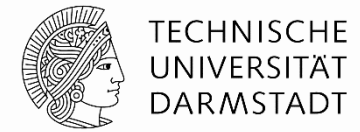


Wohnungspolitik in Deutschland



Schleichender Tod und Wiederauferstehung eines Politikfeldes

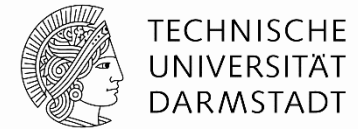
„Wohnraum für alle“, 26. November 2019, Köln

apl. Prof. Dr. Björn Egner

begner@pg.tu-darmstadt.de

Institut für Politikwissenschaft
Technische Universität Darmstadt

Vorbemerkungen / Thesen

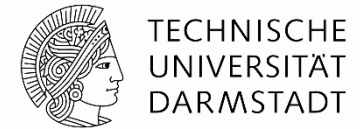


-
- Wichtige Themen heute: Wohnungsmiete, Immobilienpreise, Aufwertung/Verdrängung)
 - Wohnungspolitik ist ein **komplexes Politikfeld**.

Thesen:

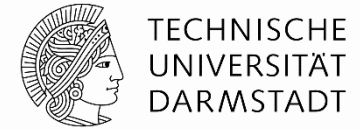
1. Es gibt **keine „neuen“ Probleme**.
2. Die derzeitige **Lage war abzusehen**.
3. Potenzielle **Lösungen sind bekannt**.
4. Wir diskutieren nur nicht gerne darüber.

Vortragsstruktur



-
1. Was ist Wohnungspolitik?
 2. Was sind Instrumente der deutschen Wohnungspolitik?
 3. Wie haben sich die Instrumente entwickelt?
 4. Wo stehen wir heute?
 5. Was können wir tun?

1. Was ist Wohnungspolitik



„Wohnungspolitik bezeichnet

alle politischen und verbandlichen Aktivitäten sowie die staatlichen Maßnahmen, die sich mit der Wohnraumversorgung der Bevölkerung, dem Neubau, der Modernisierung und der Erhaltung von Wohnungen befassen.“

(Schubert/Klein, Politiklexikon, 72018: 373)

Versorgung zwischen Markt und Staat



- Dualität zwischen Markt und Staat durchzieht viele Politikbereiche

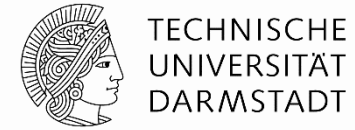
Spannungsfelder:

- Anteile von Markt und Staat
- Verhältnis zwischen Regulierung und Finanzierung
- Balance zwischen Versorgungssicherheit und Effizienz

In der Wohnungspolitik zusätzlich:

- hohe Bedeutung der Wohnung (Grundbedürfnis, Rückzugsraum)
- große ökonomische Bedeutung für den Einzelnen
- lange Zeiträume, schwerfällig System
- starke gegenseitige Abhängigkeiten mit/von anderen Politikfeldern

2. Instrumente der deutschen Wohnungspolitik

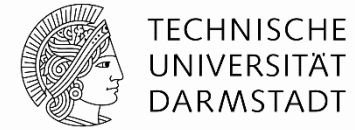


- Regulative Instrumente
 - 1) Mietrecht

- Finanzierungsinstrumente
 - Objektförderung („Investitionen in Steine“)
 - 2) Sozialer Wohnungsbau
 - 3) Eigenheimförderung / -zulage

 - Subjektförderung („Investitionen in Menschen“)
 - 4) Wohngeld

3. Wie haben sich die Instrumente entwickelt?

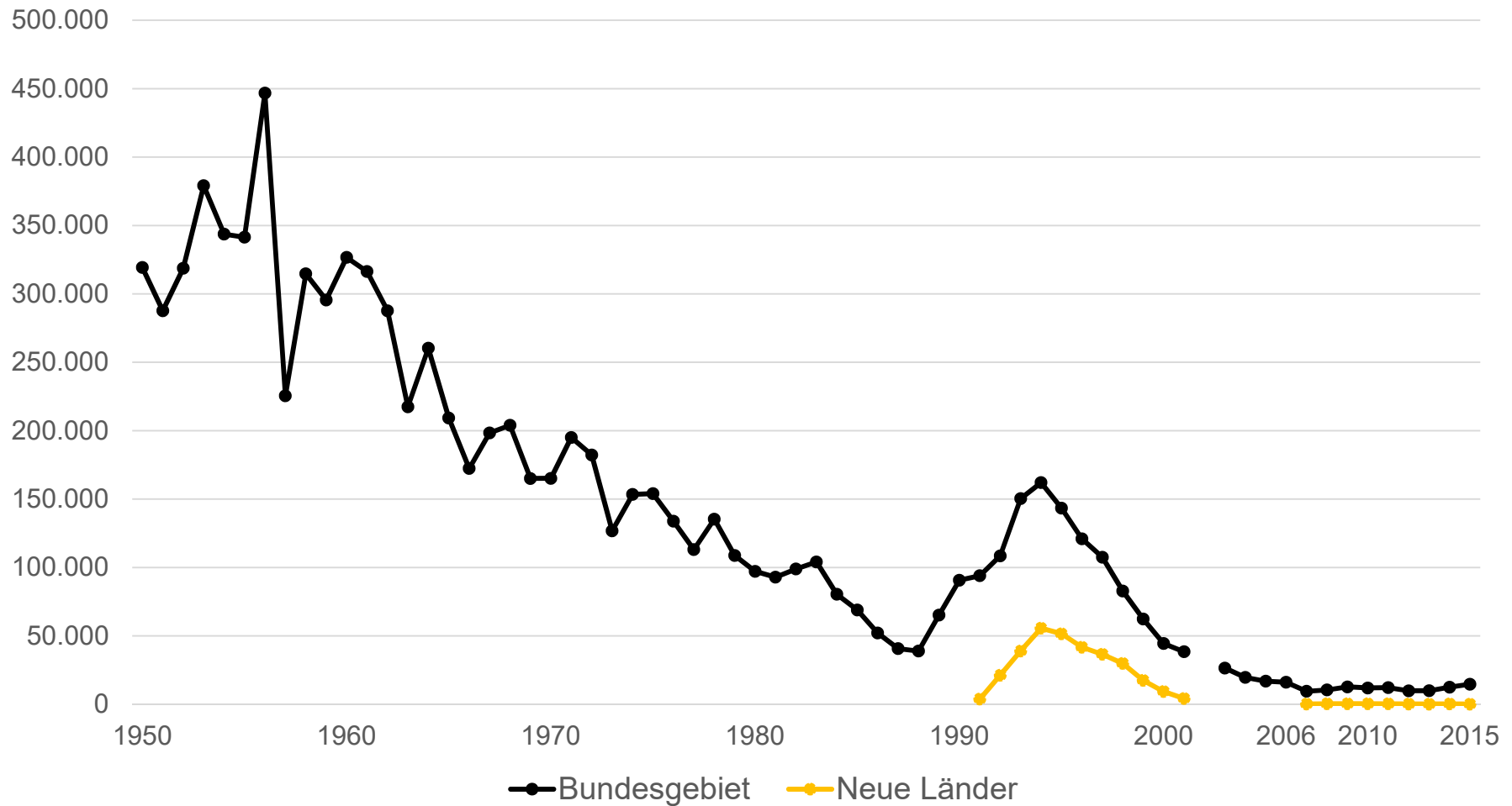


- Regulative Instrumente
 - 1) Mietrecht

- Finanzierungsinstrumente
 - Objektförderung („Investitionen in Steine“)
 - 2) Sozialer Wohnungsbau
 - ~~3) Eigenheimförderung / -zulage~~ **2005**

 - Subjektförderung („Investitionen in Menschen“)
 - 4) Wohngeld

Neubau im Sozialen Wohnungsbau



... Reformen ...

- Regulative Instrumente
 - 1) Mietrecht

- Finanzierungsinstrumente
 - Objektförderung („Investitionen in Steine“)
 - ~~2) Sozialer Wohnungsbau~~ **seit 2000**
 - ~~3) Eigenheimförderung / -zulage~~ **2005**

- Subjektförderung („Investitionen in Menschen“)
 - 4) Wohngeld

... Reformen ...

- Regulative Instrumente
 - 1) Mietrecht

- Finanzierungsinstrumente
 - Objektförderung („Investitionen in Steine“)
 - ~~2) Sozialer Wohnungsbau~~ **seit 2000**
 - ~~3) Eigenheimförderung / -zulage~~ **2005**

 - Subjektförderung („Investitionen in Menschen“)
 - 4) Wohngeld / **KdU 2005**

... Reformen ...

- Regulative Instrumente

- 1) Mietrecht / **Mietpreisbremse** **2015**

- Finanzierungsinstrumente

- Objektförderung („Investitionen in Steine“)

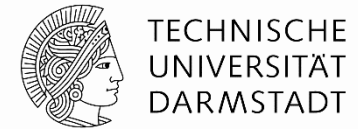
- ~~2) Sozialer Wohnungsbau~~ **seit 2000**

- ~~3) Eigenheimförderung / -zulage~~ **2005**

- Subjektförderung („Investitionen in Menschen“)

- 4) Wohngeld / **KdU** **2005**

Zusammenfassung



→ seit ~15 Jahren Konzentration auf **Regulierung** und **Subjektförderung**

Pathologien der Regulierung:

- Effektivität („Kontrollproblem“)
- Umgehungsstrategien
- intendierte „Schlupflöcher“

Pathologien der Subjektförderung

- verlässt sich auf die Nachfragestützung
- nur indirekter Einfluss auf den Markt

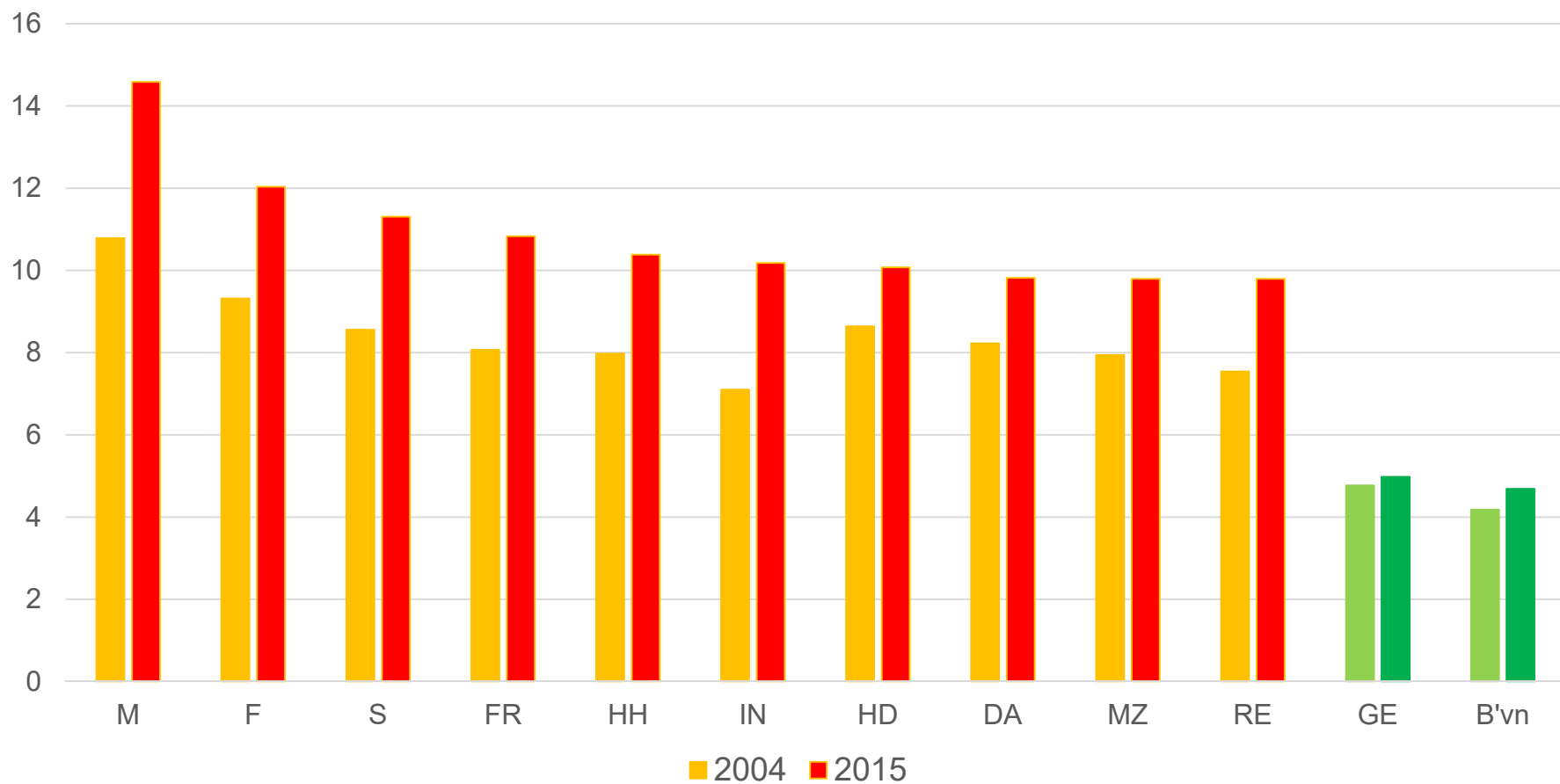
4. Wo stehen wir heute



- massive Mietpreissteigerungen, v.a. in den Städten
- deutliche Zuwächse bei Immobilien- und Baulandpreisen
- Versorgungsprobleme
- Verdrängung

Teure und günstige Städte

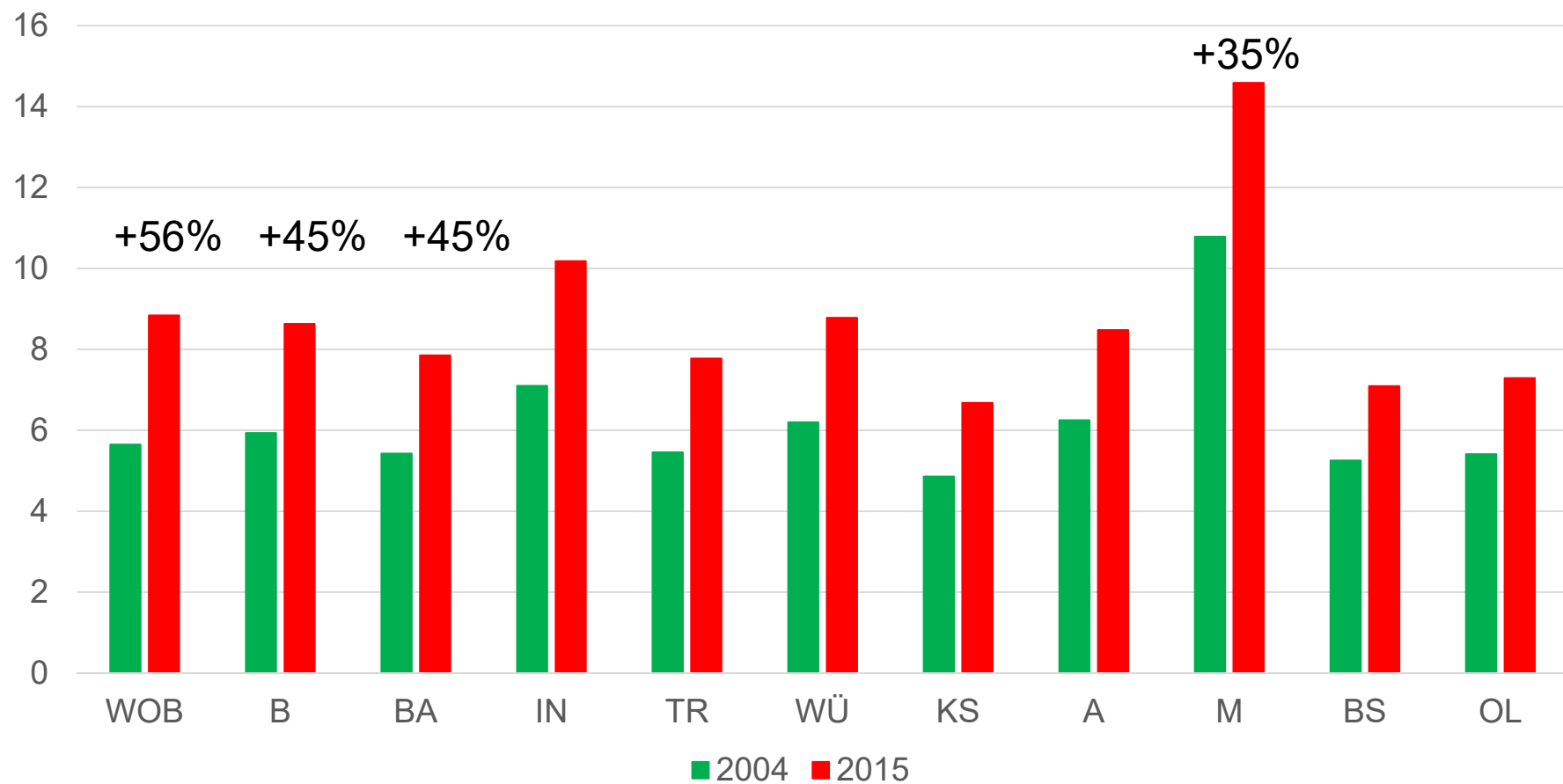
Nettokaltmiete pro m²



Quelle: BBSR

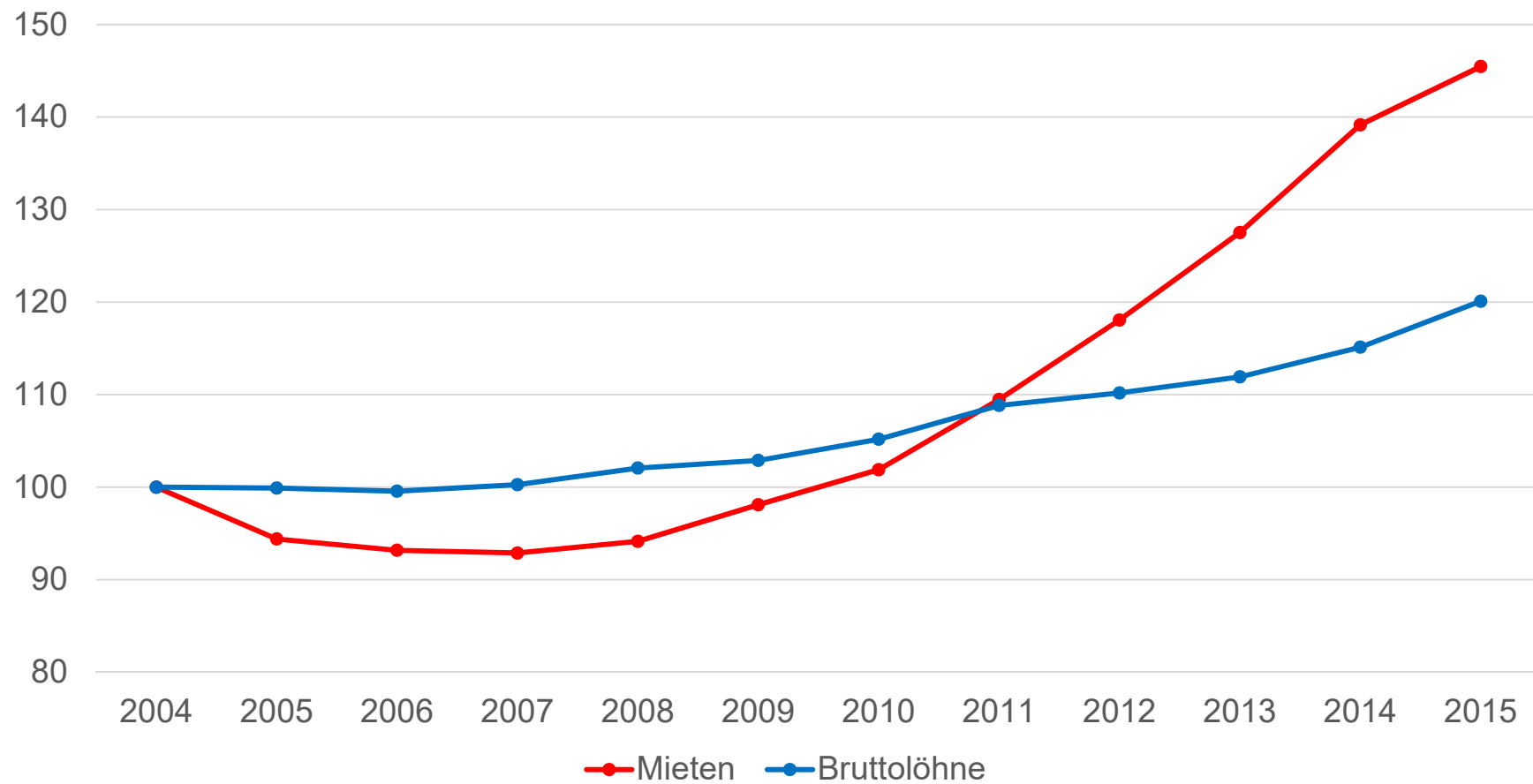
Städte mit hohem Anstieg

Nettokaltmiete pro m²



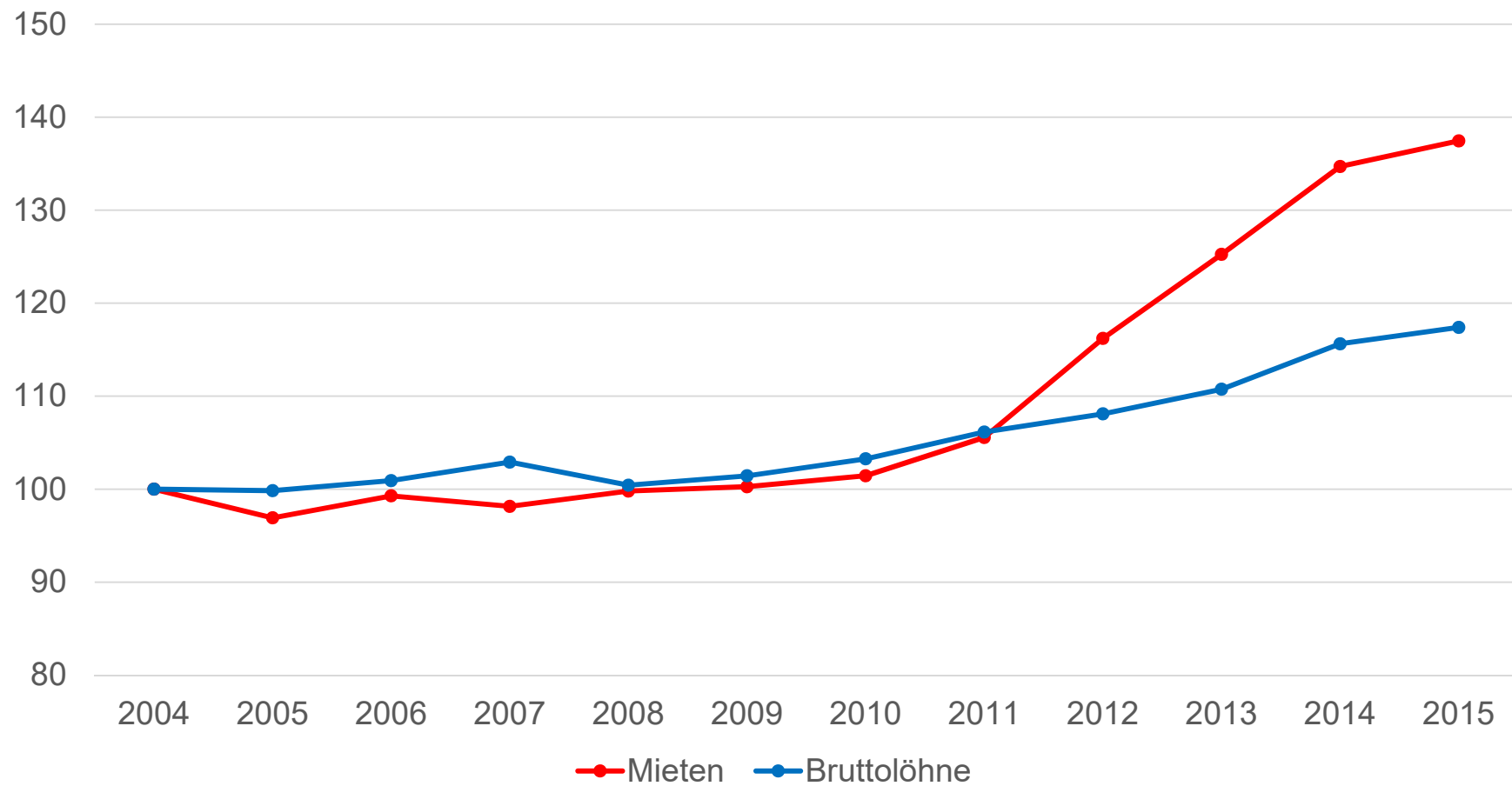
Quelle: BBSR

Berlin: Die Aufholjagd



Quelle: BBSR / AG VGR

Kassel: Der „rising star“ der Mietmärkte



Quelle: BBSR / AG VGR

Die Politik in der Falle

Bund:

„Wir sind nicht mehr zuständig.“ (Föderalismusreform)

Länder:

„Wir wollten die Zuständigkeit nicht wirklich haben.“

„Das ist kein flächendeckendes Problem.“

„Wir haben dafür keine Kapazitäten/Mittel.“

„Das ist ein kommunales Problem.“

Städte und Gemeinden:

„Wir haben kein Geld.“

„Wir haben keine Kapazitäten/Flächen.“

„Wir wollen gar nicht wachsen.“

5. Was können wir tun?

Was sind die Gründe für Mietpreisbelastung (empirisch)?

Beispiel: nach 1949 errichtete Altbauten mit mittleren Wohnwert

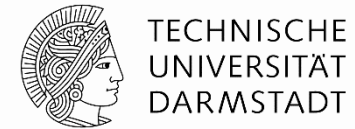
- +100 €/qm Baulandpreis
- +1% mehr Singles
- +1% Bevölkerungswachstum
- +1.000 Einwohner pro km²
- +1% Pendleranteil
- +1% Wohnungen im 1. Förderweg

+0,71 
+0,54 
+0,23 
-1,36 
-0,18 
-0,44 

N=39, korr. $R^2=0,706$

Quelle: Egner et al. 2018

Daraus sich ergebende Lösungsansätze



Offensichtliche, aber hoffnungslose Lösungsansätze:

- höhere Einkommen
- Regulierung der Mietpreise
- Dämpfung der Baulandpreise

Illusorische Lösungsansätze:

- Singlehaushalte (kulturelles/demographisches Phänomen)
- Bevölkerungswachstum („Schwarmstädte“)

Realisierbare Lösungsansätze:

- „Pendelbarkeit“ verbessern

Lokale Politik ist aktiv!



- Erbpacht statt Verkauf
- Förderung von Genossenschaften
- Konzeptvergabe, Städtebauliche Verträge
- Nutzung von Konversionsflächen / Innenstadtbrachen
- Verdichtung
- Quartierschutzsatzungen
- „scharfes“ Baurecht (z.B. Bauzwang, Rückkauf)
- Integrierte Bauplanung / Regionalplanung („Arbeitsteilung“)
- öffentliche Wohnungsunternehmen als „Steuerungsreserve“

Darüber hinaus?

- stärkere Regulierung (und Überwachung...)
- Revitalisierung des Sozialen Wohnungsbaus
- Reform der Finanzausgleichssysteme
- Erbschaftssteuerreform / Vermögenssteuer
- Bodenreform
- Enteignung / Verstaatlichung des Wohnungsbestandes

Literatur

- Egner, Björn/Kayser, Max A./Grabietz, Katharina J./Böhler, Heike 2018: Lokale Wohnungspolitik in Deutschland, Working Paper 100, Böckler-Stiftung, Düsseldorf.
- Egner, Björn/Grabietz, Katharina J. 2018: In search of determinants for quoted housing rents. Empirical evidence from major German cities, *Urban Research and Practice* 11 (4): 460-477.

Hans Böckler
Stiftung

WORKING PAPER
FORSCHUNGSFÖRDERUNG

Nummer 100, Oktober 2018

Lokale Wohnungspolitik
in Deutschland

Björn Egner, Max A. Kayser, Heike Böhler und
Katharina J. Grabietz

