

Kommentar: Keine Sorge vor der Bundestagswahl

Die Wohnungspolitik prägt den Wahlkampf. Der Blick auf frühere Regierungen zeigt: Nicht die Programme sind am Ende entscheidend. Andere Faktoren spielen eine wichtigere Rolle. Ein Gastbeitrag von Adalbert Pokorski.



Die größeren Parteien haben das Thema Wohnen in ihre Wahlprogramme aufgenommen. (Bild: Mathias Westermann/Pixabay)

Mit gemischten Gefühlen blicken viele Wohnimmobilienexperten auf den kommenden Herbst, wenn im September die Bundestagswahl stattfindet. Längst haben die größeren Parteien das Thema Wohnen besetzt und jeweils für die Wählerzielgruppen die Maßnahmen im Wahlprogramm aufgenommen, durch die der Druck auf Mieten und Preise auf angespannten Wohnungsmärkten reduziert werden soll. Würden etwa die Grünen die Wahl gewinnen, könnte ein bundesweiter Mietendeckel Realität werden.

Ein Blick auf die Entwicklung der Mietpreise sowie der Preise für Wohneigentum (Quelle der Daten: Bulwiengesa AG) in den vergangenen 30 Jahren legt den Schluss nahe, dass nicht die Regierungskoalitionen entscheidend sind, sondern vielmehr andere Themen deren Bedeutung überlagern.

Schwankungen bei der Entwicklung der durchschnittlichen Miete

So sind etwa von 1981 bis 2021 die durchschnittlichen Mieten für eine Bestandswohnung kontinuierlich – mit einem kurzen Ausreißer von 1995 bis 1997 – angestiegen. Während der Regierungsjahre unter Bundeskanzler Helmut Kohl mit einer Koalition von CDU und FDP von 1982 bis 1998 sind die Mieten mit rund 85 Prozent zwar deutlich gestiegen, aber innerhalb dieser Periode gab es starke Schwankungen. So stiegen die Mieten von 1987 bis 1991 (Kabinett Kohl III) um 46,5 Prozent, während sie von 1994 bis 98 (Kabinett Kohl V) wiederum um 6,4 Prozent schrumpften. Der Schluss liegt nahe, dass besonders die demographische Entwicklung im Zuge der Wiedervereinigung im Jahr 1990 – und weniger die regierenden Parteien – eine preistreibende Wirkung gehabt haben.

So löste die Wiedervereinigung Deutschlands eine innerdeutsche Migration von Ost nach West aus. Wohnimmobilien in Westdeutschland erlebten einen Nachfrageboom, während Investitionen in Immobilien in Ostdeutschland von Steuervorteilen besonders profitierten. Auch die Inflation zog in diesen Jahren kräftig an – von 0,2 Prozent im Jahr 1987 auf 5,0 Prozent im Jahr 1992. Die deutsche Bevölkerung wuchs ab 1987 ebenso signifikant. Während sie von 1981 bis 1986 um 0,8 Prozent schrumpfte, legte sie von 1986 bis 1996 um 5,4 Prozent zu.

Unter der rot-grünen Bundesregierung von 1998 bis 2005 stiegen die Mietpreise weiter, wenn auch nicht so stark. Diese Jahre waren analog von einer geringen demographischen Dynamik geprägt. Auch wirtschaftlich sah es eher düster aus: Die deutsche Wirtschaft wuchs durchschnittlich nur um 1,5 Prozent pro Jahr, und die Arbeitslosigkeit war auf einem hohen Niveau. Die Inflation bewegte sich in diesem Zeitraum in einem Korridor von 0,6 bis 2,0 Prozent. Insofern können das Wirtschaftswachstum sowie die Entwicklung der Löhne und des verfügbaren Einkommens sicherlich als weitere übergeordnete Treiber für die Mietentwicklung ausgemacht werden.

In der Ära Merkel lässt sich eine Beschleunigung der Preissteigerung für Bestandsmieten beobachten: So stiegen die Mieten von 2005 bis 2009 (Koalition von CDU und SPD) um 6,7 Prozent, von 2009 und 2013 (Koalition CDU und FDP) um 15,6 Prozent und von 2013 bis 2017 (Koalition von CDU und SPD) um 20,7 Prozent. Diese Entwicklung entspricht auch der demographischen und wirtschaftlichen Dynamik: So setzte nach Jahren der Stagnation beziehungsweise des leichten Rückgangs in der Bevölkerungsentwicklung ab 2012 ein positiver demographischer Trend ein. Nach der Finanzkrise von 2008 begann ab 2010 ein langanhaltender wirtschaftlicher Aufschwung, der erst durch den Einbruch der Wirtschaft im Zuge der Corona-Pandemie im Jahr 2020 unterbrochen wurde.

Kaufpreise für Eigentumswohnungen zeigen ähnliches Muster

Bei den durchschnittlichen Preisen für eine Neubau-Eigentumswohnung ist eine ähnliche Dynamik im bundesweiten Durchschnitt zu sehen. So sind während der schwarz-gelben Regierung unter Bundeskanzler Kohl die Preise insgesamt nach oben geklettert, wobei der Anstieg von 1987 bis 1991 mit 15,7 Prozent am stärksten ausgeprägt war. Unter der Regierung von Kanzler Gerhard Schröder war die Preissteigerung für eine Eigentumswohnung jedoch nur gering. Seit dem Übergang auf Bundeskanzlerin Angela Merkel sind die Preise für eine Neubau-Eigentumswohnung stärker angestiegen.

In den letzten Jahren zeigt sich hier sogar ein noch stärkerer Anstieg der Preise für Eigentumswohnungen als bei Mietpreisen. Es fand somit eine Entkoppelung der Kauf- und Mietpreise statt. So sind die Preise von 2013 bis 2017 um 35,8 Prozent angestiegen, also fast doppelt so stark wie die Preise für eine Bestands-Mietwohnung. Dies kann auch darauf zurückgeführt werden, dass durch die deutlich gesunkenen Zinsen die Finanzierung von Eigentumswohnungen attraktiv geworden ist.

Entscheidende Faktoren für Wohnimmobilienpreise

Die vereinfacht skizzierte Preisentwicklung der vergangenen 30 Jahre vor dem Hintergrund der wechselnden Bundesregierungen demonstriert, dass die Entwicklung bei Mieten und Eigentumswohnungen nicht von Regierungskonstellationen dominiert sind, sondern offensichtlich andere Faktoren die Preise mit beeinflussen. Die makroökonomische Lage, Inflation oder demographische und gesellschaftliche Trends bestimmen ebenso die Preisentwicklung an den Wohnungsmärkten. Die wohnungspolitischen Maßnahmen der Bundesregierungen waren und sind vielmehr Reaktionen auf diese Preisentwicklungen, die sich nur begrenzt auf die Wohnpreise auswirken.



Ein Gastbeitrag von Adalbert Pokorski, Gründer und Managing Director bei Greenwater Capital GmbH.

Adalbert Pokorski, Managing Director bei Greenwater Capital. (Bild: Greenwater Capital)

06.07.2021