

## Am Puls der Zeit: Verschiebungen in der politischen Diskussion über Wohnungsmärkte

Prof. Dr. Tobias Just, IREBS, Universität Regensburg

Vor wenigen Tagen hat die Online-Redaktion der Wochenzeitung „DIE ZEIT“ ein neues Tool online gestellt, das illustriert, wie häufig ein Wort im Deutschen Bundestag gesagt wurde.<sup>1</sup> Die Datenbank von Zeit-online umfasst alle stenografierten Redeprotokolle seit 1949. Mehr als 200 Millionen Wörter aus über 4.200 Plenarsitzungen sind nun grafisch abrufbar und werden so zu einem inspirierenden Analyseinstrument, um unterschiedliche Themen im Zeitablauf darzustellen.

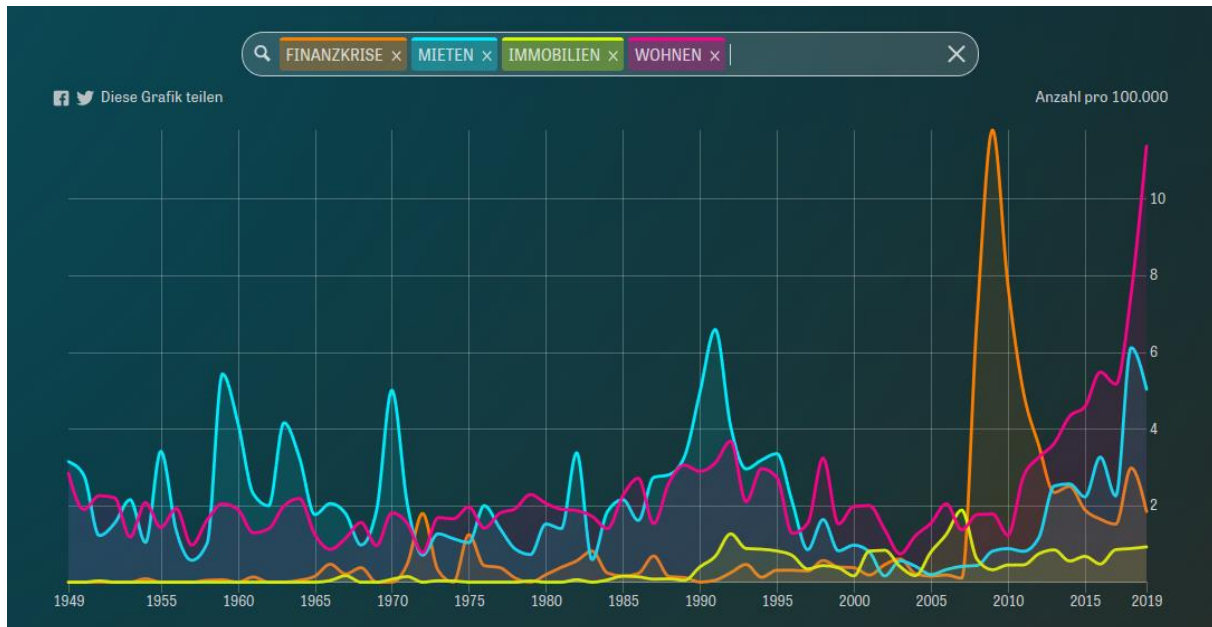
Natürlich sind diese Auswertungen nur eine Indikation für die tatsächliche Bedeutung eines Begriffs, denn für den politischen Prozess kommt es auch darauf an, welcher Politiker ein Thema besetzt hat, in welchem Kontext dieses Wort verwendet wurde und mit welcher Implikation und Erwartung es gewählt wurde. Das Wort einer Bundeskanzlerin hat mehr Gewicht als der Beitrag eines Hinterbänklers, wird aber in der Datenbank nicht anders gewichtet. Das Wort Kapitalismus würde in dem Satz: „Der Kapitalismus ist ein Segen“ nicht anders gezählt werden als in dem Satz: „Der Kapitalismus führt zum Ende der Menschheit.“ Auch wird ein Wort in einem Sachargument gleichgewichtet gezählt wie ein Wort in Witz, einer zynischen Randbemerkung oder in einem ironischen Kommentar. Wortzählungen können die komplizierten Zwischentöne der Sprache nicht einfangen. Dennoch sind diese Wortzählungen informativ, denn bei spürbaren Veränderungen zeigen sie den Bedeutungswandel von Wörtern dann sehr wohl an, wenn die Stichproben hinreichend groß sind. Insofern lässt sich mit dem Tool die politische und gesellschaftliche Nachkriegsgeschichte anschaulich nach Themen sortiert illustrieren. Für diesen Standpunkt habe ich dies für das Thema „Wohnen“ getan, um zu verstehen, ob und wie im Bundestag auf die aktuellen Herausforderungen auf Wohnungsmärkten – zumindest rhetorisch und im Vergleich zu ähnlichen Marktconstellationen in der Vergangenheit – reagiert wird.

In der Abbildung 1 werden vier Suchbegriffe dargestellt. Noch nie fiel das Wort „Wohnen“ häufiger als am aktuellen Rand (Abschneidezeitpunkt ist der 24.07.2019); und das Gefälle ist beachtlich. 2019 wird das Wort etwa dreimal häufiger verwendet als in den frühen 1990er Jahren und fast sechsmal häufiger als in den 1950er Jahren, und nahezu ebenso oft wie der Begriff „Finanzkrise“ vor zehn Jahren.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Siehe: <https://www.zeit.de/politik/deutschland/2019-09/bundestag-jubilaem-70-jahre-parlament-reden-woerter-sprache-wandel>.

<sup>2</sup> In der Abbildung wird die Intensität je 100.000 Wörter abgetragen. Das Wort „Finanzkrise“ fiel 2009 deutlich häufiger als das Wort „Wohnen“ 2019, die Intensität ist aber ähnlich hoch. Offenbar wurde im Parlament 2009 im Schnitt mehr gesprochen als heute.

Abbildung 1: Wohnen ist ein sehr wichtiges Thema geworden



Quelle: Zeit-online; alle 4216 Plenarprotokolle des Deutschen Bundestags bis 24.07.2019

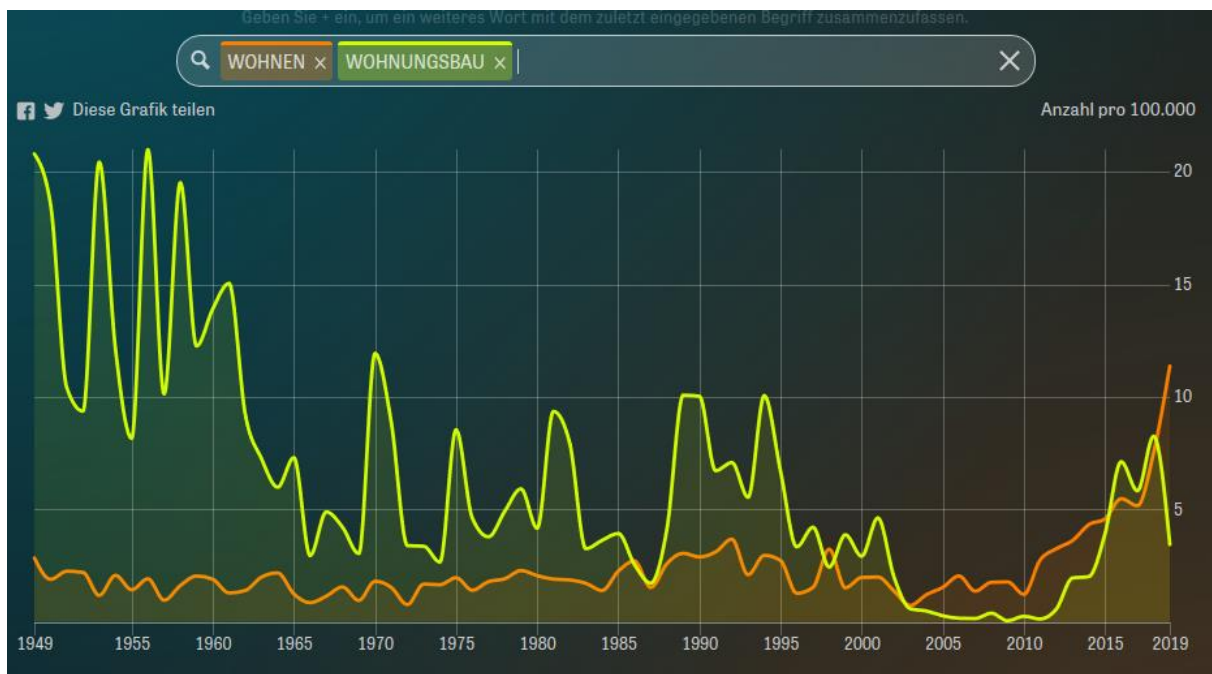
Bemerkenswert ist aber nicht nur der Bedeutungszuwachs des Wohnungsthemas seit 2010, sondern die relative Bedeutungslosigkeit des Begriffs in quasi allen früheren Jahrzehnten, obwohl gerade in den Nachkriegsjahren und auch in den Jahren nach der Deutschen Einheit der akute Wohnungsbedarf höher gewesen ist als heute. Darauf deuten nicht nur harte Statistiken wie der Flächenverbrauch pro Person hin, der in den westdeutschen Bundesländern heute 11 m<sup>2</sup> höher ausfällt als 1990; in den ostdeutschen Bundesländern beläuft sich der Zuwachs sogar auf 15 m<sup>2</sup>. Im Vergleich zu 1960 hat sich der Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch mehr als verdoppelt. Kein Wunder, dass im Bundestag der Begriff „Wohnungsnot“ heute trotz der angespannten Marktsituation in Ballungsräumen viel seltener fällt als in den 1950er oder 1990er Jahren.

Nun ist der Vergleich zum Flächenverbrauch mit früheren Jahrzehnten zwar informativ, er bringt aber für die Problemlösung wenig; ist doch die quantitative Wohnraumversorgung eine wichtige soziale Errungenschaft, die bei den Bürgern zu Recht einen Erwartungsanker für die weitere Entwicklung setzt. Es ist daher folgerichtig, dass es bei der aktuellen Diskussion weniger um elementare Versorgungengpässe und mehr um Verteilungsthemen geht. Dann ist die Diskussion um Wohnen tatsächlich wichtiger als jene um Bauen.

Wichtiger für die aktuelle Diskussion erscheint die Implikation des folgenden Vergleichs, bei dem die beiden Begriffe „Wohnen“ und „Wohnungsbau“ gegenübergestellt werden. Im Bundestag wird offenbar viel häufiger über die Dienstleistung Wohnen, also das Ziel und viel weniger über die Dienstleistung Bauen, also das Instrument, gesprochen. Dieses eklatante

Auseinanderlaufen ließe sich leicht als semantische Fingerübung abtun, würde es nicht auch die tatsächliche Bauleistung spiegeln: 2018 wurden in Deutschland rd. 256.000 Wohneinheiten (in Wohngebäuden) fertiggestellt. Das ist zwar ein Anstieg gegenüber dem Tiefstwert von 2009 um beachtliche 82%. Allerdings liegt dies auch am besonders niedrigen Referenzwert. Der Vergleich der aktuellen Bauleistung mit Phasen der Wohnungsknappheit ist ernüchternd: In den frühen 1990er Jahren wurden doppelt so viele Wohnungen in Deutschland fertig wie 2018, in den 1960er Jahren sogar rd. 140% mehr als heute – und das eben nicht in Einzeljahren, sondern im Mittel von 15 Jahren bis in die 1970er Jahre hinein.<sup>3</sup>

Abbildung 2: Redet mehr über Bauen



Quelle: Zeit-online; alle 4.216 Plenarprotokolle des Deutschen Bundestags bis 24.07.2019

Hiermit sind drei Anschlussfragen verbunden, die sozusagen versteckt hinter diesen Plenardiskussionen stecken:

- 1) Wieso wird bei den Diskussionen weniger über die Angebotsseite und mehr über das Marktergebnis gesprochen?
- 2) Wieso ließ sich die Angebotselastizität in früheren Jahrzehnten schneller erhöhen, um die Märkte wieder zu beruhigen?
- 3) Welche Maßnahmen ließen sich ergreifen, um die Angebotselastizität zu erhöhen?

Es wäre unlauter, auf diese drei Fragen einfache Antworten zu versprechen, denn das Problemfeld auf den Wohnungsmärkten ist vielschichtig. Dies liegt u.a. daran, dass es sich bei Wohnen eben um

<sup>3</sup> Wenn man den Suchbegriff „Wohnungsbau“ um den Suchbegriff „Bauen“ ergänzt, wird der Niveauunterschied zwischen der heutigen Diskussionsintensität und jener vor 30 oder 60 Jahren zwar geringer, er verschwindet jedoch nicht. Hier muss aber offenbleiben, ob nicht das Schlagwort der letzten Jahre „bauen, bauen, bauen“ nicht zu einer Verzerrung führt. Solche Feinheiten sind mit dem Tool (noch) nicht zu analysieren.

ein sehr wichtiges Gut handelt, das gleichzeitig Konsum- und Investitionsgut ist. Und es liegt daran, dass es große Unterschiede zwischen regionalen Teilmärkten gibt.

Die Forderung nach mehr Bauland und eine Erhöhung der Bautätigkeit ist dann zwar lehrbuchhaft richtig, wird aber der aktuellen Marktlage nicht ganz gerecht: Erstens ist die Ausweitung von Bauland nach jahrzehntelangem Ausweiten der Siedlungsfläche schwerer als in den 1950er oder 1960er Jahren. Deutschland ist zwar sicherlich nicht „zu Ende gebaut“ und auch nicht „endgültig versiegelt“, doch müssten eine steigende Zahl von Kommunen Baulandreserven außerhalb ihres Zugriffsgebiets aktivieren. Innenentwicklung allein reicht nicht, Städte müssen auch wieder nach außen wachsen dürfen, denn dort ist Boden günstiger als in den relativ stark verdichteten Kernstädten. Dass hierfür zeitraubende Reibungspunkte mit Anrainerkommunen entstehen, ist programmiert. Zweitens führte der Strukturwandel zu mehr Bürotätigkeiten sowie die Stärke des aktuellen Konjunkturaufschwungs und die demografische Last niedriger Geburtenzahlen seit über 40 Jahren dazu, dass das von menschlicher Arbeitsleistung abhängige Baunebengewerbe zum Engpass im Wohnungsbau geworden ist: Die Zahl der Beschäftigten im deutschen Handwerk lag 2018 nur unwesentlich (rd. 90.000 Personen) höher als zum Beginn des Aufschwungs auf den deutschen Wohnungsmärkten und um 700.000 Personen niedriger als 1998. Die Zahl der Auszubildenden im Bau- und Ausbaugewerbe ist seit 2008 sogar um über ein Viertel gesunken. Wenn die Karrieren (und vielleicht auch das gesellschaftliche Ansehen) im Handwerk jungen Menschen unattraktiv erscheinen, ist die Forderung nach mehr Bautätigkeit müßig, denn die Leistungen müssen ja auch erbracht werden können.

Es wäre also schön, wenn im Bundestag mehr über die Angebotsseite gesprochen würde, denn natürlich prägen Wörter auch das Denken: Wer über „Wohnen“ spricht, kommt möglicherweise zu anderen Lösungen als wer über „Bauen“ spricht. Doch damit dies auch Früchte tragen kann, müssen die skizzierten tieferliegenden Probleme angegangen werden: Baulandaktivierung durch engere Kooperation von Kommunen. Stärken von peripheren Standorten mit Wohnraumüberschuss. Stärken der Handwerksberufe. Mehr Zuwanderung von Handwerkern aus dem Ausland. Mehr Industrialisierung von Bauleistungen. Natürlich kann die Angebotselastizität auch erhöht werden, wenn die Genehmigungsprozesse beschleunigt werden, doch letztlich sind die am schwersten wiegenden Engpässe der Zugang zu Boden und Arbeitskräften. Nur Kapital scheint hinreichend vorhanden zu sein. Und wir müssen uns eingestehen, dass sich die Kernfragen tatsächlich etwas verschoben haben: es geht wirklich weniger darum elementare Grundbedürfnisse für viele zu befriedigen, sondern es geht um räumliche und finanzielle Verteilungsfragen. Allein um dies klar zu bestimmen, ist die Wortanalyse hilfreich, denn nur wenn die richtigen Fragen gestellt werden, können passende Antworten entwickelt werden.

## Prof. Dr. Tobias Just (FRICS)

IREBS Immobilienakademie GmbH  
Kloster Eberbach  
65346 Eltville  
Telefon: 06723 9950-30  
E-Mail: [tobias.just@irebs.de](mailto:tobias.just@irebs.de)  
[www.irebs-immobilienakademie.de](http://www.irebs-immobilienakademie.de)



Prof. Dr. Tobias Just FRICS ist Wissenschaftlicher Leiter und Geschäftsführer der IREBS Immobilienakademie und Lehrstuhlinhaber für Immobilienwirtschaft an der Universität Regensburg.