

Mehr bezahlbarer Wohnraum durch mehr Markt – genial oder unreal?

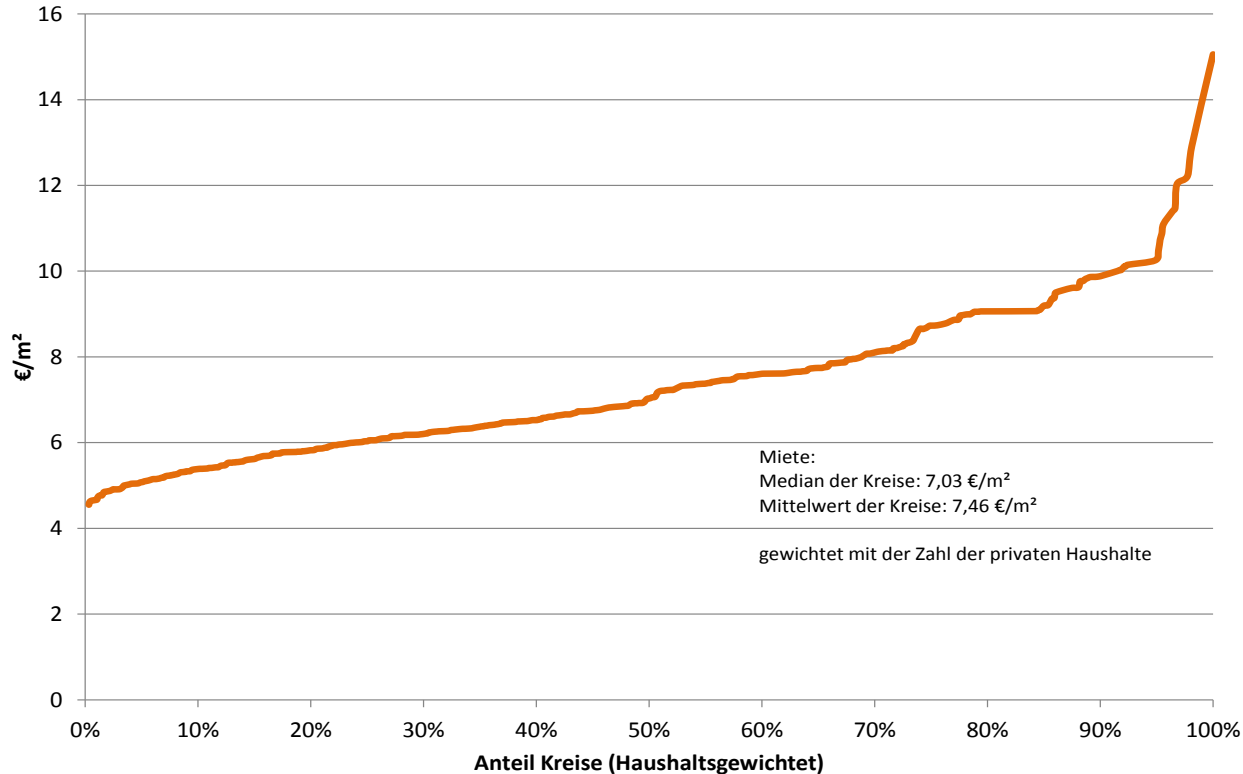
Difu - Dialog
Berlin, 24. Oktober 2018

Prof. Dr. Harald Simons

Ein paar grundlegende Fakten zum deutschen Wohnungsmarkt

- Knapp 2 Mio. Wohnungen oder 4,8% stehen bundesweit leer.
- Kontinuierlicher Anstieg (Ausnahme 2015)
- Mieten sind nur geringfügig gestiegen. Seit 2004 um real 6%.
- Wohnungsnachfrage steigt unspektakulär langsam vor sich hin:
 - 1990er Jahre: 0,9% p.a.
 - 2000er Jahre: 0,6% p.a.
 - Seit 2010: 0,7% p.a.

Aber natürlich: erhebliche regionale Unterschiede

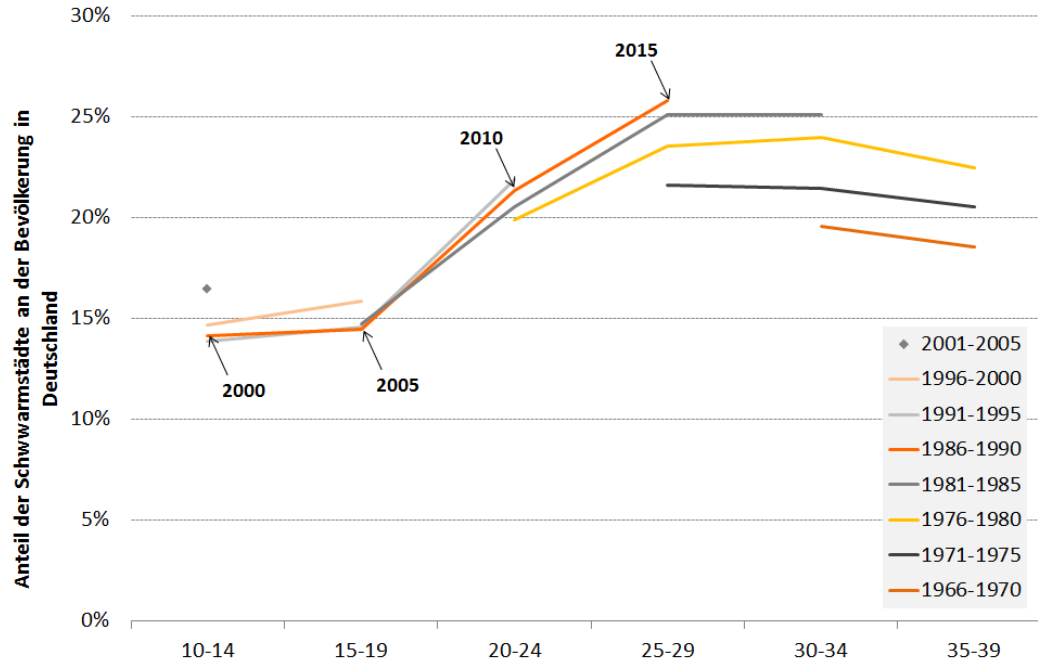


Angebotsmieten: hedonisch, 60-80 qm, höherwertige Ausstattung, alle Baujahrgänge, 2017

Wo hakt der Wohnungsmarkt ?

- Definition „zu hoher Miete“:
- Berliner „Fördermodell 2“: Maximale Miete 8 €/m²
- Mietenbericht 2006: “Die seit geraumer Zeit zu beobachtende Entspannung auf den deutschen Wohnungsmärkten setzte sich auch in den vergangenen vier Jahren weiter fort.” Damals mittlere Neuvertragsmiete 6,92 €/m², in Preisen von 2017: 8,05 €/m².
- 31% der Haushalte leben in Kreisen mit höherer Mieten (60-80 qm, höherwertige Ausstattung, alle Baujahre)
- Also: Wohnungsmarkt ist ein Problem für eine starke Minderheit

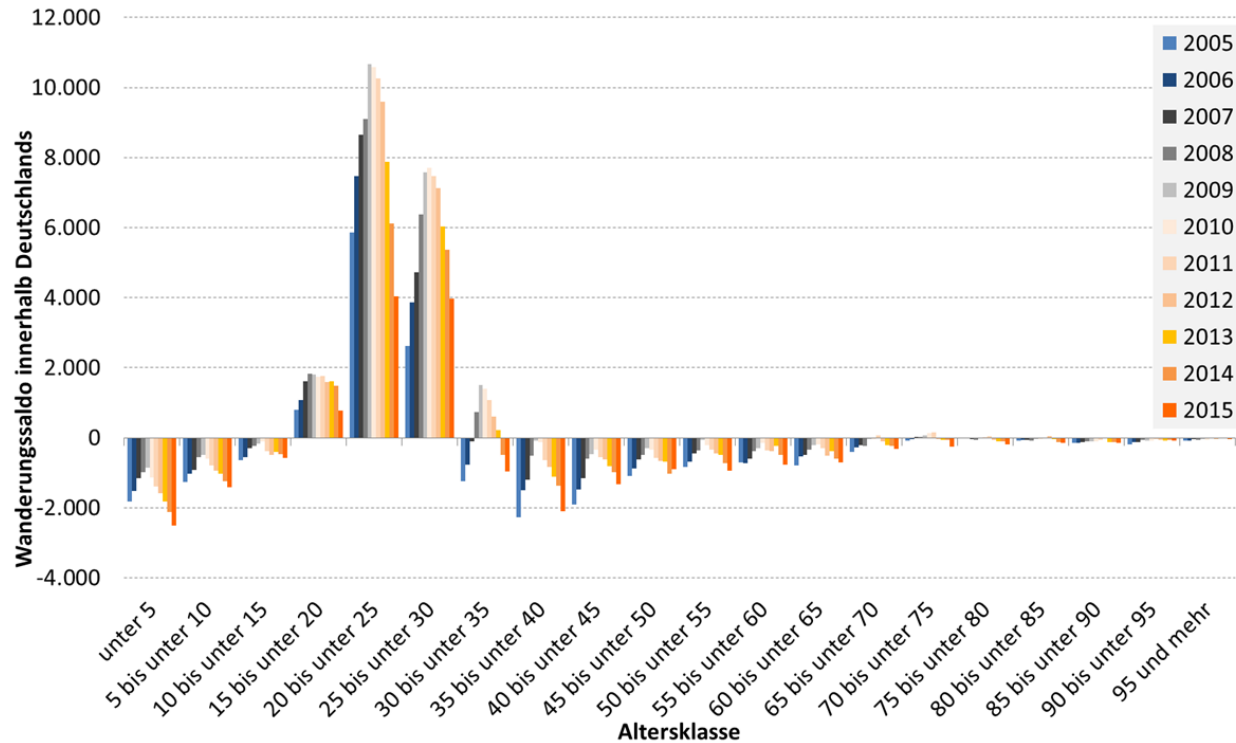
Bevölkerungsanteil der 30 Schwarmstädte nach Kohorten, 2000-2015



Lesehilfe: Jede Linie zeigt die Entwicklung einer Kohorte (Geburtsjahrgangsstufe) zwischen 2000 und 2015. Der erste Wert zeigt den Anteil im Jahre 2000, der zweite im Jahre 2005 etc.

Wanderungssaldo Berlin nach Altersklassen

2005 - 2015



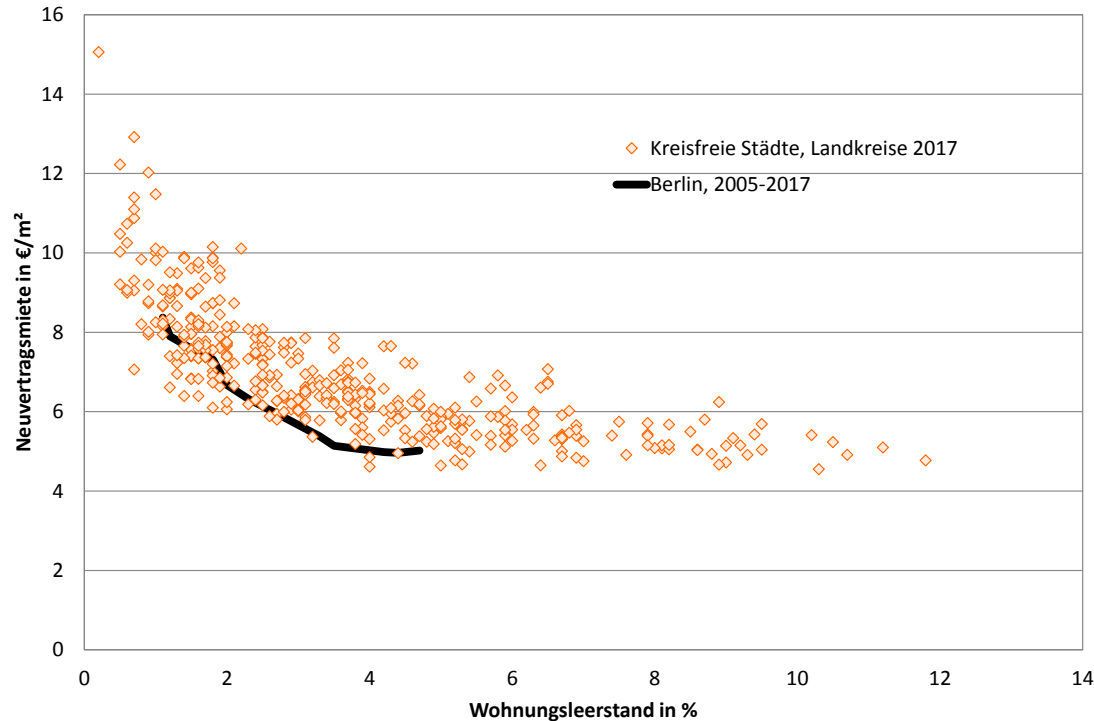
Hohe Mieten und Leerstand hängen zusammen!

- Förderung Mietwohnungsbau ist heute zweiseitig
- Mit Anstieg der Mieten in Berlin und München sank die (Binnen-)Zuwanderung.
- Zu teuer!
- Mehr Wohnungen in Berlin = weniger Boom-Town Leipzig
- Mehr Wohnungen in München = mehr Leerstand im Bayerischen Wald
- Kann / darf es Aufgabe des Bundes / Ländern sein, die Abwanderung zu stärken - wenn auch nur indirekt?
- Polyzentralität nur eine Wort für Sonntagsreden?

Also alles dem Markt überlassen?

- Ja, der Markt funktioniert. Steigende Preise senken die Nachfrage und steigern das Angebot.
- Ja, die Anpassungsfähigkeit (Elastizität) von Angebot und Nachfrage wird es richten
- ABER:
- Nein, es kann nicht alles dem Markt überlassen werden.

Der Wohnungsmarkt ist kein „normaler“ Markt – 1 Kleine Mengenänderung – große Preiswirkung



Der Wohnungsmarkt ist kein „normaler“ Markt - 2

- Zwei Wohnungen sind doppelt so viele Wohnungen, wie eine Wohnung.
- Aber viele Wohnungen sind eine Stadt.
- **Eine Stadt ist nicht anderes als ein großer Haufen Externalitäten**
- Der Wohnungsmarkt ist räumlich und kann nicht isoliert betrachtet werden.

Der Wohnungsmarkt ist kein „normaler“ Markt - 2

- Verwahrloste Fassaden -> lokal höhere Kriminalitätsraten
- Zuzug sozial starker Haushalte – auch in Neubauwohnungen – verdrängt sozial starker Haushalte in schlechtere Mikrolagen.
- In sozial schwachen Nachbarschaften aber ist das Ausbildungsniveau der Schulen niedriger. In sozial schwachen Nachbarschaften vererbt sich die Sozialstaatsabhängigkeit.
- Jeder Umzug verursacht psycho-soziale Migrationskosten durch den Verlust wertvoller Kontaktnetze. Die Kosten sind bei „Alteingesessenen“ aber viel höher, als bei jungen, mobilen „Anywheres“.
- Schöne Gebäude und schöne Ensembles schaffen eine angenehme Atmosphäre, hässliche zerstören sie.
- Grundsteuer ist verlässlichste, konjunkturunabhängige Einnahmequelle der Kommunen.
- Neubaugebiete erzeugen neue Verkehrsströme und greifen in die Natur ein.
- Neubaugebiete belasten den eigenen kommunalen Haushalt, da die Kommune für die Wohnfolgeeinrichtungen von Grundschule bis ÖPNV zu sorgen hat.
- Die Wohneigentumsbildung ist ein zentraler Baustein jeder Altersvorsorge.
- Der altersgerechte Umbau der Wohnungen entlastet die Pflegeversicherung.
- 11 Energetische Sanierung soll das Klima schützen.

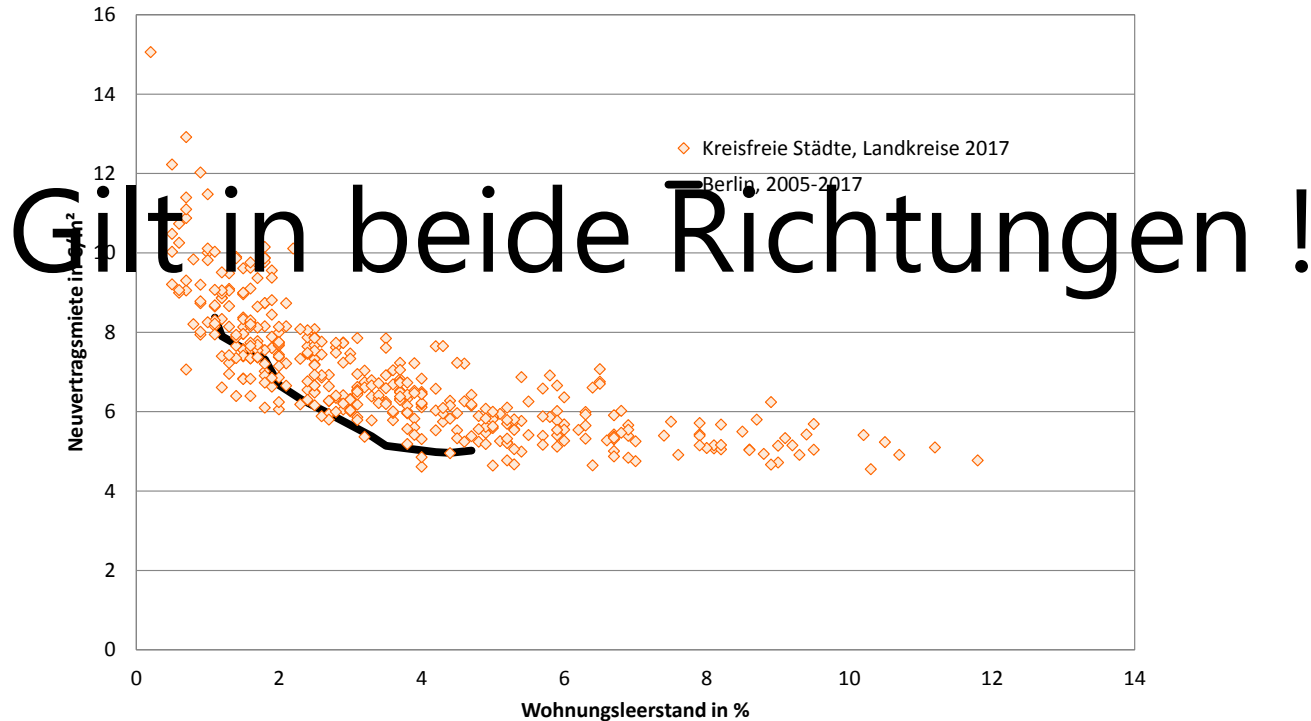
Der Wohnungsmarkt ist kein „normaler“ Markt - 2

- Es gibt nicht das eine seligmachende Instrument
- Es werden viele Instrumente benötigt und diese müssen immer wieder gegeneinander ausbalanciert werden.
- Immerwährende Detail-Diskussionen um Maß und Grad sind notwendig.
- Wer sich als Volkswirt die Hände nicht schmutzig machen möchte, sollte die Finger von der Wohnungs- / Stadtentwicklungspolitik lassen

Der Wohnungsmarkt ist kein „normaler“ Markt - 3

- Bitte keine „großen“ Lösungen auf dem Wohnungsmarkt
- Bitte kein „Tonnage-Denken“
- Denn es gilt die dritte Besonderheit auf dem Wohnungsmarkt:
 - Schrott bleibt lange stehen!
- Bitte nur klein-klein.

Der Wohnungsmarkt ist kein „normaler“ Markt – 1 Kleine Mengenänderung – große Preiswirkung



Entwicklung Kaufpreise für Eigentumswohnungen, real, 1975 bis 2016

