gegensatz zum Mineralwasser ist aber die Produktionsdauer bei Immobilien höher. Während der Supermarkt schnell Abhilfe schaffen kann, wenn das Regal leer ist, lässt sich Wohnungsbau selten unter 3 Jahren realisieren. Zunehmende Nachfrage, weil mehr Menschen in die Städte ziehen, führt eben dann auch zu deutlicheren Preissteigerungen. Ist das Angebot begrenzt, steigt der Preis. Der Markt hat nicht versagt, sondern funktioniert.

### ————— Wann sollte überhaupt der Staat in Märkte eingreifen?

Bei einer sozialen Marktwirtschaft, wie in der Bundesrepublik Deutschland, kümmert sich der Staat optimalerweise darum, Ineffizienzen auf Märkten zu beseitigen, z.B. wenn Informationen fehlen, damit Käufer und Verkäufer vernünftige Entscheidungen treffen können, Stabilität zu schaffen, z.B. um

kurzfristige Schwankungen zu beseitigen, oder Humanität zu gewährleisten, z.B. wenn Marktmacht unverhältnismäßig ausgenutzt wird. Gerade der letztgenannte Punkt könnte bei fairer Betrachtung ein Grund sein, damit sich der Staat auf dem Immobilienmarkt engagiert. Dann müsste aber die Frage geklärt werden, ob mit dem Grundrecht auf Wohnen auch ein Wohnen in zentraler Lage gemeint sein soll und ob es inhuman ist, mit öffentlichem Nahverkehr ein paar Minuten mehr ins Stadtzentrum und zum Arbeitsplatz zu fahren. Das dürfte kaum der Fall sein.

### ————— Zu viel staatliche Regulierung tut nicht gut

Manchmal zeigt sich sogar, dass staatliche Einmischung sogar kontraproduktiv sein kann. Die Mietpreisbremse ist hierfür ein deutliches Beispiel. Angenommen man kennt aus der Vergangenheit eine Marktmiete im Stadtzentrum von 10 €/m<sup>2</sup> und begrenzt diese nun per staatlicher Anordnung auf die Hälfte. Dann ist jedem sofort klar, dass hier die Nachfrage steigt, weil der geringere Preis die Lage noch attraktiver macht. Die hohe Nachfrage war jedoch die Ursache des hohen Preises. Die Mietpreisbremse funktioniert leider genau nach diesem Konzept. Haben nicht die Erfahrungen der DDR gezeigt, dass künstlich niedrige Preisgarantien des Staates nur zu leeren Regalen führen?

### ————— Was kann dann aber die Lösung sein?

Vielleicht hilft hier noch einmal der Blick zurück. Nach der Jahrtausendwende zeigen sich in den Baufertigstellungszahlen deutliche Strukturveränderungen. In keinem Jahrzehnt seit dem zweiten Weltkrieg wurden weniger Wohneinheiten gebaut als von 2000 bis 2010. Es gilt die Faustregel, dass für ein ausgewogenes Gleichgewicht zwischen Immobilienangebot und -nachfrage jährlich 1 % des Bestands durch Neubau ergänzt werden muss. Diese Kennzahl wurde bis 2000 erreicht. Ab

diesem Zeitpunkt lag die Quote systematisch bei weniger als 0,5 %. Erst 2014 und 2017 überschritten die Neubauten von Ein- und Zweizimmerwohnungen die 1 %-Marke. Der Neubau größerer Wohnungen verharrt noch immer auf zu niedrigem Niveau. Die Lösung erscheint einfach: Mehr Neubau, um die Lücke aufzuholen.

### ————— Wohl eher Staatsversagen?

Prüft man in diesem Zeitraum die staatlichen Aktivitäten, dann finden sich Daten zu Subventionsabbau, Beschlüssen, die Flächenausweisung in Innenstädten nicht gerade beschleunigen und deutliche Verschärfungen der Maßgaben im technisch-energetischen Bereich. Medial stehen leider meist sozial schwächere Schichten in der Diskussion, die sich hohe Mieten in der Innenstadt nicht mehr leisten können. Das dürfte kaum wundern. Denn Bund, Länder und Kommunen haben von 1999 bis 2014 über 600.000 Wohnungen, die für diese Zielgruppe geeignet wären, veräußert. Vielleicht sollte in den Medien eher das Schlagwort Staatsversagen verwendet werden. Es zeigt sich nämlich mangelndes Marktverständnis. Es braucht also eine ganz andere Wohnungspolitik, die statt auf Verbote auf Förderung setzt und kreative unternehmerische Entwicklungen voranbringt. Wenn die Versäumnisse und Negativerfahrungen der letzten beiden Jahrzehnte nicht lehrreich genug waren, hilft vielleicht der Blick auf ein Erfolgsmodell. Ludwig Erhard hat einmal gesagt: „Je freier die Wirtschaft, umso sozialer ist sie auch.“

### Prof. Dr. Marco Wölfle

Prodekan der Fakultät Leadership and Management, Akademischer Leiter Center for Real Estate Studies (CRES)\*

*\* Das CRES bietet in Freiburg immobilienwirtschaftliche Studiengänge zum Master und Bachelor an, die durch Blockpräsenzen, digitale Lernformen und hohe Einbindung in die berufliche Praxis charakterisiert sind.*