

# Wohnungsknappheit als DIE soziale Frage

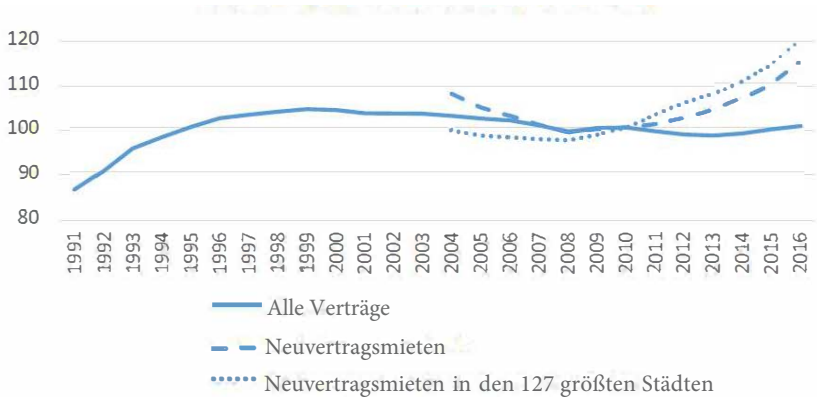
Was sollte die Politik (nicht) tun?

Dr. Andreas Mense

Fachbereich Wirtschaftswissenschaften, Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg  
Stuttgart, 10.12.2018

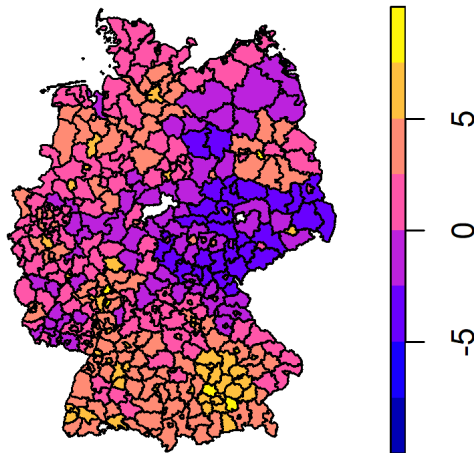


## Reale Mietentwicklung in Deutschland (2010=100)



Quelle: Dustmann et al. (2018); Daten vom Statistischen Bundesamt (alle Verträge), BBSR (Neuvertragsmieten), Bundesbank (127 Städte).

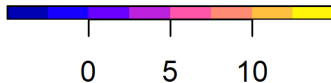
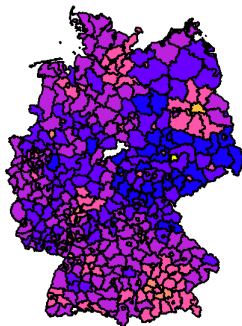
## Bevölkerungsentwicklung 2011-2016, in %



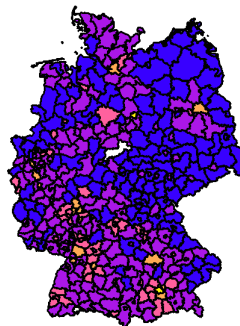
Datenquelle: Statistisches Bundesamt.

## Wanderungen und Veränderung des Akademikeranteils

Wanderungen 2011-2016  
in % der Bevölkerung 2011

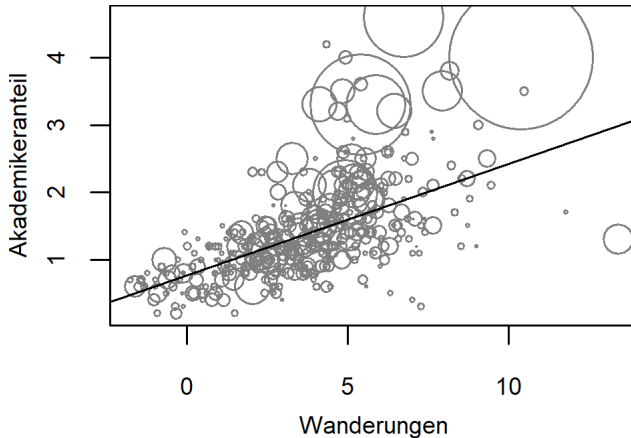


Veränderung des  
Akademikeranteils 2012–2015



Datenquellen: Statistisches Bundesamt und Bundesamt für Bau, Stadt und Raumforschung.

## Wanderungen 2011–2016 (in Prozent der Bevölkerung 2011) und Veränderung des Akademikeranteils 2012–2015 (Prozentpunkte)

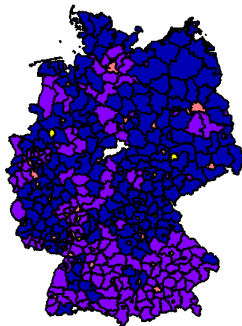


Die Größe der Kreise ist proportional zur Bevölkerung.

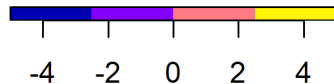
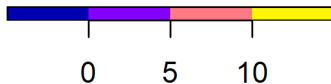
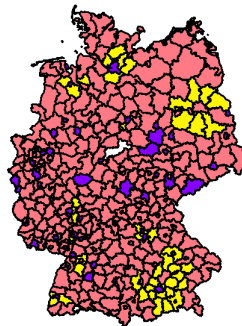
Datenquellen: Statistisches Bundesamt und Bundesamt für Bau, Stadt und Raumforschung.

## Wanderungen 2011-2016, in % der Bevölkerung 2011

18 bis unter 30 Jahre

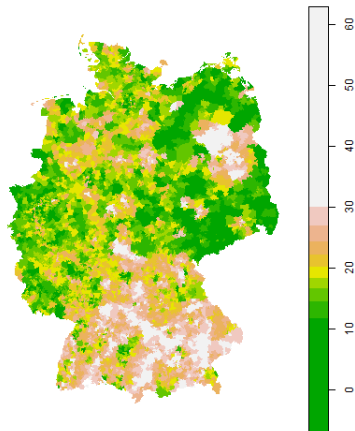


30 bis unter 50 Jahre



Datenquellen: Statistisches Bundesamt und Bundesamt für Bau, Stadt und Raumforschung.

## Entwicklung der Nettokaltmieten 2011-2018, in % (Angebotsmieten)

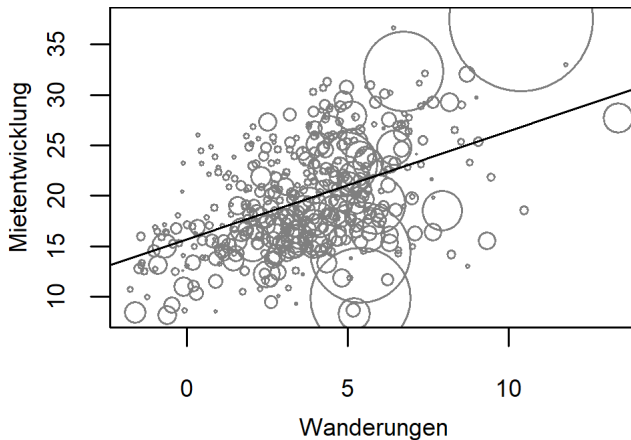


**Änderung der Miete in %  
von Juli 2011 bis Oktober 2018**

© mietcheck.de

Datenquelle: Angebotsdaten von [www.mietcheck.de](http://www.mietcheck.de).

## Wanderungen 2011–2016 in % der Bevölkerung 2011 und Mietentwicklung 2011-2018

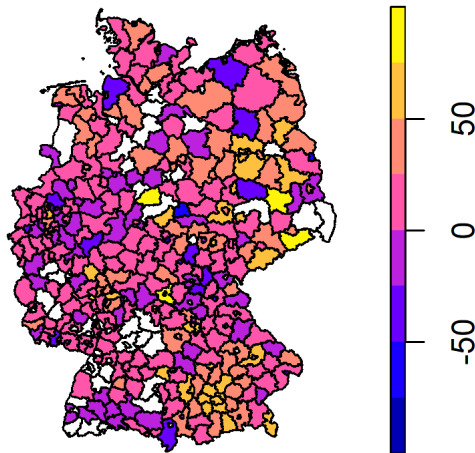


Die Größe der Kreise ist proportional zur Bevölkerung.

Datenquellen: Statistisches Bundesamt und Angebotsdaten von [www.mietcheck.de](http://www.mietcheck.de).

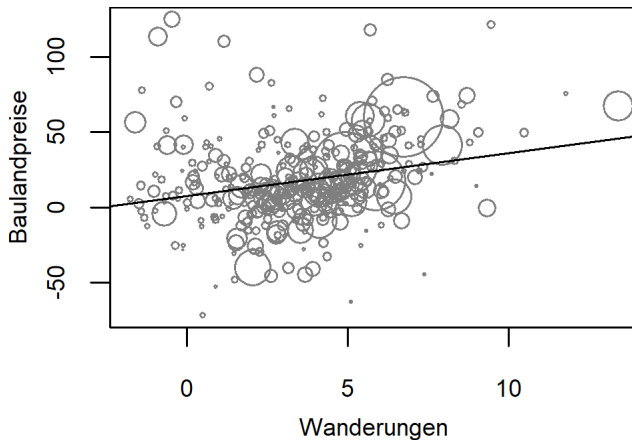


## Entwicklung der Baulandpreise 2011-2016, in %



Datenquelle: Statistisches Bundesamt.

## Wanderungen 2011–2016 in % der Bevölkerung 2011 und Entwicklung der Baulandpreise 2011-2016



Die Größe der Kreise ist proportional zur Bevölkerung.

Datenquelle: Statistisches Bundesamt.

# Ökonomische Sichtweise

## Erklärungsansätze

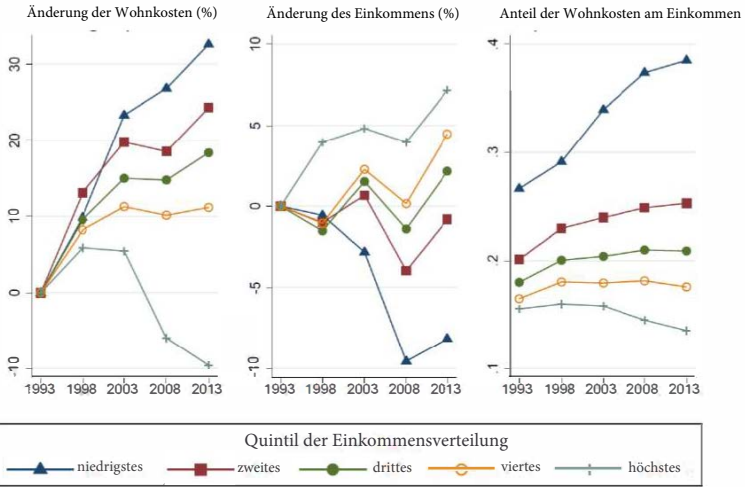
- Produktivitätszuwächse insbesondere in den Städten durch Agglomerationsvorteile — **gute Verdienstmöglichkeiten**
- Gutes Freizeitangebot in den Städten – Kulturveranstaltungen, Restaurants & Cafés, Einkaufsmöglichkeiten, ... — **hohe Attraktivität**
- Im Ergebnis: starker Zuzug von jungen, gebildeten Haushalten in die Städte (vgl. Diamond 2016 für die USA)
- In der Folge **steigen die Mieten.**

# Ökonomische Sichtweise

## Mögliche Folgen

- Nicht jeder Haushalt hat gleichermaßen Interesse am gestiegenen Freizeitangebot — gerade ärmere Haushalte können sich derartige Güter weniger leisten (Couture et al. 2018).
- Die gut ausgebildeten Zuziehenden tolerieren höhere Mieten, weil sie von den guten Verdienstmöglichkeiten und dem attraktiven Freizeitangebot profitieren.
- Haushalten mit geringerem Einkommen werden aus der Stadt verdrängt.
- Aber auch: Haushalte mit niedrigem Einkommen in der Peripherie profitieren von niedrigen Wohnkosten (Glaeser und Gyourko 2005).

# Einkommensungleichheit (2010=100)



Quelle: Dustmann et al. (2018); Daten der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe.

# Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen

## Beitrag des privaten Marktes

- Neubau i.d.R. zu teuer für Haushalte mit geringem Einkommen — Mindeststandards, stadtplanerischen Vorgaben, etc.
- Die Folge: Private Bauträger weiten das Angebot an Wohnraum nur dann aus, wenn die Nachfrage durch Haushalte mit hohem Einkommen steigt.
- Haushalte mit geringem Einkommen können dennoch profitieren: Jede neue Wohneinheit löst eine Kette an Umzügen aus.
- “Filtering”: Bestandswohnungen werden von Haushalten mit hohem Einkommen an Haushalte mit geringerem Einkommen weitergereicht.
- Kaum empirische Evidenz zur Wirksamkeit und Geschwindigkeit des Prozesses
- DFG-Projekt zum Thema startet 2019 (Titel: “Wer profitiert vom Wohnungsneubau?”).

# Rolle des Staates

## Politikmaßnahmen

- Mietpreisregulierung von Bestandsmieten und/oder Neuvertragsmieten
- Subjektförderung: direkte Zahlungen an bedürftige Haushalte (z.B. Wohngeld)
- Objektförderung: sozialer Wohnungsbau, Förderung privater Investoren
- Subventionen an private Haushalte: Zuschüsse oder Steuervergünstigungen bei Erwerb von Wohneigentum (bayerische Eigenheimzulage; Baukindergeld)

## Andere Eingriffe

- Stadtplanung, Bebauungspläne — mit teils massiven Auswirkungen, z.B. “view corridors” und “green belt” in London (Hilber und Vermeulen 2016)
- Mindeststandards, andere rechtliche Einschränkungen

# Gutachten des Wissenschaftlichen Beirats des BMWi

## Leitfragen des Gutachtens

- (1) Wie kann eine effiziente Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum erreicht werden?
- (2) Wie können soziale Härten für Problemgruppen des Wohnungsmarkts (wie Geringverdiener, Alleinerziehende und große Familien) abgefedert werden, die unter dem Wohnraummangel und dem damit verbundenen Anstieg der Mieten besonders leiden?

## Preisbildung auf dem Wohnungsmarkt

- Steigende Nachfrage führt zu höheren Mieten und Preisen
- Signal an Bauträger, das Angebot auszuweiten. Aber:
  - Bauträger orientieren sich am Bedarf der Haushalte mit höherem Einkommen
  - Haushalte mit geringem Einkommen sehen sich womöglich mit Verdrängung in die Peripherie und/oder einer unzureichende Versorgung mit bedarfsgerechten Wohnungsgrößen konfrontiert.



# Mitpreiskontrollen und die Mietpreisbremse

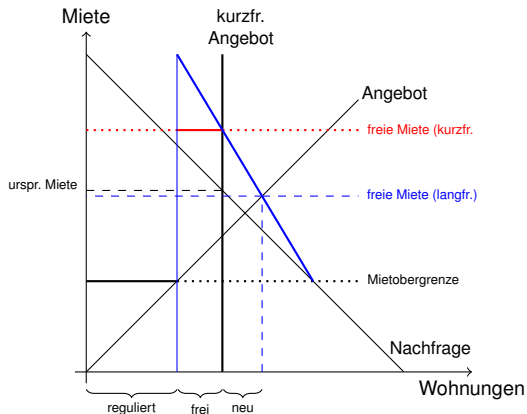
## Mietpreiskontrolle von Bestandsmieten

- Schutz vor Verdrängung der Mieter
- Auf Kosten reduzierter Mobilität, wenn die Neuvertragsmieten deutlich höher liegen – mit negativen Folgen auf dem Arbeitsmarkt

## Mietpreisbremse — “Second Generation Rent Control”

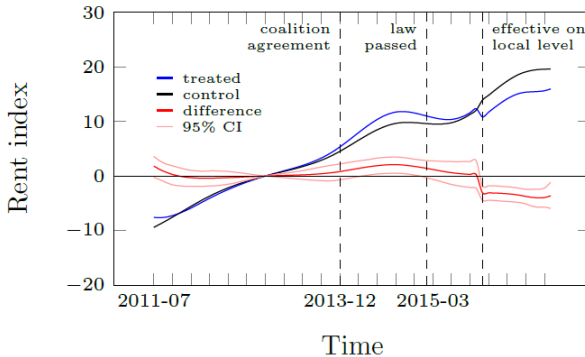
- Regulierung von Neuvertragsmieten – Obergrenze ist ortsübliche Vergleichsmiete + 10%
- Dauerhafte Ausnahme von Gebäuden, die nach dem 1.10.2014 erstmalig genutzt wurden; einmalige Ausnahme von grundlegend sanierten Wohnungen
- Miete muss nicht gesenkt werden
- Die Obergrenze steigt mit der Zeit an.
- Momentan Begrenzung auf 5 Jahre.
- Das Gesetz ermächtigt die Länder, für jede Gemeinde genau einmal eine Verordnungen zu erlassen, die für fünf Jahre gültig ist.

## Wirkungsweise der Mietpreisbremse



Quelle: McDonald und McMillen (2010) und Mense et al. (2017).

## Tatsächliche Effekte auf die Mieten



Quelle: Mense et al. (2017)

## Subjektförderung

Zuschüsse an bedürftige Haushalte zur Miete (Wohngeld); Übernahme der Kosten von SGB-II-Empfänger (Kosten der Unterkunft)

### Wissenschaftlicher Beirat des BMWi: Subjekt- statt Objektförderung

- Subjektförderung zielgenau
- Aber: Wohngeld treibt die Mieten in die Höhe
  - je 1 Euro Förderung steigt die Miete im betroffenen Marktsegment um ca. 40-80 Cent (Frankreich: Fack 2006, UK: Gibbons und Manning 2006, USA: Collinson und Ganong 2016)
  - Wirkung auf die Miete besonders groß bei Nachfrageüberhang
- Zudem: Verringerung des Arbeitsanreizes, weil die Wohngeldzahlung bei steigendem Verdienst abnimmt.

## Objektförderung

### **Wissenschaftlicher Beirat des BMWi: Objektförderung teuer; Gefahr der “Ghettobildung”; Fehlallokationen und hoher administrativer Aufwand**

- Verdrängung privater Investoren und Mitnahmeeffekte (für die USA: Eriksen und Rosenthal 2010 Sinai und Waldfogel 2005)
- Aber auch Aufwertung von Wohnvierteln und Gegenmittel gegen Gentrifizierung (Baum-Snow und Marion 2009)
- Erhöhter Konkurrenzdruck im unteren Marktsegment — wirkt lokalen Monopolstellungen entgegen
- In Deutschland: finanzielle Anreize für private Baufirmen im Gegenzug für subventionierte Mieten — sorgt für effiziente Bewirtschaftung der Gebäude
- Einkommensgrenzen vergleichsweise hoch — verringerte Zielgenauigkeit der Fördermittel, aber wirkt der lokalen Konzentration von Haushalten mit niedrigem Einkommen entgegen

## Warum ein großer Mietmarkt den Mietern hilft

### bessere Passgenauigkeit durch größere Auswahl — nutzt Mietern und Vermietern gleichermaßen

- heterogene Präferenzen für heterogene Wohnungen
  - je besser die Wohnung zum Mieter passt, desto höher die Zahlungsbereitschaft
- ⇒ **höherer Nutzen für Mieter + höhere Miete für Vermieter**

### Geringere Umzugskosten

- Selbstnutzer von Wohneigentum haben hohe Umzugskosten — Transaktionssteuern, Notarkosten, etc.
- Mieter können leichter den Wohnort wechseln — das verbessert ihre Aussichten auf dem Arbeitsmarkt (Battu et al. 2008)

### Potentielle Gefahr durch Mietpreisregulierung

- Regulierte Mieten machen Vermietung weniger attraktiv
- Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen durch strikte Mietregulierung (Sims 2007)

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.  
**Fragen?**