

**„Wohnungsmangel in Ballungsräumen:
Wie weit helfen mehr Markt und mehr Wettbewerb?“**

Thesenpapier des Vortrags von Dr. Oliver Arentz, stellv. Geschäftsführer des
Instituts für Wirtschaftspolitik an der Universität zu Köln

Kontakt: arentz@wiso.uni-koeln.de , Twitter: <https://twitter.com/OliverArentz>

These 1

Die Debatte um die Wohnungsmärkte muss dringend versachlicht werden, um zu konstruktiven Lösungen zu kommen. Die Kampagne für Enteignungen bzw. die Vergesellschaftung von Wohnungsunternehmen baut stark auf Emotionen auf. Andererseits machen sich Immobiliengesellschaften dadurch angreifbar, dass sie das legal Erlaubte ausschöpfen, ohne auf das moralisch Legitime zu achten.

These 2

Seit 2009 erleben wir einen massiven Anstieg der Preise für Wohnimmobilien. Dabei steigt der Preis für Eigentum stärker als die Mieten. Grund ist ein Nachfrageüberhang zunächst getrieben durch Binnenwanderungsbewegungen, später durch die Zuwanderung aus der EU und den Krisenregionen außerhalb Europas. Die Bautätigkeit hat zwar ebenfalls deutlich zugenommen, bleibt aber hinter der Nachfrage zurück. Insbesondere das verfügbare Bauland und die heimische Bauindustrie sind die limitierenden Faktoren, wobei die Frage ist, warum ungenutzte Baukapazitäten aus anderen EU-Staaten nicht besser eingebunden werden können. Spekulation spielt eher eine untergeordnete Rolle und ist keineswegs immer zum Nachteil für die Gesellschaft.

These 3

Der Wohnungsmarkt weicht in vielen Merkmalen vom Lehrbuchideal des vollkommenen Marktes ab. Er ist ein Bestandsmarkt, der kurzfristig über den Preis und die Wartedauer geräumt wird. Mengenreaktionen erfolgen ausschließlich in der mittleren bis langen Frist. Vermieter selektieren Mieter stark nach sozio-ökonomische Merkmalen. Zudem ist der Wohnungsmarkt intransparent und stark segmentiert. All das trägt zu zyklischen Preisschwankungen bei. Gemessen am Nirwana der vollständigen Konkurrenz haben wir Marktversagen. Das legitimiert jedoch nicht jede Form der Regulierung, weil die zugrundeliegenden Marktstrukturen nur wenig beeinflussbar sind. Oftmals werden die Besonderheiten des Wohnungsmarktes bei staatlichen Eingriffen zudem ignoriert und die Schwankungen an den Immobilienmärkten dadurch zusätzlich verstärkt.

These 4

Nur Neubau behebt den Wohnraummangel. Durch Umzugsketten und Sickereffekte entlastet auch hochpreisiger Neubau tendenziell den Bestandsmarkt. Für spürbare Effekte muss der Zuwachs im Neubau den Zuwachs der Nachfrage übersteigen. Eine Daumenregel besagt, dass Mieter ab einer Leerstandsreserve von 3 Prozent in die Lage versetzt werden, aus verschiedenen Angeboten auszuwählen.

These 5

Die Politik muss das Baulandangebot erhöhen, damit der benötigte Neubau ermöglicht wird. Es braucht aber eine kluge Verteilung der neuen Bauflächen. In ländlichen Räumen muss der Vorrang auf der Erhaltung alter Stadtkerne liegen. Zudem muss

bei Bedarf eine Erhöhung der Baudichte möglich sein. Über die reine Nachverdichtung hinaus muss über mehr Geschosse und eine höhere Geschossflächenzahl nachgedacht werden. Ergänzend muss die interkommunale Kooperation institutionell stärker verankert werden – z.B. durch gemeinsame Infrastruktur- und Baulandfonds und verpflichtende gemeinsame Flächennutzungspläne. Dabei müssen Mobilität und Wohnen gemeinsam gedacht werden. Baukindergeld und Sonder-AfA erhöhen in der gegenwärtigen Situation das Angebot nicht, sie treiben nur die Preise weiter in die Höhe. Aufgrund der verkürzten Lebensdauer wesentlicher Baustrukturen wäre aber eine Erhöhung der allgemeinen AfA angezeigt.

These 6

Wohnkosten verschärfen die Einkommensungleichheit. Reichere Haushalte haben in den letzten Jahren deutlich an Einkommen hinzugewonnen und wohnen häufiger im Eigentum, wodurch sie stärker von gesunkenen Wohnkosten aufgrund des Niedrigzinsumfelds profitieren. Ärmere Haushalte dagegen mussten zum Teil Einkommenseinbußen hinnehmen und waren häufiger von Mietsteigerungen betroffen.

These 7

Durch die Übernahme der Wohnkosten in der Grundsicherung und das Wohngeld unterstützt die Gesellschaft zielgenau bedürftige Haushalte. Allerdings erhöhen die Geldleistungen bei knappem Angebot auch die Mieten. Zudem ist das Angebot in einigen Ballungsräumen mittlerweile so knapp, dass es kaum noch bezahlbare Angebote für bedürftige Haushalte gibt. Daher sollten Kommunen verstärkt auf Konzeptvergaben (ggf. im Erbbaurecht) und städtebauliche Verträge setzen. Eine Verwirklichung der sozialpolitischen Ziele ist nur möglich, wenn auf die Vergabe zum Höchstpreis verzichtet wird. Daher sollte der Anbieter ausgewählt werden, der die z.B. die niedrigste Anfangsmiete fordert. Grundsätzlich sind alle Anbietergruppen gleichberechtigt in die Vergabe einzubeziehen, die die politischen Vorgaben erfüllen. Bei Fehlbelegungen im preisgebundenen Segment ist eine konsequente Erhebung einer Fehlbelegungsabgabe angezeigt. Grundsätzlich muss eine ausgewogene soziale Mischung angestrebt werden. Dadurch werden negative externe Effekte (z.B. soziale Brennpunkte) vermieden und positive externe Effekte (z.B. besseres Matching auf den Arbeitsmärkten) ermöglicht.

These 8

Die Bauvorschriften müssen hinsichtlich ihres Nutzens und den damit verbundenen Kosten überprüft werden. Um weiteren Aufwuchs zu vermeiden, sollte für jede neue eine alte Vorschrift (besser: zwei alte) gestrichen werden.

These 9

Die Mietpreisbremse hat Nebenwirkungen im Bestand (verstärkte Umwandlung in Eigentum, geringe Instandhaltung bei mehr Modernisierung und stärkere soziale Selektion). Zudem könnte langfristig der Anteil der gewerblichen Anbieter durch die strengere Regulierung steigen. Wenn die Mietspiegel für sozialpolitische Zwecke instrumentalisiert werden, führt dies zu einer Verstärkung der negativen Entwicklungen im Bestand und mindert die Neubauanreize.