

# Eine eigenwillige Definition von sozialer Wohlfahrt: Die neoklassische Sicht des Wohnungsmarktes und was damit nicht stimmt.

24. August 2014 | Erstellt von Nina Pohler

**Das Recht auf Wohnen wird in der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte im Artikel 25 „Recht auf einen angemessenen Lebensstandard“ genannt. Das Menschenrecht auf Wohnen ist aber in keinem Land der Welt umgesetzt. Daran, wer wo und wie wohnt, werden einkommens- und vermögensbedingte Unterschiede ersichtlich.**

Besonders drastisch fällt das in stark segregierten Städten auf. Soziale Ungleichheit im städtischen Raum wirkt sich auf die unmittelbaren Lebensbedingungen aus – ärmere Menschen leiden unter schlechter Qualität der Wohnsubstanz, krankmachenden Umwelteinflüssen oder schlechter Verkehrsanbindung. Eine unterprivilegierte Wohnumgebung kann sich außerdem negativ auf die Zukunftschancen der Bewohnerinnen und ihrer Kinder auswirken.

Das Auftreten räumlicher Ungleichheit wird gerne mit Marktzwängen erklärt: Z.B. „müssen“ die Mieten in zentrumsnahen, grünen, oder gerade angesagten Gegenden „zwangsläufig“ steigen. Während der Markt also verantwortlich für steigende Mieten und Segregation ist, wird gleichzeitig die Allokation über Marktpreise als optimalste Form dargestellt. Der Wohnungsmarkt wird zunehmend dem „Spiel“ der Marktkräfte überlassen.

In Wien, der Stadt in der ich aufgewachsen bin, ist der kommunale soziale Wohnungsbau noch immer bestimmend für den Wohnungsmarkt. Es gibt außerdem Mietobergrenzen für bestimmte Wohnungen und damit eine Begrenzung der Marktkräfte<sup>[1]</sup>. Als ich begann an der Wirtschaftsuniversität Wien zu studieren, war ich davon überzeugt, dass Mietwertrichtlinien eine gute Sache sind. In einer der Sitzungen der Einführungsveranstaltung zu den „Grundlagen der Volkswirtschaft“ erklärte mir dann ein Lektor am Beispiel von Mietpreisbegrenzungen eindringlich, dass staatlich festgesetzte Preisobergrenzen nicht funktionieren und der sozialen Wohlfahrt schaden. Ich versuchte Einspruch zu erheben, immerhin wohnte ich in einer tollen, zentralen Altbauwohnung, die von der Mietwertrichtlinie betroffen war. Damals war ich argumentativ weit unterlegen. Jetzt, viele Jahre später, ist das Thema leistbares Wohnen wichtiger denn je. Ich bin außerdem in der Lage, meinem Lektor von damals eine Entgegnung auf seine allzu simple und irreführende Erklärung zu schreiben.

In diesem Text werde ich darstellen, warum nach der vorherrschenden Meinung in der Ökonomie staatliche Eingriffe in die Preisbildung – wie eine Mietpreisregulierung — zu einer

Verminderung der sozialen Wohlfahrt führen. Darüber hinaus werde ich den Ansatz der Mainstreamökonomie in Frage stellen und zusätzliche Einflussfaktoren am Wohnungsmarkt in Betracht ziehen.

Um zu verstehen, wieso viele Ökonominnen glauben, ein freier Markt wäre der beste Weg den optimalen Preis für ein Gut zu ermitteln, muss zuerst verstanden werden, wie es auf einem Markt durch Angebot und Nachfrage zur Herausbildung des Preises kommt.

## **Angebot und Nachfrage auf einem Markt**

Das Angebot ist die Menge von Waren, die von den Produzentinnen angeboten werden.

Das Warenangebot ist mit Preisvorstellungen verbunden: Die Produzentinnen sind nur bereit, Waren herzustellen und zu verkaufen, wenn sie im Gegenzug einen bestimmten Preis erhalten. Wie groß das Warenangebot ist wird auf der Angebotsseite vom realisierbaren Gewinn, also der Differenz zwischen den Produktionskosten und dem Preis bestimmt. In der VWL wird das Warenangebot im Verhältnis zu den Warenpreisen mit einer positiv ansteigenden Angebotskurve dargestellt: Je höher der erzielbare Preis für eine Ware, desto mehr Produzentinnen bieten diese Ware an.

Mit Nachfrage ist etwas anderes gemeint, als der allgemeine Sprachgebrauch nahelegen würde: Nachfrage meint nicht die Menschen, die eine bestimmte Ware gerne hätten. In der Ökonomie gibt es drei Begriffe, um das Verhältnis von Menschen zu Waren auf einem Markt zu beschreiben: Bedürfnis, Bedarf und Nachfrage. Bedürfnis bedeutet ein Mensch hätte eine bestimmte Ware prinzipiell gerne. Der Mensch hat aber vielleicht nicht genug Geld, um die Ware zu bezahlen. Das Bedürfnis nach Waren, die sich ein Mensch theoretisch leisten kann, ist sein Bedarf. Logisch ergibt sich daraus, dass Menschen mit viel Geld prinzipiell immer einen viel höheren Bedarf haben, als arme Menschen! Der Bedarf, den sich ein Mensch tatsächlich leistet, also, die Waren, die gekauft werden, ergibt seine Nachfrage.

Auch die Nachfrage nach einer Ware ist mit bestimmten Preisvorstellungen verbunden, manche Menschen würden 1500 Euro für eine 40m<sup>2</sup> Wohnung in zentraler Lage ausgeben, andere nur 400 €. Auf einem Markt gibt es immer einen Höchstpreis, der höchste Preis, den eine Person bereit ist, für eine Ware zu zahlen. Wird die Ware zu einem niedrigeren Preis angeboten, gibt es schon mehr Menschen, die die Ware nachfragen. Die nachgefragte Menge im Verhältnis zum Preis, wird mit einer negativ fallenden Nachfragekurve dargestellt: Je niedriger der Preis für eine Ware ist, desto mehr Käuferinnen finden sich.

Durch diese Definition sind "Nachfragerinnen", nur Menschen, die es sich leisten können, eine bestimmte Ware zu kaufen. Damit sind von Anfang an alle Menschen ausgeschlossen, die nicht ausreichend Geld haben, um ihre Bedürfnisse in Nachfrage zu verwandeln. Es gibt keinen garantierten Zugang zum "freien Markt" für alle Menschen.

Auf dem Markt treffen sich Angebot und Nachfrage dabei kommt es so lange zu Preis- und Mengenanpassungen, bis es im Marktgleichgewicht weder einen Angebots- noch einen Nachfrageüberschuss gibt. Hier ist das hypothetische Ende des Spieles der Preis- und Mengenanpassungen, es ergibt sich ein Gleichgewichtspreis. Der Gleichgewichtspreis ist der Preis, an dem das Angebot der Nachfrage entspricht. Der Markt ist damit immer „im Gleichgewicht“, wenn die Produzentinnen alles verkaufen können, was sie produziert haben.

## **Die soziale Wohlfahrt**

Wieso Preisbildung am freien Markt dazu führt, dass die soziale Wohlfahrt steigt, wird in der VWL durch drei Konzepte erklärt: die Konsumentenrente, die Produzentenrente und die soziale Wohlfahrt.

Die Produzentenrente entsteht dadurch, dass es Produzentinnen gibt, die eine Ware auch zu einem Preis unter dem Gleichgewichtspreis anbieten würden. Da der Marktpreis aber über ihren Minimalpreis liegt, ergibt sich eine Differenz, die ihnen zu Gute kommt.

Die Konsumentenrente entsteht daraus, dass es Konsumentinnen gibt, die bereit wären, mehr als den Gleichgewichtspreis zu zahlen. Sie müssen trotzdem nur den Gleichgewichtspreis bezahlen und sparen daher. Die Summe aus Konsumentenrente und Produzentenrente ist das, was in der Volkswirtschaftslehre völlig ironiefrei als „Soziale Wohlfahrt“ bezeichnet wird.

Zur Verdeutlichung: Die Konsumentenrente bedeutet ein Ersparnis für Menschen, die soviel Geld haben, dass sie auch mehr als den Marktpreis bezahlen können und würden. Die Produzentenrente bedeutet einen Gewinn für die Produzentinnen, die so billig produzieren können, dass sie ihre Waren unter dem Marktpreis verkaufen würden. Die „Soziale Wohlfahrt“ nützt nur den Akteurinnen, die aufgrund einer überdurchschnittlichen finanziellen Ausstattung oder unterdurchschnittlichen Produktionskosten zu den besser Gestellten am Markt gehören.

Eine so definierte soziale Wohlfahrt erscheint mir nicht schützenswert. Die VWL sieht das anders. Ein Merksatz aus den „Grundlagen der Volkswirtschaftslehre“: „Je größer die soziale Wohlfahrt, desto besser ein Marktmodell. Ein Verlust an Sozialer Wohlfahrt ist ein Nachteil für die Marktteilnehmer insgesamt.“ (Paschke 2007:49)

## **Die Mietpreisbegrenzung und ihre Auswirkungen**

Die Setzung eines Höchstpreises, z.B. einer Mietobergrenze, ist ein Mittel des Staates, in das „Spiel von Angebot und Nachfrage“ einzugreifen. Um eine Veränderung zu erreichen muss die Mietobergrenze unter dem Gleichgewichtspreis liegen, also unter der Miete, die sich am Markt von selbst einstellt. Durch die Einführung der Mietobergrenze wächst dann die Nachfrage nach Mietwohnungen. Dieser Satz mag für Laien seltsam klingen. Ist die Anzahl

der Menschen, die in einer bestimmten Stadt eine Wohnung brauchen nicht davon abhängig, wie viele Menschen in dieser Stadt leben bzw. leben wollen? Interessante Frage, in der VWL aber nicht relevant. Nachfrage ist ja nicht gleich Bedürfnis! Also noch einmal, umformuliert: Durch die Einführung einer Mietobergrenze wächst die Anzahl der Menschen, die sich eine Mietwohnung leisten können.

Aber was passiert auf der Angebotsseite? Durch die Einführung einer Mietobergrenze sinkt die Anzahl der angebotenen Wohnungen. Dieser Satz klingt auch reichlich seltsam. Ist die Anzahl der angebotenen Wohnungen nicht davon abhängig, wie viele freie Wohnungen existieren? Das dem nicht so sein kann, macht z.B. das Phänomen des Leerstandes ersichtlich.[2] Das Wohnungsangebot ist von vielen Faktoren abhängig. Ist die Angebotsseite über einen längeren Zeitraum nicht mit den Gewinnen zufrieden, die durch die Vermietung von Wohnungen erzielt werden, wird sie Erhaltungs- und Sanierungstätigkeiten einstellen, wodurch das Angebot an Wohnraum zurückgeht. Zusätzlich werden die Bautätigkeiten für neuen Wohnraum zurückgehen. Außerdem können Wohnungen auch teuer als Eigentumswohnungen verkauft werden.

Das Resultat der Mietobergrenze ist also, dass weniger Mietwohnungen zu einem niedrigeren Preis angeboten werden und die soziale Wohlfahrt sinkt. Die soziale Wohlfahrt, wie die Volkswirtschaftslehre sie definiert, kann uns, wie oben dargestellt, egal sein. Wenn das Angebot an Mietwohnungen aber tatsächlich zurückgeht, haben wir ein Problem.

Kann der Staat sich also nur dafür entscheiden, entweder nicht in den Markt einzugreifen und damit potentiell Menschen vom Wohnungsmarkt auszuschließen, oder einzugreifen und damit das Angebot zu verringern? Um diese Frage beantworten zu können, muss man den engen Rahmen der Erklärung aus dem Grundkurs Volkswirtschaftslehre verlassen und auch andere Faktoren berücksichtigen.

## **Der Gleichgewichtspreis**

Relevant ist hier zuerst Frage, ob der Gleichgewichtspreis auf einem Markt tatsächlich existiert. Empirisch kann das kaum überprüft werden, allerdings wird im allgemeinen davon ausgegangen, dass der Gleichgewichtspreis in der Realität nicht existiert.

Am Wohnungsmarkt entsprechen Mieten dann dem Gleichgewichtspreis, wenn sie gerade noch die Kosten der Wohnungserhaltung decken. Es ist aber sehr wahrscheinlich, dass Wohnungseigentümerinnen mehr Miete verlangen, als notwendig wäre, um einen möglichst hohen Gewinn zu erzielen. Eine gut gewählte Mietpreisbegrenzung kann dann den Gewinn der Vermieterinnen verringern, ohne dass diese aus dem Markt austreten. Hierfür genau den richtigen Maximalpreis zu finden, kann empirisch eine komplizierte Sache sein. Noch dazu wird es hier keine 'one fits all' Lösung geben, weswegen in der Realität Mietpreisregulierungen auch Lage und Zustand der Wohnung in Betracht ziehen.

## **Der Zusammenhang zwischen Arbeitsmarkt und Wohnungsmarkt**

Die Anzahl der Menschen, die sich eine Wohnung leisten können, hängt davon, wie viele Menschen ein entsprechendes Einkommen am Arbeitsmarkt erzielen können. Ein funktionierender Wohnungsmarkt hängt unter anderem von einem funktionierenden Arbeitsmarkt ab. Für Deutschland lässt sich zu diesem Punkt unter anderem sagen, dass es seit 2000 zu einer bemerkenswerten Lohnzurückhaltung gekommen ist, d.h. die erhöhte Produktivität führte nicht zu einer entsprechenden Erhöhung der Löhne. Während es in den letzten Jahren zu Lohnzurückhaltungen kam, stiegen gleichzeitig die Wohn- und Lebenserhaltungskosten in Deutschland. Seit 2000 sind außerdem die Unterschiede in der Einkommensverteilung beträchtlich gestiegen. Die verstärkte Ungleichverteilung der Einkommen wirkt sich in einer verstärkt ungleichen Verteilung von Möglichkeiten der Nachfrage am Wohnungsmarkt aus.

### **Markt, Staat oder Stadt?**

Funktioniert der Wohnungsmarkt nicht, muss der Staat eingreifen. Z.B. dadurch, dass er Menschen, die kein ausreichendes Einkommen erzielen, Mietbeihilfen zahlt. Mit Mietbeihilfen werden nicht die Mieterinnen subventioniert, sondern die Wohnungseigentümerinnen. Sofern die Mittel für die Mietbeihilfe nicht durch eine Vermögenssteuer erhoben werden, bedeuten Mietbeihilfen eine Umverteilung von unten nach oben: Die Gewinne der Wohnungseigentümerinnen werden von der Allgemeinheit bezahlt.

Anders sieht es aus, wenn die Stadt selbst als Wohnbauinvestorin und Vermieterin auftritt. In der Vergangenheit zeichnete sich die Wohnungspolitik deutscher Städte durch diese Strategie aus. In den letzten Jahren kam es aber zu einem Rückgang des sozialen Wohnungsbaus und gleichzeitig zu einer Veräußerung stadteigener Wohnungen. In Berlin z.B. hat der Senat seit 1989 durch den Verkauf von kommunalen Wohnungsbaugesellschaften mehr als 310 000 Sozialwohnungen veräußert.

Wohnen ist ein Grundbedürfnis, daher sollten auch alle Menschen ein unbedingtes Grundrecht auf qualitativ hochwertigen Wohnraum haben. Kann ein wie auch immer gearteter Markt die ausreichende Versorgung mit Wohnraum nicht sicherstellen, bleibt die einzige zufriedenstellende Lösung die Dekommodifizierung von Wohnraum. Dazu braucht es allerdings die Einsicht in die Unzulänglichkeiten des Marktes und den politischen Willen zu Reformen.

Quellen:

Paschke, Dennis. 2007: Grundlagen der Volkswirtschaftslehre anschaulich dargestellt. 5. überarbeitete und erweiterte Auflage. Heidenau: PD-Verlag

[1] Womit ich keineswegs sagen möchte, dass die Wohnungspolitik der Stadt Wien nicht kritikwürdig ist. Siehe dazu z.B. derive 46: Das Modell Wiener Wohnbau

[2] Auf <http://www.leerstandsmelder.de/berlin>, einer kollektiven Internetplattform, wird auf leerstehende Wohn- und Gewerberäume aufmerksam gemacht.