Sechs Punkte für eine ökonomisch effiziente, sozial gerechte, und ökologisch nachhaltige Wohnungspolitik in Deutschland: Eine Interpretation der Expertenmeinungen

Gabriel M. Ahlfeldt · Wolfgang Maennig

© Der/die Autor(en) 2019

Die Forschung im Bereich der Stadt- und Immobilienökonomie wurde an deutschen Universitäten und Forschungsinstituten lange vernachlässigt. Mittlerweile hat sich jedoch eine Gruppe von Forschern aus dem deutschsprachigen Raum internationalen etabliert. Allerdings wird deren Expertise von der Politik wenig abgerufen. Darin unterscheidet sich Deutschland von anderen Ländern wie den USA oder Großbritannien.

Die Wohnungspolitik in Deutschland steht aktuell vor großen Herausforderungen. Die Attraktivität der Städte ist ungebrochen, was zu steigenden Immobilienpreisen führt, die viele Haushalte vor eine finanzielle Herausforderung stellt. Gleichzeitig hat sich Deutschland ambitionierten Klimazielen verpflichtet. Da 75 % der Bevölkerung in Städten wohnt, muss sich auch die Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik daran messen lassen, ob und wie sie einen Beitrag zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes leistet. Bei der Entwicklung einer ökonomisch effizienten, sozial gerechten und ökologisch nachhaltigen Wohnungspolitik kann die stadt- und immobilienökonomische Forschung einen Beitrag leisten.

Daher sind wir gerne der Einladung der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftlichen Forschung (GIF) gefolgt und haben für die Zeitschrift für Immobilienökonomie ein Sonderheft zusammengestellt. Dazu haben wir Experten eingeladen, die

G. M. Ahlfeldt (✉)

Department of Geography and Environment, London School of Economics (LSE), Houghton Street, London, WC2A 2AE, Großbritannien
E-Mail: g.ahlfeldt@lse.ac.uk

W. Maennig

Department of Economics, Universität Hamburg, Von-Melle-Park 5, 20146 Hamburg, Deutschland
E-Mail: wolfgang.maennig@uni-hamburg.de

sich durch robuste Forschung auf internationalem Niveau eine ausgewiesene wissenschaftliche Reputation erarbeitet haben, um zu ausgewählten Themen der Wohnungspolitik den internationalen Stand der Forschung zusammenzufassen und relevante Politikimplikationen allgemeinverständlich herauszuarbeiten. Entgegen der wissenschaftlichen Praxis sind die Artikel alle in Deutsch und nicht in Englisch gehalten, um die Zugänglichkeit für ein breites Publikum zu erhöhen.

Im Folgenden fassen wir wichtige Politikimplikationen der gesammelten Expertenmeinungen zusammen. Es handelt sich dabei um unsere Interpretation der gesammelten Expertenmeinungen, die wir nach bestem Wissen und Gewissen zu prägnanten und konkreten Handlungsempfehlungen kondensieren. In Einzelfällen kann unsere Interpretation der gesammelten Evidenz von spezifischen Positionen der eingeladenen Experten abweichen. Unsere Meinung spiegelt auch nicht notwendiger Weise die Positionen der GIF wider.

1 6 Punkte für eine ökonomisch effiziente, sozial gerechte, und ökologisch nachhaltige Wohnungspolitik

1. *Steigende Kaufpreise und Mieten* in deutschen Groß- und Universitätsstädten sind vor allem ein Abbild deren zunehmender Attraktivität. Eine akute Gefahr einer Blasenbildung auf Immobilienmärkten ist deshalb aktuell nicht gegeben. Mit einem kurzfristigen Rückgang ist nicht zu rechnen; Märkte und Politik sollten sich auf das gestiegene Preisniveau einstellen.
2. *Die Verteilungswirkungen* der steigenden Immobilienpreise sind auf Grund der im internationalen Vergleich niedrigen Eigentumsquote in deutschen Städten erheblich. Wohneigentum ist der wirksamste Schutz vor steigenden Immobilienpreisen und ein effektiver Weg zur Vermögensbildung. Die sich ändernden Preiserwartungen auf Immobilienmärkten verstärken den Wunsch nach Wohneigentumsbildung. Das erforderliche Eigenkapital stellt insbesondere für junge Menschen eine Hürde da. Die Politik sollte bei der Beschaffung von Eigenkapital unterstützen, zum Beispiel durch ein Kreditprogramm der KfW.
3. *Mietpreisbremsen und Mietdeckel* sind Antworten der Politik auf Verteilungswirkungen steigender Immobilienpreise. Dabei schaffen diese Eingriffe neue Ungerechtigkeiten. Die Maßnahmen schützen immobile Mieter, welche bereits etabliert sind und sich am Wohnungsmarkt nicht mehr verändern. Sie benachteiligen jedoch mobile Mieter und junge Familien, die eine andere oder größere Wohnung benötigen und verlängerte Suchzeiten in Kauf nehmen müssen. Sie führen auch zu längeren Pendlerwege, die ökologisch nicht nachhaltig sind. Zudem wirken die Bremsen vor allem im oberen Mietsegment und nutzen somit vor allem den einkommensstärkeren Mietern. Da sich die Wohnungsknappheit nicht verringert, verschieben sich die Auswahlkriterien der Vermieter weg von finanziellen Kriterien in Richtung sozialer Status. Mietpreisbremsen schützt auch nicht vor dem indirekten Effekt steigender Wohnungskaufpreise, der dadurch entsteht, dass sich Vermögenseffekte von Wohnungseigentümern in höheren Einzelhandelspreisen niederschlagen.

4. *Wohnungsknappheit* wird insbesondere ausgelöst, wenn Baugenehmigungen zu restriktiv gehandhabt werden. Eine angemessen großzügige Genehmigungspolitik kann Preiswachstum und -zyklen abschwächen. Das oben beschriebene Eigenkapitalprogramm ist insbesondere in Kombination mit einer auf das Wohnungsangebot ausgerichteten Politik angeraten. Andernfalls droht eine zu stark preistreibende Wirkung. Das kürzlich beschlossene Baukindergeld sollte großzügiger gestaltet werden und sicherstellen, dass es in den Neubau in den boomenden Regionen fließt. Der Staat und seine Wohnungsbaugesellschaften werden die regionalen Nachfrageüberhänge nicht alleine beseitigen können.
5. *Eine nachhaltige Stadtentwicklung* sollte sich auf die Verdichtung stadtnaher und dünn besiedelter Gebiete konzentrieren. Viele deutsche Städte sind aus gesamtgesellschaftlicher Sicht zu klein und vor allem an den Rändern zu dünn besiedelt. Eine bauliche Verdichtung in diesen Gebieten schafft Angebot und verringert den Preisdruck, was insbesondere einkommensschwächeren Haushalten hilft. Zudem weisen „kompakte Städte“ eine bessere Energiebilanz auf, da Pendlerstrecken kürzer und Mehrfamilienhäuser im Schnitt energieeffizienter sind. Die zu verdichtenden Gebiete sollten infrastrukturell gut erschlossen werden. Diese Maßnahmen und ihre wirtschaftlichen Effekte sollten solide abgeschätzt und transparent kommuniziert werden, damit sie mehr Unterstützung finden.
6. *Die Grundsteuer* sollte auf Grundlage transparent ermittelter Bodenwerte erhoben werden, welche den tatsächlichen Marktwerten entsprechen. Dies erzeugt Steuergerechtigkeit und schafft für Grund- und Bodeneigentümer Anreize, das Wohnungsangebot in stark nachgefragten, aber gering verdichteten Gebieten auszuweiten. Mit modernen statistischen Verfahren können kostengünstig und transparent verlässliche Bodenwerte erstellt werden.

Open Access Dieser Artikel wird unter der Creative Commons Namensnennung 4.0 International Lizenz (<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.de>) veröffentlicht, welche die Nutzung, Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und Wiedergabe in jeglichem Medium und Format erlaubt, sofern Sie den/die ursprünglichen Autor(en) und die Quelle ordnungsgemäß nennen, einen Link zur Creative Commons Lizenz beifügen und angeben, ob Änderungen vorgenommen wurden.