

Mehr bezahlbarer Wohnraum durch mehr Markt – genial oder unreal?

Zum Gutachten des Wissenschaftlichen Beirats beim Bundesministerium für
Wirtschaft und Energie „Soziale Wohnungspolitik“

Prof. Dr. Carsten Kühl
Deutsches Institut für Urbanistik

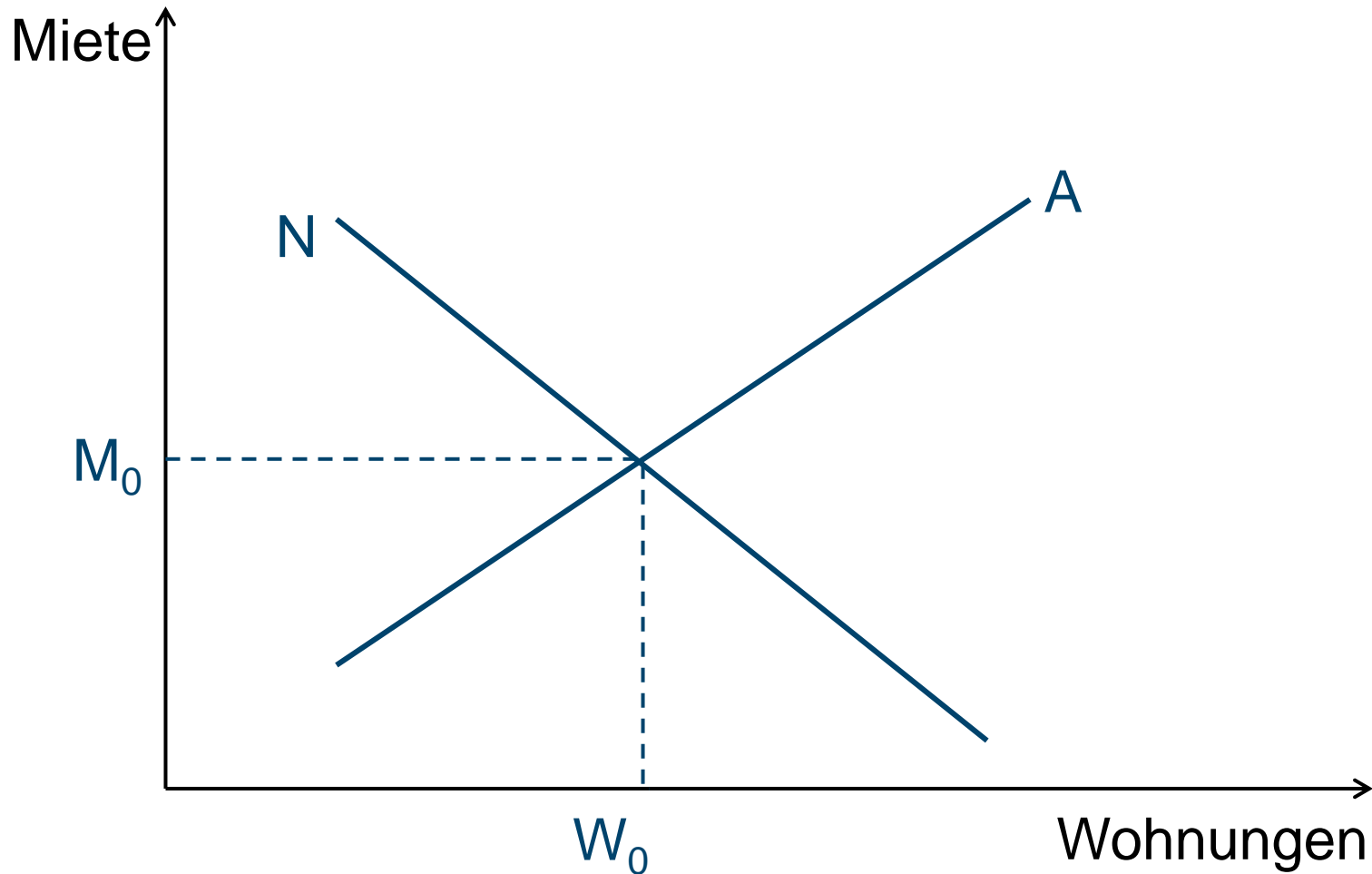
Diagnose

- Starker Anstieg der Kosten des Wohnens
 - Mietwohnungen
 - Eigenheime
 - Regional unterschiedlich

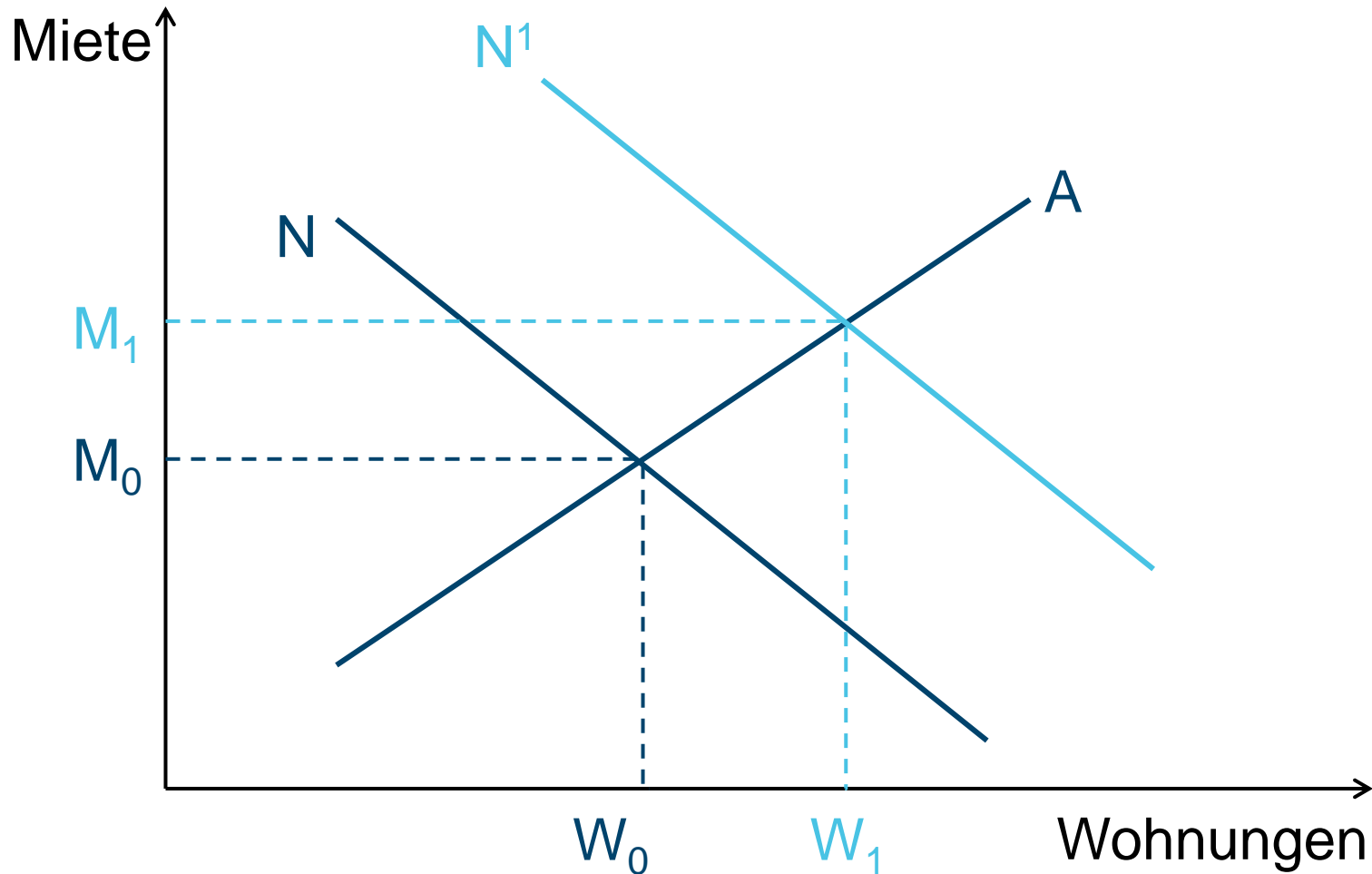
Therapie

- Deregulierung: Mietrecht (erlössteigernd)
 - Steuersenkung: Grunderwerbsteuer, degressive Abschreibung (kostensenkend)
 - Privatisierung: Ausstieg sozialer Wohnungsbau (ordnungspolitisch)
 - Subjektförderung: Wohngeld (kaufkraftsteigernd)
- > klassischer Ansatz Supply-Side-Economies

(erhoffte) Wirkung

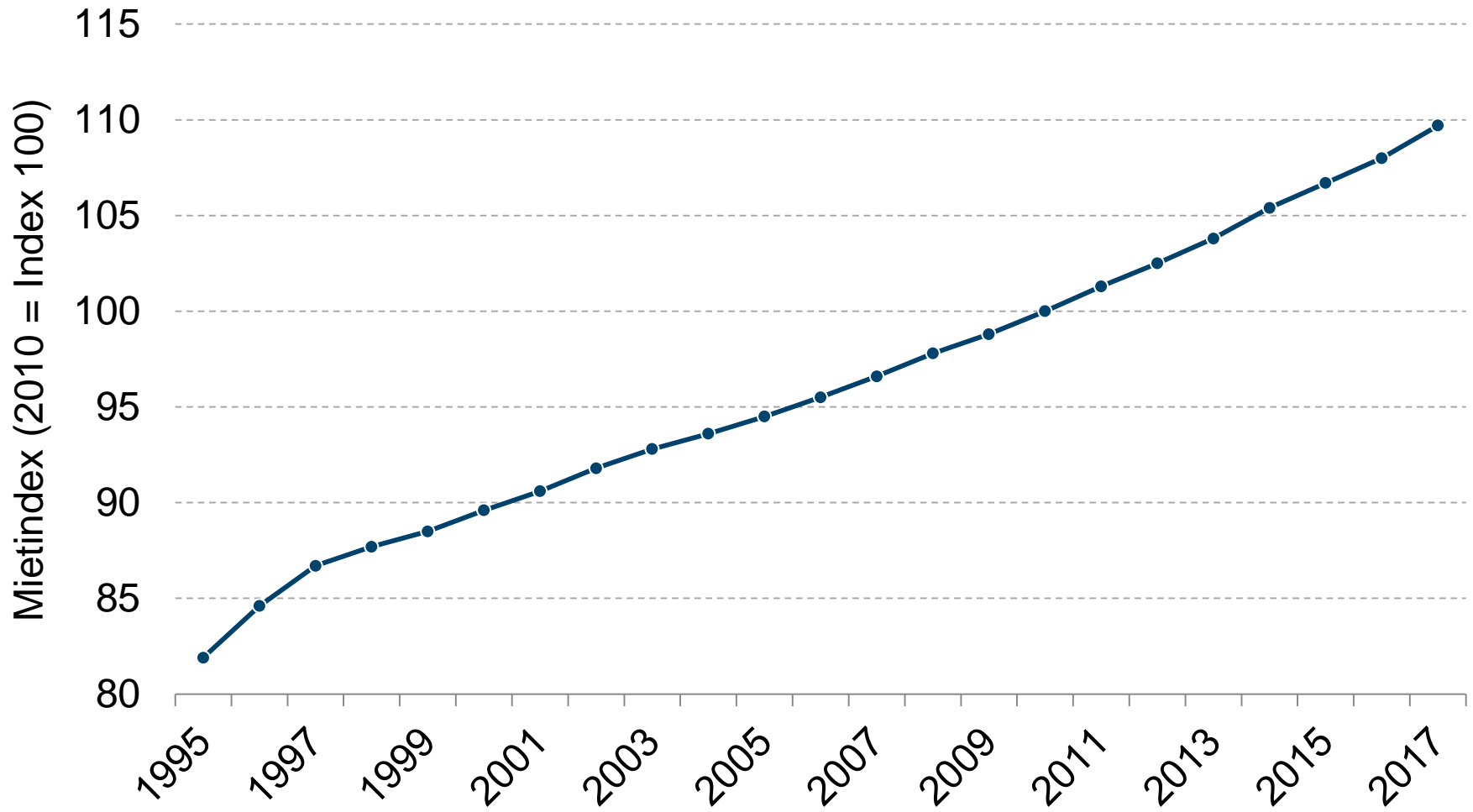


(erhoffte) Wirkung



Genauere Analyse der Mietsteigerungen auf dem Wohnungsmarkt

Entwicklung des Mietpreisindex für Deutschland in den Jahren 1995–2017



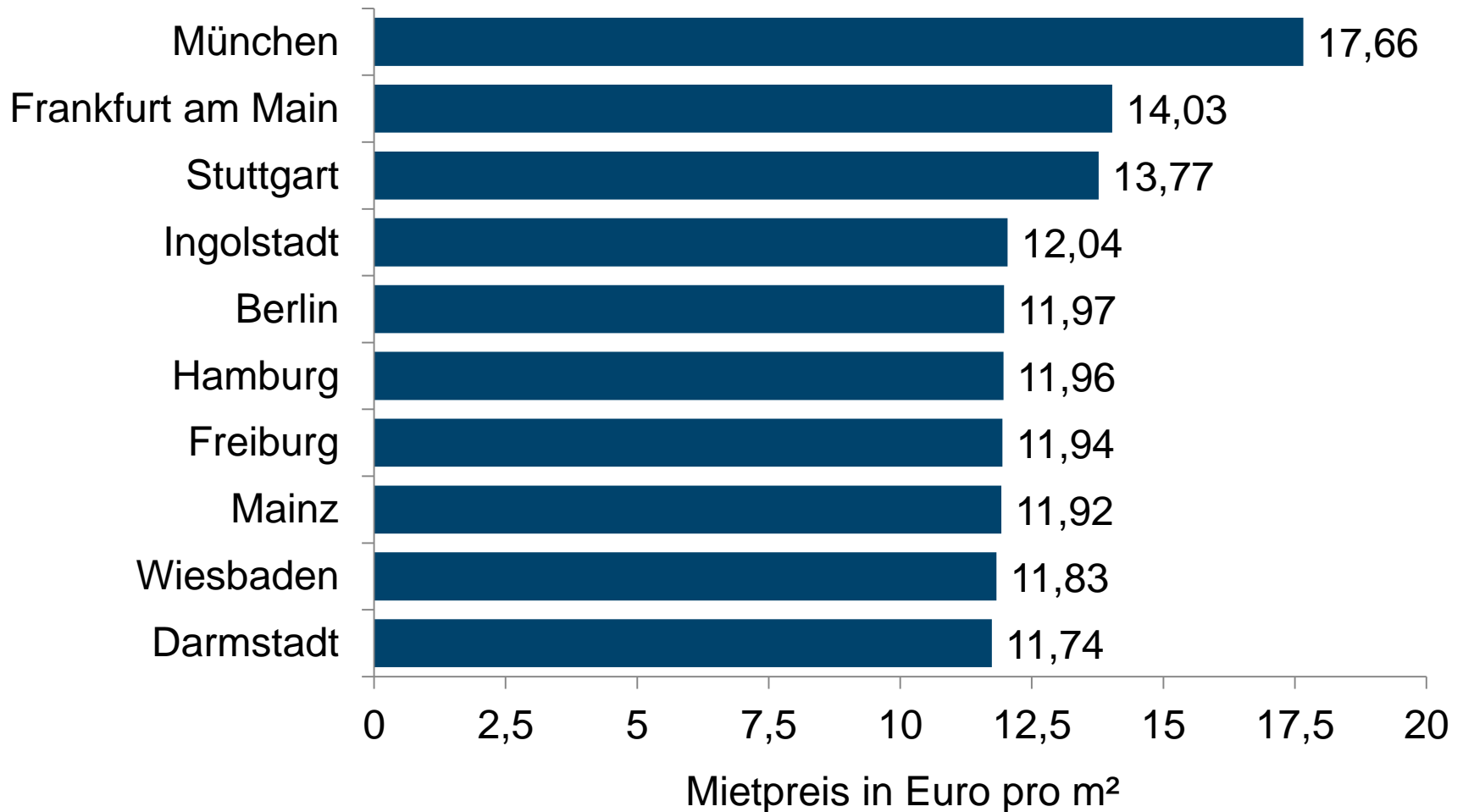
Quelle: Statistisches Bundesamt, Verbraucherpreisindizes für Deutschland Jahresbericht 2017.

1. Verbraucherpreisindex für Deutschland

1.1. Gliederung nach dem Verwendungszweck

| Jahr/Monat | Verbraucherpreisindex insgesamt | Nahrungsmittel und alkoholfreie Getränke | Alkoholische Getränke und Tabakwaren | Bekleidung und Schuhe | Wohnung, Wasser, Strom, Gas u.a. Brennstoffe | Möbel, Leuchten, Geräte u.a. Haushaltszubehör |
|-----------------|---------------------------------|--|--------------------------------------|-----------------------|--|---|
| SEA-VPI-Nr. | | 01 | 02 | 03 | 04 | 05 |
| Gewichtung in % | 1000 | 102,71 | 37,59 | 44,93 | 317,29 | 49,78 |
| 2010-100 | | | | | | |
| 2015 JD | 106,9 | 112,3 | 113,4 | 106,3 | 108,0 | 103,2 |
| 2016 JD | 107,4 | 113,2 | 116,0 | 107,0 | 107,9 | 103,8 |
| 2017 JD | 109,3 | 116,4 | 118,9 | 108,5 | 109,6 | 104,1 |
| 2018 JD | | | | | | |

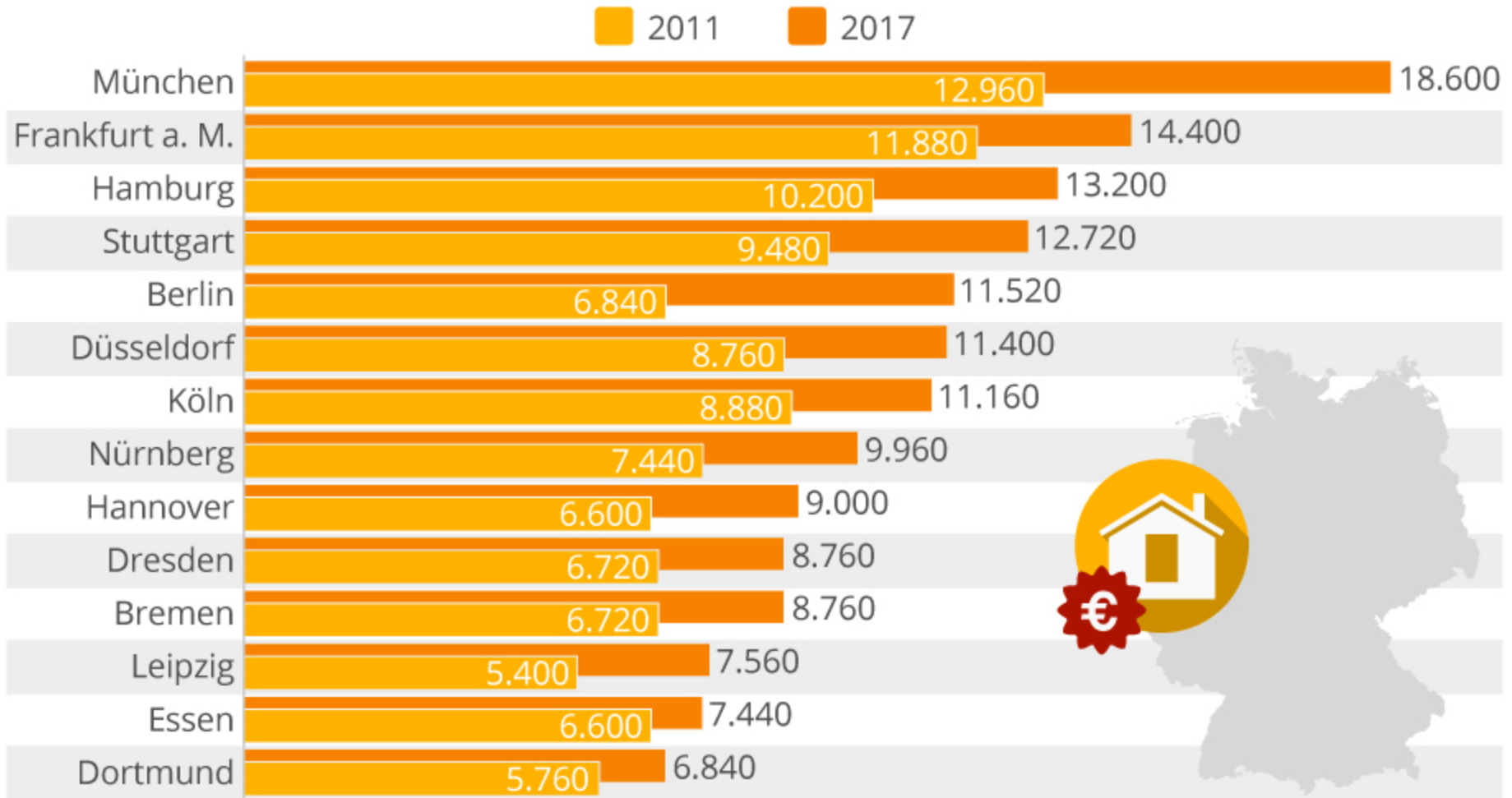
Städte mit den höchsten Mietpreisen für Wohnungen in Deutschland im 2. Quartal 2018



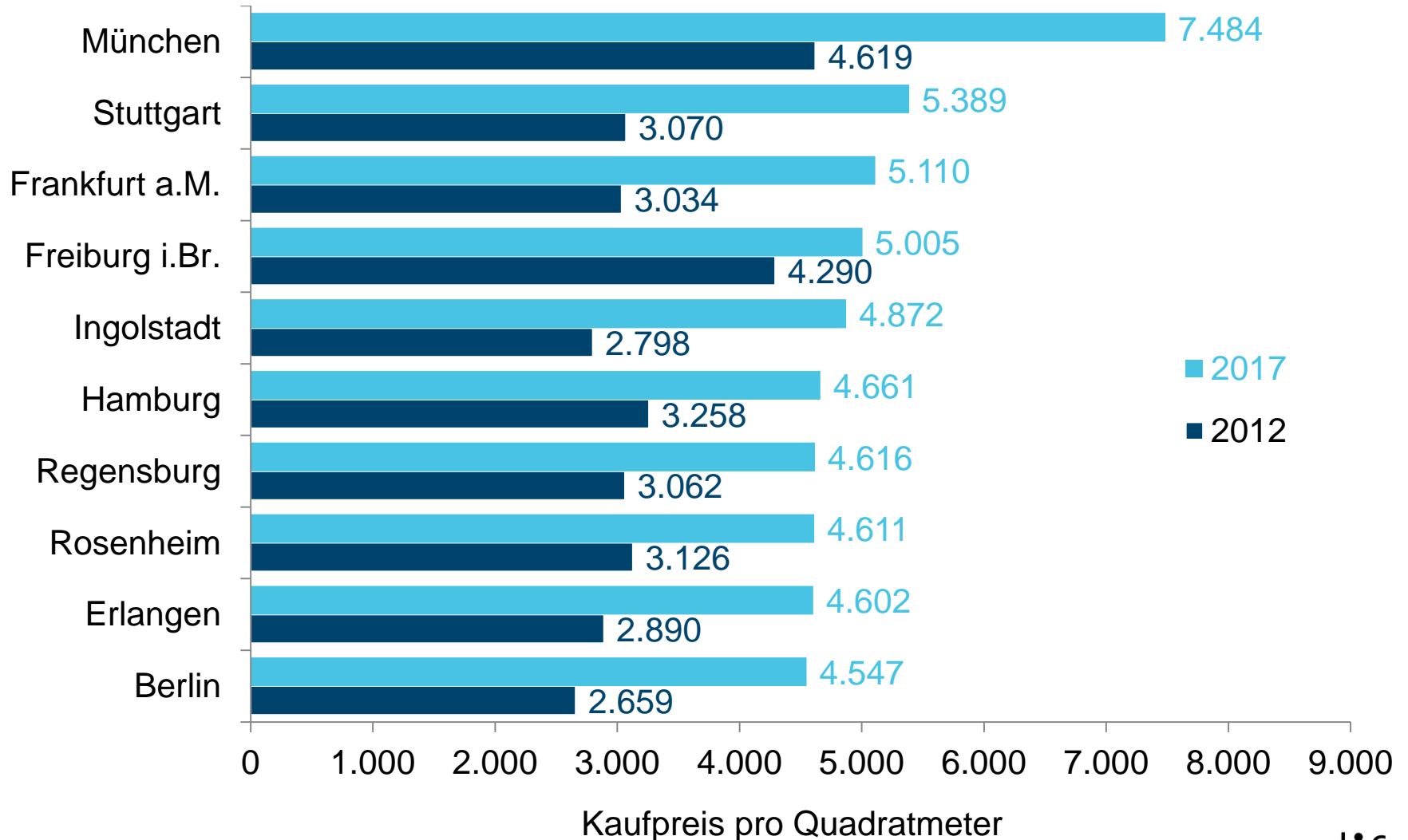
Quelle: Statistisches Bundesamt.

Die steigenden Mieten in deutschen Großstädten

Median der Jahres-Nettokaltmieten bei Neuvermietung (in Euro)



Städte mit den höchsten Quadratmeterpreisen für Eigentumswohnungen im Vergleich der Jahre 2010 und 2017



Quelle: Statistisches Bundesamt.

Mietbelastungsquote

- 77 große deutsche Städte
- Prozentanteil, den Haushalte im Mittel (=Median) von ihrem Nettoeinkommen für ihre Bruttokaltmiete aufbringen müssen: 26,8 % (Bonn: 30,3 %)
- Anteil der Haushalte, die mindestens 30 % ihres Nettoeinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden müssen: 40,0 % (Bremen: 47,5 %)
- Anteil der Haushalte, die mindestens 40 % ihres Nettoeinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden müssen: 18,7 % (Neuss: 25,8 %)

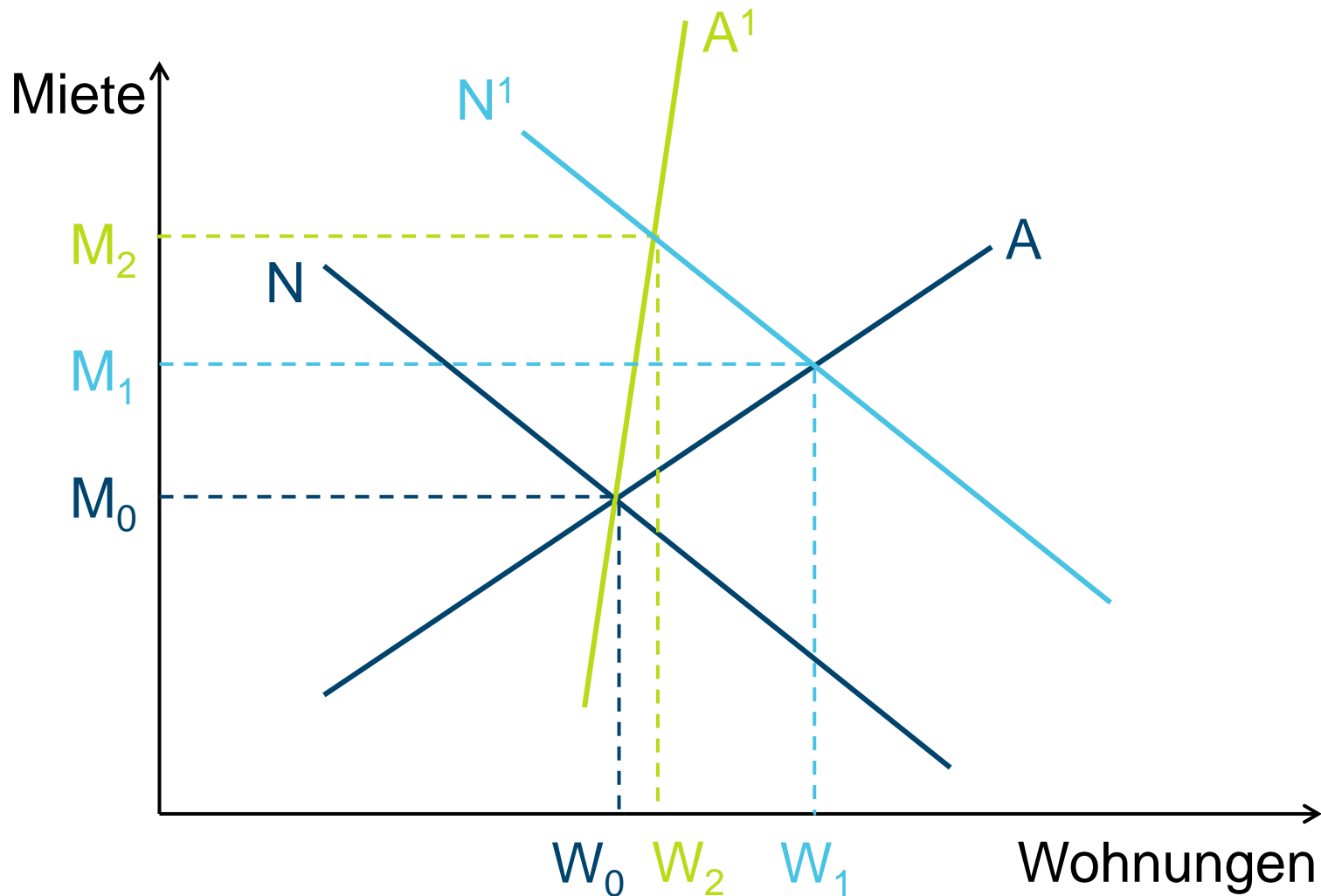
Wohnkostenlast und Einkommensverteilung

- Anteil des Nettoeinkommens, den Haushalte für die Unterkunft ausgeben

Ergebnis:

„Für das untere Fünftel der Einkommensbezieher ist die Wohnkostenlast zwischen 1993 und 2013 von 27 Prozent auf 39 Prozent gestiegen, während sie für das obere Fünftel der Verdiener gefallen ist: Sie müssen statt 16 Prozent nur noch 14 Prozent ihres Nettoeinkommens zur Deckung des Wohnbedarfs ausgeben.“

(zu erwartende) Wirkung



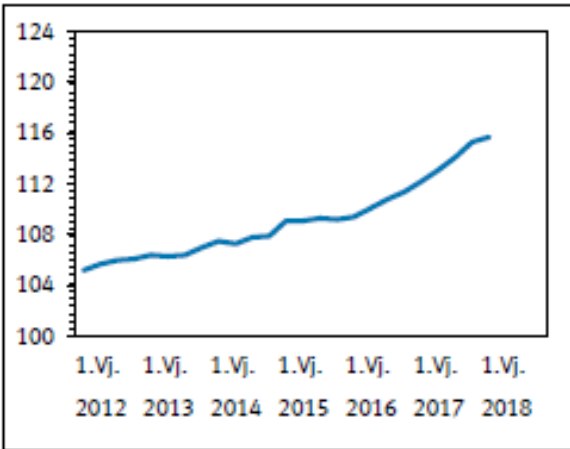
(zu erwartende) Wirkung

- Wirksamkeit der Wohngeldlösung ist in überhitzten Märkten deutlich eingeschränkt
- Den Vermietern gelingt es relativ gut, die zusätzliche Kaufkraft in die Mieten zu überwälzen (Subvention vs Sozialtransfer)
- In überhitzten Märkten sind Mietsteigerungen nicht nur ein Problem für Wohngeldempfänger

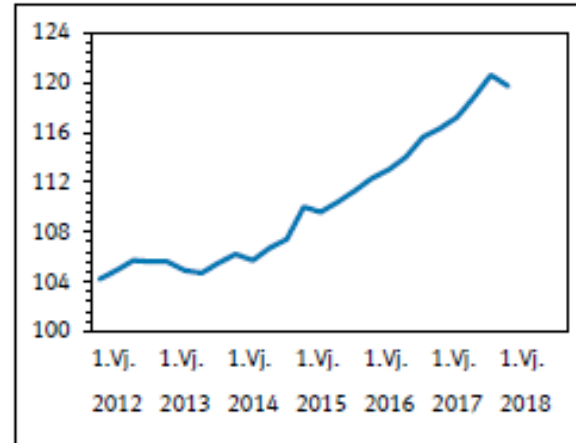
Welche Kostenkomponenten haben einen besonders starken Einfluss auf die Höhe der Wohnkosten?

Baukostenindizes für Wohngebäude ohne Umsatzsteuer

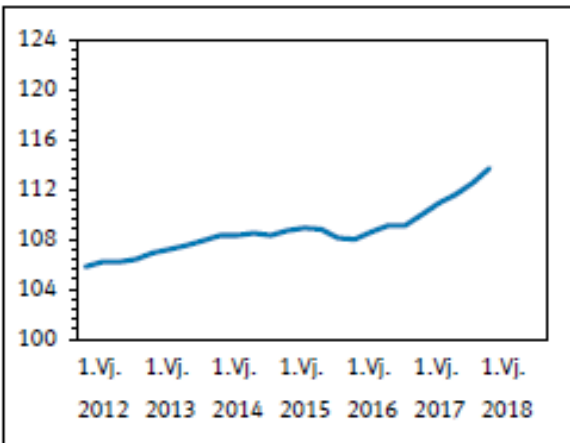
Baukosten insgesamt



Arbeitskosten¹⁾



Materialkosten



Preisindex
2010 = 100

Preisindex für Bauland

| | 2011 | | | |
|-------|------------|------------|------------|------------|
| | 1. Quartal | 2. Quartal | 3. Quartal | 4. Quartal |
| Index | 104,60 | 102,10 | 102,50 | 102,00 |

| | 2015 | | | |
|-------|------------|------------|------------|------------|
| | 1. Quartal | 2. Quartal | 3. Quartal | 4. Quartal |
| Index | 124,0p | 127,7p | 130,4p | 130,2p |

| | 2012 | | | |
|-------|------------|------------|------------|------------|
| | 1. Quartal | 2. Quartal | 3. Quartal | 4. Quartal |
| Index | 104,40 | 104,80 | 107,00 | 108,10 |

| | 2016 | | | |
|-------|------------|------------|------------|------------|
| | 1. Quartal | 2. Quartal | 3. Quartal | 4. Quartal |
| Index | 129,6p | 128,8p | 134,1p | 135,6p |

| | 2013 | | | |
|-------|------------|------------|------------|------------|
| | 1. Quartal | 2. Quartal | 3. Quartal | 4. Quartal |
| Index | 111,90 | 112,40 | 113,50 | 112,4r |

| | 2017 | | | |
|-------|------------|------------|------------|------------|
| | 1. Quartal | 2. Quartal | 3. Quartal | 4. Quartal |
| Index | 143,6p | 145,6p | 154,5p | 156,4p |

| | 2014 | | | |
|-------|------------|------------|------------|------------|
| | 1. Quartal | 2. Quartal | 3. Quartal | 4. Quartal |
| Index | 116,3p | 118,7p | 121,4p | 122,1p |

Quelle: Statistisches Bundesamt.

Preisindex
2010 = 100

Fazit

Korrigierende dirigistische Eingriffe in den Marktprozess sind auch ordnungspolitisch geboten, weil Wohnen den Charakter eines meritorischen Gutes hat und das Marktergebnis zu unerwünschten verteilungspolitischen Ergebnissen führen kann.

Fazit

Die soziale Wohnraumförderung alleine reicht in überhitzten Märkten nicht aus, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, weder für die Bezieher von Wohngeld noch für diejenigen, die einen immer höheren Anteil ihres Einkommens für Wohnen aufbringen müssen.

Fazit

Preisregulierungen (sog. Mietpreisbremse) sind ein temporär und regional geeignetes Instrument, um in überhitzten Märkten Mietpreisexplosionen einzudämmen, wenn sie für den Mieter transparent ausgestaltet sind und für den Vermieter nicht zu Substanzverlusten führen.

Fazit

Die soziale Wohnraumförderung und kommunale Wohnungsunternehmen tragen zur Stabilität der Wohnungsmärkte bei, wenn sie professionell geführt werden, wenn Segregation vermieden wird und Fehlbelegungen durch eine moderate Abgabe sanktioniert werden.

Fazit

Boden führt zur Verknappung und zur Verteuerung des Wohnungsangebotes. Deshalb sollten verschiedene Maßnahmen zur Baulandentwicklung ergriffen werden.

Oktober 2017



Roadmap Bodenpolitik

Bodenpolitische Agenda 2020-2030

Warum wir für eine nachhaltige und sozial gerechte Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik eine andere Bodenpolitik brauchen

www.difu.de

www.vhw.de

