

Wohnungsmärkte

Skript WiSe 25/26 (Stand: 21.04.2025)



Kristof Dascher¹

¹Dieser Text ist ein unvollständiges, aber wachsendes Skript zur Vorlesung „Wohnungsmärkte“. Das Skript dient nur Ihrer eigenen Nachbereitung; bitte machen Sie es nicht öffentlich. Herzlichen Dank an Flavie Gräbner, Hannah Salzberger, Linus Vogelsang und Marco Würdinger für Kommentare und Anregungen zu den bisherigen Fassungen des Textes, für das Überlassen von Abb. (5.12) herzlichen Dank an Gabe Lee und für das von Abb. (4.7) herzlichen Dank an Andreas Mense. – Im pdf finden Sie viele Querverweise. Rote Querverweise verlinken auf andere Passagen im Skript, blau unterlegte auf Quellen außerhalb des Skripts. (Für blau unterlegte Querverweise sollten Sie ggf. bereits vorher über vpn bzw. grips angemeldet sein.) Wollen Sie von einem roten Querverweis im Skript wieder zurückspringen, nutzen Sie die Kombination der Tasten „Alt“ und „←“. Titelfoto: Reihenhäuser der „Versuchssiedlung Schorlemerallee“ in Berlin-Dahlem (von Wassili und Hans Luckhardt sowie Alfons Anker).

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|---|------------|
| 1 | Einleitung | 1 |
| 1.1 | Wohnungsmarkt oder -märkte? | 4 |
| 1.2 | Ursachen immer teureren Wohnens? | 7 |
| 1.3 | Wohlfahrt | 15 |
| 2 | Markt | 27 |
| 2.1 | Marktgleichgewicht | 31 |
| 2.2 | Angebots- und Nachfrage-Schocks | 38 |
| 2.3 | Steuern, Subventionen, Nebenkosten | 41 |
| 3 | Matching | 65 |
| 3.1 | Alternative Matchings | 66 |
| 3.2 | Optimales Matching | 73 |
| 3.3 | Optimum als Kern und Marktgleichgewicht | 77 |
| 4 | Insider/Outsider | 97 |
| 4.1 | Höchstmiete, Abstand, Untervermietung | 98 |
| 4.2 | Kappungsgrenze und Mietpreisbremse | 103 |
| 4.3 | Miet- vs. Eigentumswohnungen | 114 |
| 5 | Einseitige Preistheorien | 125 |
| 5.1 | Baumols Kostenmiete | 125 |
| 5.2 | Ricardos Lagerrente | 131 |
| 5.3 | Synthese | 140 |
| 6 | Wohnungsmärkt-e | 151 |
| 6.1 | Ein Filtering-Modell | 153 |
| 6.2 | Mietstruktureffekte von Interventionen oder Schocks | 159 |

| | | |
|-----------|---------------------------------------|------------|
| 6.3 | Anhang* | 164 |
| 7 | Wohnen und Klima | 175 |
| 7.1 | Optimale Sanierungs-Reihenfolge | 178 |
| 7.2 | CO ₂ -Steuer..... | 184 |
| 7.3 | Zertifikatehandel | 185 |
| 8 | Soziales Wohnen | 197 |
| 8.1 | Wohngeld | 198 |
| 8.2 | Sozialwohnung | 200 |
| 8.3 | Sozialorientierte Bodennutzung | 207 |
| 9 | Architektur | 211 |
| 9.1 | Zahlungsbereitschaft? | 213 |
| 9.2 | Ensembles | 216 |
| 9.3 | Architektur-Politik | 222 |
| 10 | Theorie der Wohnungspolitik | 231 |
| 10.1 | Verbinden von Sätzen | 231 |
| 10.2 | Ineffizienz vs. Effizienz..... | 233 |
| 10.3 | Zielkonflikt? | 235 |
| 11 | Zukunft des Wohnens | 237 |
| 11.1 | Wettbewerb | 237 |
| 11.2 | Flexibilisierung des Wohnens* | 238 |
| 12 | Literatur | 245 |

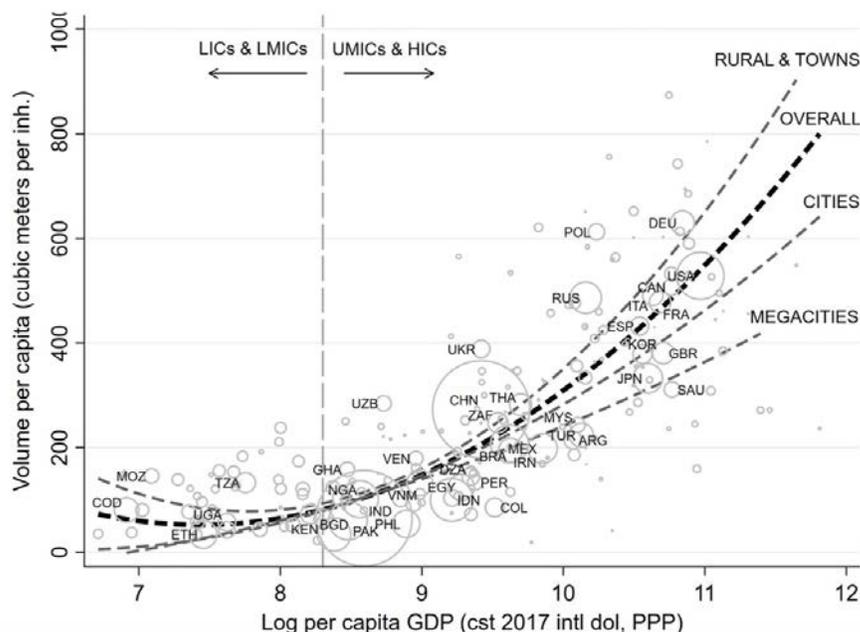
1 Einleitung

Bem. 1: Veranstaltung

Alle Unterlagen zu dieser Veranstaltung finden Sie sukzessive im grips-Kurs. Hier ist ein idealtypischer Ablauf: Zuerst besuchen Sie die Vorlesung; sie liegt immer auf dem gleichen wöchentlichen Termin. Dann lesen Sie das Skript. Und anschließend bearbeiten Sie die Übungsaufgaben; sie finden Sie bitte am Ende des jeweiligen Kapitels im Skript. In der darauffolgenden Woche besuchen Sie die Übung und vergleichen die dort vorgetragenen Lösungen mit Ihren eigenen Lösungen. Auf diese Weise sind alle Bausteine richtig verzahnt. Ihre optimale Vorbereitung auf die Klausur besteht in der regelmäßigen Beschäftigung mit dem Skript und dem regelmäßigen Besuch von Vorlesung und Übung. Sich nur mit Vorlesung oder nur mit Übung oder nur mit Skript vorzubereiten, ist nicht so gut; es kostet Sie mit Sicherheit Punkte in der Klausur. Dieses Skript ruft Ihnen zu: Geh in die Vorlesung, dann lies mich. (Viele von ihnen ignorieren diesen Zuruf erfahrungsgemäß.) Noch ein anderer Aspekt vorweg: Es ist mittlerweile überall gute Praxis, Veranstaltungen zum Ende des Semesters durch die Teilnehmer evaluieren zu lassen. Aber bitte lassen Sie sich durch diese Praxis nicht irreleiten. Den Stoff wirklich zu *verstehen* und später für Ihre berufliche Praxis zu nutzen: das alles ist *Ihre* Aufgabe. Kein noch so bemühter Unterricht – und keine noch so schönen Folien (die ich ohnehin nicht habe) – werden sie Ihnen abnehmen können.

Bem. 2: Übungsaufgaben

Versuchen Sie die Übungsaufgaben ruhig ein- oder zweimal selbst. Sie müssen ja nicht gleich die Lösung finden; vielleicht sehen Sie einen Lösungsansatz? Nehmen wir trotzdem einmal an, Sie besuchen die Übung „einfach so“, unvorbereitet. Was heißt das? Einerseits ist das nicht schlecht: Sie hören den Stoff ein zweites Mal, aus der Perspektive der Übungsaufgaben. Aber andererseits ist das irgendwie doch schlecht: Sie besuchen die Vorlesung doppelt (und das kann langweilig werden). Vor allem aber nehmen Sie sich *selbst* etwas weg: Sie nehmen sich an der deutschen Hochschule (die leider nicht so viel von *Hogwarts* hat) die *einzige* Aussicht auf *feedback*. Eine von Ihnen vorbereitete Lösung können Sie in der Übung (ggf. auch nur stumm) vortragen. Entweder stimmt Ihre Lösung: Dann wissen Sie schon, daß Sie es können! Oder Ihre Lösung stimmt nicht: Dann wissen Sie immerhin, was Ihnen noch fehlt. In beiden Fällen werden Sie nicht



Quelle: Esch et al. (2022). Hinweise: (i) Esch et al. (2022) vermessen die Erdoberfläche mit Hilfe zweier Satelliten und schätzen so das gebaute Gebäudevolumen (m^3) in $90 \times 90 m^2$ großen Zellen. Bezogen auf die Bevölkerung ergibt sich so das entlang der Ordinate abgetragene „building volume per capita“ für unterschiedliche Länder oder auch Städte der Erde. (ii) Entlang der Abszisse ist das (logarithmierte) GDP per capita abgetragen. (iii) Deutschland (DEU) finden Sie oben rechts im Diagramm.

Abbildung 1.1: Pro-Kopf-Versorgung mit Bauvolumen im internationalen Vergleich

grundlos auf die Idee kommen, Sie seien schon vorbereitet. Es ist diese wichtige Form stiller Lernkontrolle, auf die Sie verzichten, wenn Sie nicht vorbereiten.

Bem. 3: Wohnen: Ein Bündel

Kaum ein Thema ist so kontrovers wie das Wohnen: Kein Konsumgut frißt einen höheren Anteil des Haushaltsbudgets, und kaum ein Konsumgut hat sich über das letzte Jahrzehnt so sehr verteuert. Und es zwingt in seiner Standortgebundenheit, in seiner „Immobilität“ eben, zu unausweichlichen und fortwährenden Begegnungen mit der automatisch angeschlossenen Nachbarschaft: einerseits gleich nebenan, auf der gleichen Etage, in den umgebenden Straßen oder erst recht wieder in den Kitas und Schulen der Kinder; andererseits in seiner Eigenschaft, Arbeitseinkommen zu ermöglichen. Was nützt eine Wohnung, die von dynamischen Arbeitsmärkten durch hohe Entfernungen und Pendelkosten abgeschnitten ist? Wohnen bezeichnet so gesehen nicht einfach nur die eigentliche Wohnfläche oder -qualität, in die wir uns einfinden, sondern auch ein ganzes *Bündel* zentraler weiterer Eigenschaften der Wohnung („Innen“) und Nachbar-

| Unterscheidung nach | Segmente |
|---------------------|--|
| Eigentum | Selbstnutzer vs. Mieter |
| Region | Regensburg, Erfurt, Kiel, Cottbus, ... |
| Baujahr | Bestand vs. Neubau |
| Qualität | freistehend, Doppelhaushälfte, ... |
| Anspannung | Umfeld wachsender vs. stagnierender Preise |
| Kontext | Stadt vs. Land |

Tabelle 1.1: Beispiele für relevante Segmente des Wohnungsmarkts

schaft („Außen“) sowie des erreichbaren Arbeitsplatzes. Von dieser Bündelung rührt die fundamentale Bedeutung des Wohnens für die Mitglieder einer Gesellschaft. Anders als uns die einschlägigen Zeitschriften zum „Schöner Wohnen“ in den Auslagen der Bahnhofskioske signalisieren meint „Wohnen“ nicht wirklich die Frage, ob wir uns das zweite, dritte oder vierte schicke Zimmer gönnen können. Wohnen entscheidet vielmehr darüber, ob und welchen Anschluß wir in der Gesellschaft finden.

Bem. 4: Bauvolumen/Einwohner im internationalen Vergleich

Die aktuelle Diskussion in den Medien legt nahe, daß Wohnen in Deutschland ein knappes Gut ist. Esch et al. (2022) schätzen in einer großen Studie (World Settlement Footprint 3D, WSF3D) das „building volume“ in 90m×90m großen Zellen eines den Globus umspannenden Rasters. Diesen Informationen liegen Beobachtungen zweier dicht aufeinander folgender Erdbeobachtungs-Satelliten zugrunde: sie heißen TerraSAR-X und TanDEM-X. (Eine Fülle von Komplikationen müssen sie lösen: Bäume, Schattenwurf von Hochhäusern, benachbarte Hochhäuser, etc. Gleichzeitig ist der Vorteil hier, daß die gewonnenen Daten unabhängig von der jeweils amtlichen Statistik sind.) Die resultierenden Bauvolumen-Daten enthalten nicht nur die Volumina von Wohnimmobilien, sondern von allen Immobilien – so also etwa auch überdachten Sportstadien, Lager- und Fabrikhallen. Nehmen wir mit den Autoren an, der Anteil der Wohnimmobilien ist konstant die Hälfte. Dann ist der Quotient

$$\text{Bauvolumen je Ew./2} \approx \text{durchschnittl. Wohnraum-Versorgung}$$

eine sehr grobe Annäherung an die Versorgung der Bewohner eines Landes oder einer Stadt mit Wohn-„Raum“. Aber die Ergebnisse der Autoren sind interessant genug, daß wir sie hier gleich zu Beginn berichten. Abb. (1.1) ist Esch et al. (2022) entnommen. Sie zeigt das durchschnittliche BIP pro Kopf auf der Abszisse und das Bauvolumen je Einwohner auf der Ordinate. Den entsprechenden Punkt für Deutschland (DEU) finden Sie oben rechts im Diagramm. Deutschland hat also nicht nur eine außerordentlich gute Versorgung mit Wohnraum – interessanterweise noch höher als etwa die USA. Das in die Abbildung

| Wohnung ist | Mio. Wo. | in % |
|--|----------|-------|
| ... von ihrem Eigentümer bewohnt | 17.2 | 46.5 |
| ... vermietet, Eigentümer ist Privatperson | 11.5 | 31.2 |
| ... vermietet, Eigentümer ist privatwirtschaftl. Unternehmen | 3.0 | 8.1 |
| ... vermietet, Eigentümer ist öff. Einrichtung | 0.7 | 1.9 |
| ... vermietet, Eigentümer ist Genossenschaft | 4.6 | 12.4 |
| Gesamt | 36.9 | 100.0 |

Tabelle 1.2: *Bewohnte Wohnungen in Deutschland 2018 (Stat. Bundesamt (2020))*

eingezeichnete Ausgleichspolynom namens „overall“ schätzt die für gegebenes BIP pro Kopf zu erwartende Wohnraumversorgung ab. Deutschland (dessen Datenpunkt noch über diesem Polynom liegt) ist darüber hinaus also nicht nur generell gut versorgt; es ist sogar noch besser versorgt, als es sein ohnehin hohes Inlandsprodukt je Einwohner erwarten ließe. Die Bundesregierung hat ein Ziel von 400,000 neugebauten Wohnungen im Jahr. Aber jedenfalls im Vergleich mit anderen Ländern und im Durchschnitt ist Immobilien-Raum, und damit vermutlich auch Wohn-Raum, in Deutschland nicht knapp.

1.1 Wohnungsmarkt oder -märkte?

Bem. 5: Segmente des Wohnungsmarkts – und Gliederung

Es gibt natürlich nicht den „einen“ Wohnungsmarkt, und entsprechend gibt es auch nicht den einen Preis für das Wohnen. Es gibt viele unterschiedliche Segmente des Wohnens (Tab. (1.1)), und daher heißt diese Veranstaltung „Wohnungs-Märkt-e“. Abb. (1.2) zeigt einige ausgewählten Segmente, die die Heterogenität des Wohnens illustrieren. Diese Segmente sind keine perfekten Substitute zueinander. Wohnungsleerstand in Amberg kann Wohnungsmangel in München nicht wirklich abhelfen. Ein Zuwachs an Luxuswohnungen bekämpft nicht wirklich Obdachlosigkeit. Eine Vierzimmer-Wohnung paßt nicht auf den Single-Haushalt. Familien suchen Wohnraum in Schul- oder Kitanähe, usf. Angesichts dieser Vielfalt verfolgen wir in dieser Vorlesung zwei unterschiedliche Strategien. Entweder wir sprechen vereinfacht von dem einen großen Wohnungsmarkt (Kap. 2-5). Zwar vernachlässigen wir dann die große Heterogenität der Wohnflächen. Aber dafür können wir uns umso besser auf die grundsätzliche Analyse der Wirkung unterschiedlicher Interventionen oder Schocks konzentrieren. Oder aber wir differenzieren fein nach Segmenten des Wohnungsmarkts (Kap. 6). Dann vernachlässigen wir die Diskussion von Interventionen, um umso besser die richtige Allokation bzw. Zuordnung von Haushalten zu Wohnflächen diskutieren zu können. – So oder so, auch wenn es viele unterschiedliche Segmente des Wohnungsmarkts gibt: letztlich hängen alle über die Arbitrage-



(a) Berlin-Friedrichshain



(b) Düsseldorf-Oberkassel



(c) Regensburg



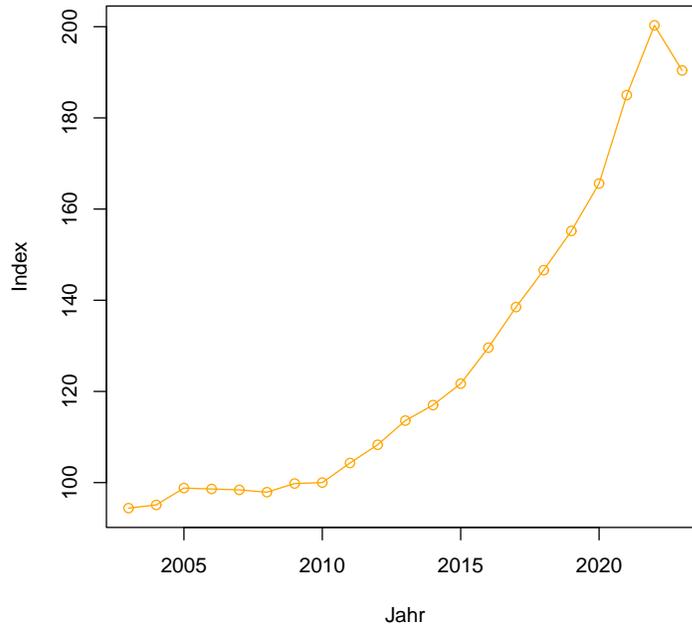
(d) Berlin-Kreuzberg

Abbildung 1.2: Heterogenität von Wohnflächen

bzw. Wanderungsbewegungen der Haushalte miteinander zusammen (Kap. 6). Die drei sich anschließenden Kapitel greifen drei andere Varianten der Segmentierung auf. Sie diskutieren nachhaltige (Kap. 7), soziale (Kap. 8) und schöne Wohnungen (Kap. 9).

Bem. 6: Selbstnutzer vs. Mieter (Eigentum)

Die vielleicht wichtigste Unterteilung des Wohnungsmarkts ist die nach Selbstnutzer bzw. Mieter. Denn Veränderungen in Preisen setzen diesen beiden Typen von Haushalten ganz unterschiedlich zu. Tab. (1.2) schlüsselt den Gesamtbestand an knapp 37 Mio. Wohneinheiten in Deutschland nach Eigentümerarten auf. Etwas über 46% der Wohnungen in Deutschland werden vom Eigentümer selbst bewohnt; diese Eigentümer heißen „Selbstnutzer“ (engl. *owner*-



Hinweise: (i) Der Graph zeigt den hedonischen vdp-Index für Eigentumswohnungen (Verein deutscher Pfandbriefbanken) zwischen 2003 und 2023. (ii) Ein hedonischer Preisindex erfasst grob den Durchschnittspreis einer Eigentumswohnungen gleichbleibender Qualität. (iii) Quelle der Ursprungsdaten: vdp. (iv) Alle Indexwerte sind auf 2010 normiert. (v) Wir beobachten insbesondere einen langanhaltenden Preisanstieg gefolgt vom jüngsten Preiseinbruch.

Abbildung 1.3: vdp-Index für Eigentumswohnungen

occupier). Etwas unter 54% werden von Mietern bewohnt. Oft werden Mietwohnungen von privaten Klein-Vermietern (sog. Amateur-Vermietern), auch größeren Unternehmen der Immobilienwirtschaft (wie etwa „Vonovia“ oder „Patrizia“). Aus dieser Perspektive gibt es *zwei* Wohnungsmärkte: einen ersten Markt für Eigentums-Wohnraum und einen zweiten für Wohnraum zur Miete. Auf diesen zwei Märkten bilden sich u.a. zwei ganz unterschiedliche Preise: der Preis für Eigentums-Wohnraum bzw. die Miete für neu angemietete Wohnungen. Abb. (1.3) zeigt den Preisindex für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern in den zwei Jahrzehnten zwischen 2003 und 2023, also bis zum aktuellen Rand. Eigentumswohnungen waren 2022 *doppelt* so teuer wie noch 2010. In 2022/2023 sehen wir den jüngsten Einbruch sich abzeichnen. Abb. (1.4) zeigt dagegen die Entwicklung der Neuvertragsmieten im Segment der Mietwohnungen zwischen 2003 und 2023. Dort finden wir monoton steigende Mieten in neu abgeschlossenen Mietverträgen. Einen analogen Einbruch wie im Markt für Eigentumswoh-

nungen, i.e. eine „Erleichterung“, für die Mieter, finden wir nicht.

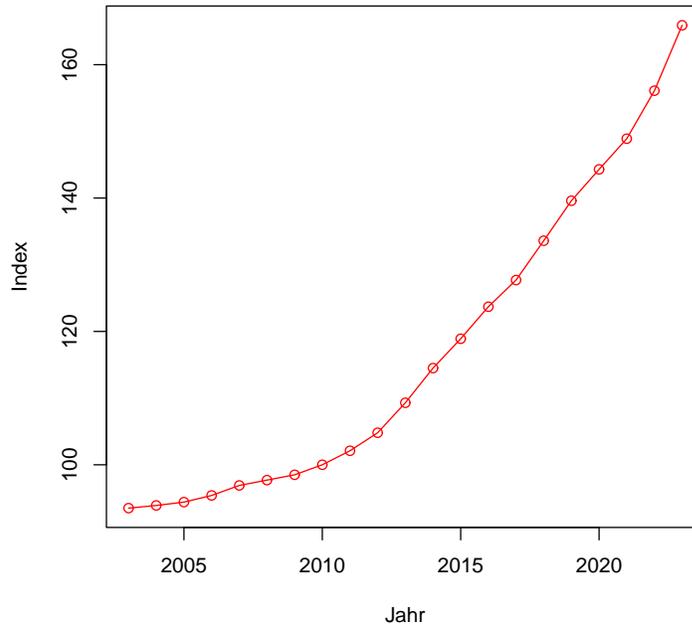
Bem. 7: Gewinner vs. Verlierer (Politische Ökonomie)

Die Preisanstiege für Miet- und Eigentumswohnungen aus Abb. (1.3) und (1.4) sind beeindruckend. Unser hohes Gebäudevolumen pro Kopf scheint uns gesellschaftlich nicht viel zu nützen (Be. (4)). Insbesondere übersteigen die gezeigten Preisanstiege die niedrige allgemeine Inflation im gleichen Zeitraum. Mieten als auch die Preise von Eigentumswohnungen sind nicht nur nominal, sondern auch *real* seit der „Großen Rezession“ 2007-9 gestiegen. Und sie haben sogar Konsequenzen für die Einkommens- und sogar Vermögensverteilung der Gesellschaft. Selbstnutzer realisieren Wertzuwächse ihrer Häuser; Einerseits erzielen Eigentümer von Mietwohnungen höhere Mieteinnahmen, andererseits wenden Mieter einen größer werdenden Teil ihres Einkommens für ihre Miete auf. Wenn Mieter gerade die einkommensärmeren und Vermieter gerade die einkommensstärkeren Haushalte sind, dann stellen sich ausgerechnet diejenigen schlechter (besser), denen es bereits nicht so gut (besser) geht. In vielen Ländern liegt die Wohneigentumsquote weit über 50%; in Deutschland beträgt sie wie besprochen knapp weniger als die Hälfte (Be. (6)). Während in anderen Ländern ein Preisanstieg eine Mehrheit an Eigentümern besserstellt (insofern deren Häuser mindestens von einem „gefühlten“ Wertzuwachs profitieren und je nach Größe des Hauses, führt der gleiche Preisanstieg in Deutschland zu einer fast gleichmäßigen Spaltung der Einwohnerschaft in Gewinner und Verlierer. (Allerdings sind auch die Verlierer unter sich gespalten – vgl. in Kürze Be. (14)).

1.2 Ursachen immer teureren Wohnens?

Bem. 8: Überblick über Ursachen

Aufgrund der gesellschaftlichen – und letztlich politischen – Konsequenzen teurer werdenden Wohnens für viele Haushalte (Be. (7)) sprechen wir in diesem Abschnitt einmal überblicksartig die Vielzahl existierender Erklärungshypothesen an. Diese Diskussion geht allerdings nicht in die Tiefe. Eher hinterläßt sie mehr Fragen, als sie Antworten gibt. Eine präzise Argumentation tragen wir im Detail dann in den nachfolgenden Kapiteln nach. Wir besprechen hier preistreibende Einflüsse, die (i) die Nachfrage ausgeweitet und das Angebot verknappt haben könnten, (ii) die auf wachsende Marktmacht der Anbieter zurückgehen könnten, (iii) die Folge staatlicher, die Kosten treibender Regulierung sind oder (iv) für übersehene Qualitätszuwächse im Wohnen stehen (und so die Preiszuwächse in gewisser Weise legitimieren könnten). Die Vielzahl gleichzeitiger möglicher paralleler Erklärungen wirft die schwierige empirische Frage auf, welcher dieser Einflüsse am meisten zu Mieten- und Preisanstieg beigetragen hat.



Hinweise: (i) Der Graph zeigt den hedonischen vdp-Index für (nettokalte) Neuvertragsmieten in Wohnimmobilien (Verein deutscher Pfandbriefbanken) zwischen 2003 und 2023. (ii) Ein sog. hedonischer Mietindex erfasst grob die Durchschnittsmiete einer Mietwohnung – gleichbleibender – Qualität. (iii) Quelle der Ursprungsdaten: vdp. (iv) Alle Indexwerte sind auf 2010 normiert. (v) Wir beobachten einen, selbst von der jüngsten Immobilien-Krise nicht beeindruckten, andauernden Mietanstieg.

Abbildung 1.4: vdp-Index für Neuvertragsmieten in Mietwohnungen

Angebot vs. Nachfrage

Bem. 9: Nachfragezuwachs: Wachsende Ansprüche an Wohnfläche

Tab. (1.3) zeigt einige einfache Fakten zum deutschen Mietwohnungsmarkt in langfristiger Betrachtung. Im Jahr 2010 hatte die durchschnittliche Mietwohnung schon eine Fläche von über 70 Quadratmetern. Gleichzeitig hatte die Wohnfläche, die jeder Mieter zur Verfügung hat, bald 40 Quadratmeter erreicht. Denn die Anzahl der Mitglieder eines Haushalts fällt dazu. Die Vergleichszahlen für 1965 sind 10.5 respektive 69.1 qm. Zwischen 1965 und 2010 hat sich die durchschnittliche Wohnfläche je Person in einer Mietwohnung fast *verdoppelt*. Mieter (und sicher auch die hier nicht gezeigten Selbstnutzer) konsumieren mehr Wohnfläche als früher. Vielleicht sollten wir uns dann auch nicht so wundern, daß diese größere Nachfrage nach Wohnfläche zu einem höheren Preis für

| Jahr | 1965 | 2010 |
|--|-------------|-------------|
| Mietbelastung (in %) | 10.5 | 22.6 |
| Durchschnittl. Fläche /Wohnung (in m^2) | 59.1 | 72.1 |
| Durchschnittl. Fläche/Person (in m^2) | 21.9 | 39.2 |
| Personen/Haushalt (ca.) | 3.0 | 2.0 |

Tabelle 1.3: Indikatoren für Mietwohnungen (Westdeutschland) (Kholodilin (2014))

Wohnen führt. Vergleichen Sie die Zahlen für 2010 auch mit den durchschnittlich 4 qm (!) je Person, die Lenger (2013) in seinem historischen Rückblick für viele europäische Städte für die Zeit um 1900 nennt. „Schlafburschen“ waren in Berlin etwa diejenigen, die nur zum Übernachten eine Wohnung aufsuchten; nicht weniger verbreitet war, daß in einem einzigen Raum mehrere Familien hausten. – Daß der durchschnittliche Wohnflächenkonsum heute so viel höher liegt, kann nicht verhindern, daß nicht alle an ihm partizipieren. Etwa wächst die Obdachlosigkeit im städtischen Raum (Üb. (5.4j)).

Bem. 10: Nachfragezuwachs: Zuwanderung

Nicht nur der Wohnflächen-Konsum pro Kopf ist gestiegen; auch die Einwohnerzahl Deutschlands ist es. Dem Bevölkerungsrückgang der Einheimischen steht eine etwas höhere Netto-Zuwanderung gegenüber. Tab. (1.4) weist auf dem Stand des Jahres 2019 den Anteil der Zugewanderten sowie ihrer Nachkommen (unabhängig von ihrer Staatsbürgerschaft sowie ungeachtet ihrer oft hohen Arbeitsmarkt-Integration (Berbée/Stuhler (2023)) in einer Höhe von 26% aus (Statistisches Bundesamt). Wir könnten vermuten, daß Mieten und Preise bei hypothetisch geringerer Zuwanderung weniger stark gestiegen, vielleicht sogar gefallen, wären (Be. (43)). Aber beachten Sie auch, daß Deutschlands Bevölkerung selbst mit der hohen Zuwanderung der vergangenen Jahrzehnte nur wenig über dem Niveau von 1991 liegt: der Zuwachs von 2024 gegenüber 1991 liegt bei lediglich 2.5%. Interessant wird die Bedeutung von Zuwanderung erst in naher Zukunft. Während die Immigration in die USA in naher Zukunft versiegen wird (weil sich die Geburtenrate in Lateinamerika an die in Nordamerika angleicht), wird die Immigration nach Deutschland bzw. in die EU in der nahen Zukunft eher nicht abnehmen (weil die Bevölkerungsentwicklung in Nordafrika bzw. im Mittleren Osten dynamisch bleiben wird (Hanson/McIntosh (2016))).

Bem. 11: Angebotsrückgang oder -bremse: Staatl. Regulierung

Die Immobilienwirtschaft beklagt eine seit langem wachsende staatliche Regulierung des Bauens und führt steigende Preise des Wohnens auf steigende Baukosten zurück (Be. (105)). Hohe und sogar wachsende Standards beim Bauen verteuern also den Neubau und führen so zu einer größeren Zurückhaltung der

| | „Immigranten“ | Gesamt |
|-------------------|---------------|--------|
| absolut (in Tsd.) | 21,246 | 81,849 |
| Anteil (in %) | 26.0 | 100.0 |

Hinweise: (i) Quelle: Statistisches Bundesamt. (ii) Die Spalte „Immigranten“ schließt Immigranten (eigene Migrations-Erfahrung) sowie deren Kinder (sog. 2.-te Generation) ein. Dieses Konzept ist eines des Stat. Bundesamts. (iii)

Tabelle 1.4: „Zuwanderung“ nach Deutschland, Stand 2019

Baufirmen. Nicht der mangelnde Bestand ist dabei das Problem, sondern ein zu geringer Zuwachs an Neubauten, der das existierende Wachstum in der Anzahl der Haushalte und der Wohnflächennachfrage je Haushalt nicht auffängt. Aber die Evidenz staatlicher angebotsreduzierender Eingriffe ist viel unmittelbarer. Dascher (2014) beschreibt den staatlich bezuschußten Abriß von knapp einer halben Mio. Wohnungen (!) in Ostdeutschland, der bis kurz vor dem Beginn des jüngsten Immobilien-Booms anhielt – Wohnungen, die aufgrund des hohen Leerstands damals angeblich nicht mehr gebraucht würden. Kaufmann/Zhu (2024) zeigen, daß die Vorgabe eines Mindestanteils vergünstigter Wohnungen in Neubauquartieren die Immobilienwirtschaft den Neubau von Wohnungen reduzieren läßt. Allgemein beschreibt eine breite Literatur (insbesondere anhand von empirischer Evidenz für die USA) Maßnahmen wie Mindestgrundstücksgrößen, Abstandsregeln oder Höhenbegrenzungen, die verdichtetes Bauen erschweren (Gallagher/Shertzer/Winam (2024)). Aber nicht nur der Staat behindert Neubau; auch private Interessengruppen aus lokalen Wohneigentümern können an dieser Behinderung beteiligt sein:

Bem. 12: Angebotsrückgang oder -bremse: Priv. Interessengruppen

Nicht nur der Staat kann Neubau behindern. In der Literatur finden sich mindestens zwei an den Partikularinteressen von Immobilien-Eigentümern orientierte Argumentationsstränge. In der Theorie der sog. *nimbies* (ein Akronym für *not in my backyard*) sind auch Eigentümer von Immobilien grundsätzlich für Neubau. Allerdings möchten sie diesen Neubau nicht wirklich in ihrer unmittelbaren Nachbarschaft: etwa weil er den eigenen Blick, die Aussicht verstellen oder zu größerer Rivalität um vorhandene lokale Infrastruktur wie Parkplätze oder Kita-Plätze führen könnte (Glaeser/Ward (2009)). In der Literatur der *nimbies* engagieren sich Immobilieneigentümer politisch, durch ihre Stimmabgabe an der Wahlurne, dafür, daß Lokalpolitiker sich gegen Neubau in ihrer Nachbarschaft verwenden. Viele Lokalpolitiker, Stadtplaner, grüne Lobbyisten etc. werben alternativ für Grüngürtel, die die Stadt wie eine grüne Lunge durchziehen sollen. Selbstverständlich sind städtische Parks in dicht bebauten Städten etwas Positives. Aber wann ist ein zusätzlicher Park ein Park zuviel? Jeder Park hat auch die Eigenschaft, den marginalen Stadtbewohner nach außen zu drängen. Sind diese „Grüngürtel“ wirklich grün gemeinte Politik, oder sind



Dieser Kartenausschnitt (google.maps) zeigt den Südosten Berlins. Gestochen scharf erkennen Sie die Stadtgrenze Berlins mit Brandenburg – nicht nur weil diese Stadtgrenze auch explizit punktiert eingezeichnet ist, sondern vor allem, weil Berlin bebaut und Brandenburg unbebaut ist. Warum sieht die Karte über dreißig Jahre nach dem November 1989 noch so aus, als wäre die Mauer nie gefallen? Ein Ballungsraum mit erheblichem Bevölkerungswachstum wächst nicht in die Richtung, in die er wachsen sollte – in die Richtung seines wichtigsten Mobilitäts-Hubs (dem Flughafen Berlin-Brandenburg), direkt nebenan. Blockiert Brandenburg das Wachstum Berlins bzw. verhindert es eine Preis-Entlastung des Berliner Wohnungsmarkts?

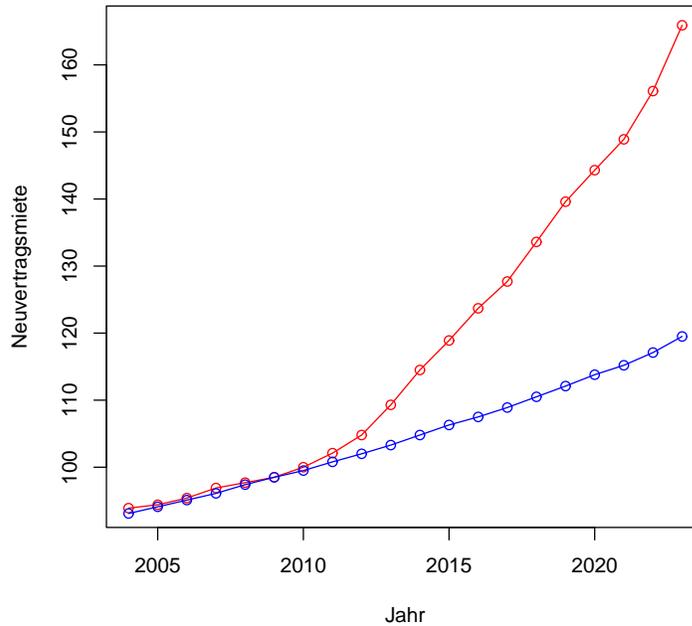
Abbildung 1.5: Kein Wohnungsneubau im Berlins Umland Ri. Südosten

sie doch nur grün ummanteelte Interessenpolitik von Immobilien-Eigentümer-Mehrheiten? Abb. (1.5) zeigt den Südosten Berlins, der nicht über die Stadtgrenze zu Brandenburg hinauswächst. Hier scheinen sich die (wenigen) dort lebenden Brandenburger (die *insider*) gegen den Entwicklungsdruck der angrenzenden Großstadt (die *outsider*) durchzusetzen. Ähnliche Fragen stellen sich auch für das Umland von Großstädte München oder Frankfurt (Üb. (5.4k)).

Marktmacht

Bem. 13: Weniger und größere Immobilienentwickler

Eine größere Konzentration der Anbieter von Wohnungen auf nur wenige Unternehmen kann – jedenfalls in einem einfachen Marktmodell, wie wir es später



Hinweise: (i) Der rote Graph zeigt (i.w.) wie in Abb. (1.4) den hedonischen vdp-Index für (netto-kalte) Neuvertrags-Mieten in Wohnimmobilien (Verein deutscher Pfandbriefbanken) zwischen 2004 und 2022. Ursprungsdaten: s. dort. (ii) Der blaue Graph zeigt den (nicht-hedonischen, daher nur bedingt vergleichbaren) Index der Wohnmieten in der Stichprobe zum Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamts, der die Entwicklung der Bestands-Mieten grob annähert. (iii) Quelle der Ursprungsdaten: hier bzw. hier. (iv) Alle Indexwerte beider Zeitreihen wurden auf 2010 normiert. Die Neuvertrags-Mieten sind im Jahr 2010 nicht gleich der (sondern größer als die) Bestands-Miete im Jahr 2010.

Abbildung 1.6: Bestands- vs. Neuvertrags-Mieten: Entwicklung 2004 bis 2022.

auch besprechen – preissteigernd sein. (Sie muß es aber nicht sein; der Zusammenhang zwischen Anbieterzahl und Marktmacht ist empirisch nicht einfach zu belegen.) Aber beobachten wir denn überhaupt einen Konzentrationsprozeß im Wohnungssektor? In Deutschland werden im Bestand etwas über 8% der Mietwohnungen von gewinnorientierten Unternehmen vermietet (Tab. (1.2)); aber reicht das, um von Marktmacht zu sprechen? Im Bereich der Wohnimmobilien-Entwicklung (i.e. im Neubau) liegt Evidenz zwar nicht für Deutschland, aber immerhin für die USA vor. Erstens: Kwon/Ma/Zimmermann (2024) beobachten über die letzten achtzig Jahre eine Konzentration der Bauindustrie in den Händen immer weniger großer Anbieter. Ein Beispiel hierzu: In den 2020er Jahren verfügten die 1% größten Bauunternehmen über 63% des Industrievermögens, während das in den 1940er Jahren nur erst 32% waren. Und zweitens: Für re-

gionale Wohnungsmärkte der USA beobachtet Quintero (2023) eine Abnahme der Zahl der im jeweiligen regionalen Wohnungsmarkt aktiven Entwickler von vor der Finanzkrise um 2007 gegenüber nach ihr. Dascher/Haupt (2024a) argumentieren, daß Konsolidierung mittelbar zu einem höheren Preis des Wohnens führt: dazu später mehr.

Insider vs. Outsider

Bem. 14: Spaltung des Mietwohnungs-Markts (Bestand vs. Neubau)

Bei genauerem Hinsicht sind es auch gar nicht „die“ Mieten, die stark steigen – es sind die Mieten in neu abgeschlossenen Verträgen, die stark steigen. Abb. (1.6) zeigt zusätzlich die Veränderung der Mieten in bereits bestehenden Mietverträgen. Dort sehen wir, daß diese Bestands-Mieten zwischen 2004 und 2023 nur wenig wuchsen. Bis zur Einführung der Mietpreisbremse konnten Bestands-Mieten noch bei einem Wechsel des Mieters neuverhandelt werden; seit Einführung der Mietpreisbremse ist nicht einmal mehr das möglich. Liegt eine Wohnung in einem sog. „angespannten Wohnungsmarkt“, darf die vom Vermieter verlangte Miete nur unwesentlich über dem „üblichen“ Niveau liegen. Insofern überrascht nicht, daß die Bestands-Mieten nur langsam – und damit deutlich weniger als die Neuvertrags-Mieten – ansteigen. Dem über 70%-igen Anstieg im Neubausegment seit 2010 steht ein nicht einmal 20%-iger Anstieg im Bestand gegenüber; kein Wunder, wenn Mieter im Bestand gelassener sind. Wir beobachten eine staatlich erzeugte Spaltung der Mieterschaft. Mieter in seit längerem bestehenden Verträgen zahlen eher niedrige Mieten; sie profitieren von ihrem *insider*-Status. Mieter in neu abgeschlossenen Verträgen zahlen hohe Mieten; sie sind *outsider*. Die Teilung des Wohnungsmarkts in unterschiedliche Segmente mit je eigenen Preisen (Be. (5)) beginnt also nicht zuletzt mit dem Staat selbst. Und wer weiß: vielleicht sind die Neuvertragsmieten ja gerade deswegen so teuer, weil die Bestandsmieten so günstig sind? Im Bestand hat ja niemand einen Anreiz, sich einzuschränken (Be. (94)-(95)).

Städtebau

Bem. 15: Qualitätszuwachs: Wachsende Ansprüche an Tageslicht

Dascher/Haupt (2024a, 2024b) argumentieren, daß Immobilienentwickler immer lichtere Quartiere bauen. Abb. (1.7) zeigt zwei unterschiedliche Konfigurationen für einen städtischen Bau-Block. Dabei ist eine dunkel schattierte Parzelle ein Haus, während eine lichte Parzelle für eine Freifläche, für eine nicht bebaute Parzelle, steht. Die Zahl in jeder Parzelle gibt dabei die Anzahl der Verschattungen durch benachbarte Häuser an; diese Verschattungs-Ziffern rangieren von 0 (völlig unverschattet) bis 4 (völlig, also viermal, verschattet). Im Block links sehen

| | | | | | | | |
|--|---|---|---|---|---|--|--|
| | | | | | | | |
| | 2 | 2 | 2 | 3 | 0 | | |
| | 2 | 4 | 2 | 2 | 3 | | |
| | 2 | 2 | 4 | 2 | 2 | | |
| | 3 | 2 | 2 | 4 | 1 | | |
| | 0 | 4 | 2 | 2 | 3 | | |
| | 3 | 0 | 4 | 2 | 2 | | |
| | 0 | 3 | 0 | 3 | 1 | | |
| | | | | | | | |

(a) Verdichteter, hist. Block

| | | | | | | | |
|--|---|---|---|---|---|--|--|
| | | | | | | | |
| | 0 | 3 | 0 | 3 | 0 | | |
| | 3 | 0 | 4 | 0 | 3 | | |
| | 0 | 4 | 0 | 4 | 0 | | |
| | 3 | 0 | 4 | 0 | 3 | | |
| | 0 | 4 | 0 | 4 | 0 | | |
| | 3 | 0 | 4 | 0 | 3 | | |
| | 0 | 3 | 0 | 3 | 0 | | |
| | | | | | | | |

(b) „Schach-Block“

Hinweise: (i) Gezeigt städtische Blöcke, d.h. zusammenhängende und nicht von Straßen unterbrochene städtische Flächen, die parzelliert sind. (ii) Alle Parzellen eignen sich für Bebauung, müssen aber nicht bebaut sein. Häuser sind in schwarz, Freiflächen in weiß gezeichnet. (iii) In alle Parzellen sind deren Verschattungsziffern eingetragen, i.e. die Anzahl der von benachbarten Häusern verschatteten Seiten. Aus: Dascher/Haupt (2025a,b)

Abbildung 1.7: Einige wenige mögliche Block-Konfigurationen

wir eine dichte und damit oft dunkle Bebauung; viele Verschattungsziffern auf Häusern betragen 2. Im Block rechts dagegen finden wir eine lichte Schachbrett-Bebauung; kein Haus ist jemals verschattet. Die gute Belichtung rechts hat allerdings ihren Preis. Insgesamt nur 18 Häuser finden in ihm Platz. Der Block links kommt dagegen auf fünf Häuser mehr. Der Blick in Neubauquartiere legt nahe, daß die schachbrettartige Bebauung zunimmt. Denn wir wünschen immer hellere Wohnungen, und Immobilienentwickler bieten sie uns; nicht nur die Wohnfläche soll steigen (Be. (9)), auch die sie umgebende und „Licht und Luft“ (Le Corbusier) garantierende Freifläche soll es. Aber eine schachbrettartige gebaute Stadt dehnt sich weiter aus. Deswegen ist sie, wie wir sehen werden, auch für alle teurer. Gleichzeitig erfahren Häuser einen Qualitätszuwachs. Ggf. steht hinter der Preisentwicklung in Abb. (1.4) auch ein übersehener, mit ihm aber fairerweise zu verrechnender Qualitätszuwachs (vgl. Üb. 5.4l).

Bem. 16: Erwerbsbeteiligung, Deindustrialisierung, Demographie

Viele andere Gründe bieten sich für den Zuzug gerade in die Zentren von Städten an; sie verstärken die Nachfrage nach Wohnraum gerade dort, wo er ohnehin schon teuer ist: (Erwerbsbeteiligung) Eine steigende Erwerbsbeteiligung der Frauen führt zu einer höheren Nachfrage nach Kinderbetreuung, und außerhäusige Kinderbetreuung gelingt am besten in dicht besiedelten Vierteln. Denn dort können sich Familien die Kosten der Kinderbetreuung leichter teilen; alternativ sind die Wege zur nächsten Betreuung kürzer. (Deindustrialisierung)

Manche Städte verlieren ihre traditionellen Industrien vor den Toren der Stadt. In dem Maße, in dem suburbane Industrien weniger wichtig und (nur geringe Büroflächen verbrauchende) Dienstleistungen wichtiger werden, wird ein suburbane Wohnstandort weniger attraktiv. (Demographie) Die Gesellschaft wird durchschnittlich älter. Ältere sind (ähnlich wie die Kinderbetreuung) auf zentral vorgehaltene Ressourcen der Betreuung (Krankenhäuser, ambulante medizinische Versorgung) angewiesen. Ziehen auch sie in die Zentren der Städte, verteuert sich wieder gerade dort, wo es ohnehin schon teurer ist, das Wohnen. Dieser Mechanismus könnte in Zukunft weiter an Bedeutung gewinnen, denn: Aktuell gibt es im Zuge der Krankenhausreform Pläne, kleinere Krankenhäuser zu schließen, um so die Behandlung an weniger Standorten zu zentralisieren (und dort entsprechend die dann größere Erfahrung durch die höheren Fallzahlen an die Patienten weiterzureichen).

1.3 Wohlfahrt

Bem. 17: Preis vs. Wohlfahrt

Der vorige Abschnitt versucht einige Erklärungen der Preisentwicklung. Aber so sehr diese Preisentwicklung in der Öffentlichkeit beachtet wird: Beschreibt sie die Wohlfahrt, oder den Mangel an Wohlfahrt, den das Wohnen der Gesellschaft verschafft? Denkbar wäre z.B., daß simultan zum Preisanstieg auch ein Qualitätsanstieg stattgefunden hat. Dann müßten wir den Preisanstieg doch mit dem Qualitätsanstieg verrechnen. Wird das versucht und falls ja, findet das hinreichend statt? Grundsätzlich ist die relevante Frage doch nicht, ob Wohnen immer teurer wird, sondern welchen Beitrag zur Wohlfahrt der Gesellschaft leistet. Für die Beurteilung der Wohlfahrt steht im Vordergrund: Wer sollte Flächen bekommen – und wer bekommt sie wirklich? Die erste Frage ist eine sog. normative Frage, die zweite eine positive. Kap. 2-5 sowie 6 beantworten die positive Frage: sie rücken den Markt bzw. ein System von Märkten in den Mittelpunkt und überlassen diesen Märkten die Zuteilung von Wohnflächen zu Haushalten. Kap. 3 beantwortet die normative Frage: sie lösen die optimale Zuordnung von Wohnungen zu Haushalten nicht über den Markt, sondern über planvolle „Berechnung“. Mit drei Kapiteln aus der sog. Matching-Literatur analysieren wir, wie heterogene Haushalte und heterogene Wohnungen einander optimal zugeteilt werden sollten. Anschließend zeigen wir, daß bzw. wann ausgerechnet die Institution des *Markts* die optimale Lösung implementiert. Das folgende kleine Beispiel deutet an, welche Fragen hier auf uns warten.

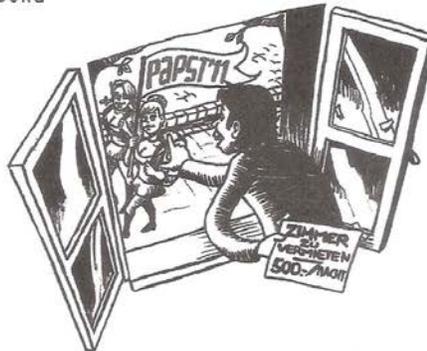
Bem. 18: Altruismus im Wohnen

In der Kolumne „Gewissensfrage“ des Magazins der Süddeutschen Zeitung (SZ) erschien im Jahr 2009 eine Frage eines Studierenden anlässlich des sich damals

Dr. Dr. Rainer Erlinger **Die Gewissensfrage**

»Am Wochenende kommt der Papst nach Freiburg. Die Hotels sind seit Monaten ausgebucht, Privatzimmer kosten inzwischen mehr als 500 Euro, und selbst Isomattenplätze werden für dreistellige Beträge pro Nacht angeboten. Ich bin kein Christ, habe aber ein Zimmer, das in dieser Zeit nicht genutzt wird. Ich als Student könnte das Geld auch gut gebrauchen. Aber kann ich das Zimmer für so viel vermieten, wie ich im Monat für die ganze Wohnung bezahle? Ist es verwerflich, den Preis zu verlangen, der aufgrund der Nachfrage bezahlt würde?«

SIMON I., FREIBURG



Stellen Sie sich vor, nicht der Papst käme nach Freiburg, sondern ein anderer Heiliger, der selbst kein Christ oder überhaupt nicht gläubig

Abbildung 1.8: Ethisches Vermieten?

abzeichnenden Besuchs des Papstes in Freiburg (Abb. (1.8)), die in ähnlicher Form immer wieder zu sehen ist und gleichzeitig eine wichtige Eigenschaft der Rolle des Markts für die Versorgung der Haushalte mit Wohnflächen zuzuspitzen hilft. Sondieren wir kurz die Rahmenbedingungen dieses nur wenige Tage dauernden Ereignisses: „Die Hotels sind seit Monaten ausgebucht, Privatzimmer kosten inzwischen mehr als 500 Euro, und selbst Isomattenplätze werden für dreistellige Beträge pro Nacht angeboten.“ Von dieser Situation könnte der Studierende – nennen wir ihn Simon – enorm profitieren: Auch er könnte sein Zimmer wenige Tage zu 500 Euro oder mehr – und ohne wirklich größeren Aufwand – vermieten. Mit diesen 500 Euro würde er, so deutet er an, gerade seine reguläre Monatsmiete einspielen. Dabei plagen Simon Zweifel. Simon sucht beim Betreiber der SZ-Kolumne Rat: „Ist es verwerflich, den Preis zu verlangen, der aufgrund der Nachfrage bezahlt würde?“

Bem. 19: Simon

Täte er das, entspräche Simon vermutlich dem durch die Presse wandernden Zerrbild des *homo oeconomicus*, eines Individuums, das nur auf seinen eigenen Vorteil bedacht ist. (Dieses Bild ist ein Zerrbild, weil auch der *homo oeconomicus* auch altruistisch motiviert sein darf. Als echter *homo oeconomicus* würde er eben nur die Konsequenzen seines Altruismus konsequent durchdenken. Oder sollte er nicht doch lieber sein Zimmer günstig – oder sogar umsonst – abgeben? Täte er das, hätte er unseren Respekt. Denn ein religiös oder idealistisch motivierter Kirchentagsteilnehmer käme in den Genuß eines günstigen Zimmers, und Simon – auch wenn „selbst kein Christ“ – honorierte dessen Religiösität . . . statt schnöde von ihr zu profitieren. So gesehen verfügt Simon jedenfalls über zwei Handlungsalternativen, die sich konträr gegenüberstehen: eine „moralische“ Alternative und eine „ökonomische“ Alternative. Viele Beobachter dieser Situation bewerten, wenn befragt, die moralische Alternative höher.

Bem. 20: Uli (Verschwendung)

Bietet Simon die Wohnung günstig oder sogar umsonst an, werden sich mehrere Interessenten bei ihm melden, etwa Uli und Monika. Welchen der beiden wird er nehmen? Uli ist das Zimmer nicht wirklich wichtig, er hat eine Wertschätzung bzw. ein „limit“ von 10 Euro. Monika ist (der Papst und damit) das Zimmer sehr wichtig, sie hat eine Wertschätzung bzw. ein „limit“ für es von 500. Dürfen wir davon ausgehen, daß Simon die „Richtige“ – und das ist natürlich die mit der höheren Wertschätzung, also Monika – nimmt? Oder wäre es möglich, daß er unter den beiden Bewerbern den Richtigen verpaßt und stattdessen jemanden den „Falschen“ – den mit der geringen Wertschätzung, also Uli – aussucht (obwohl Uli wahrscheinlich das Gegenteil zum Zeitpunkt seiner Bewerbung um das Zimmer behauptet)? Dann wäre Uli glücklich, das günstige Zimmer zu bekommen, aber Simons Altruismus läßt ihn sein Zimmer im Grunde an Uli *verschwenden*. Diese Überlegung führt zur Frage, ob es nicht Alternativen gibt, die wir übersehen haben.

Bem. 21: Monika

Hier ist ein Beispiel einer solchen Alternative: Simon könnte etwa auch erwägen, im ersten Schritt konsequent auf einer Miete von 500 Euro zu bestehen. Nur Monika würde sich dann bei ihm bewerben. In einem untrennbar mit diesem ersten Schritt verbundenen zweiten Schritt würde Simon anschließend die 500 Euro (i) Uli als Trost spenden oder (ii) Monika ohne Vorankündigung, überraschend, zu erstatten oder (iii) einer Gruppe im Freien schlafender, offensichtlich sehr armer, aber auch sehr motivierter Pilger zu überlassen? Mit wenig Phantasie sind viele weitere Alternativen denkbar! Jeder von ihnen ist gemein, daß sie nicht nur attraktiv sind, sondern auch nur deswegen zur Verfügung stehen, weil Simon von vornherein auf der Zahlung der 500 Euro bestand und so *das richtige match* schloß. „Altruistisches“ und „ökonomisches“ Handeln

widersprechen einander nicht. Das Gegenteil ist der Fall: Erst ein ökonomisches, d.h. ressourcenschonendes, Verhalten eröffnet der Gesellschaft Spielräume der Wohlfahrtsteigerung.

Bem. 22: Preis: Transfer und Knappheitssignal

Unsere kleine Fallstudie zu Simon, Uli und Monika illustriert einerseits die Bedeutung des richtigen Matching von Wohnflächen und Haushalten. Andererseits hebt sie Bedeutung von Preisen für dieses richtige Matching hervor. Wohn-Preise sind nicht nur ein Hebel der Umverteilung von Mietern zu Vermietern. Sie sind auch ein wichtiges Instrument zur richtigen Lenkung der Ressource Wohnraum. In der Alltagswahrnehmung dominiert so gut wie immer die Interpretation der Miete als Transfer vom Mieter hin zum Vermieter. In unserer Fallstudie rückt dagegen die Interpretation der Miete als *Knappheitssignal*, *Torschlüssel*. Auf den ersten Blick scheint es, als sei die Transfereigenschaft nicht von der Lenkungsfunktion zu trennen. Auf den zweiten Blick ist diese Bindung nicht so eng, vgl. unsere Liste an Beispielen für gesellschaftlich (und sogar umverteilungspolitisch) produktive Verwendungsmöglichkeiten der 500 Euro oben (Dascher (2013)).

Übungen

- 1.1 (**Wohnen ein Bündel**) Lesen Sie Brooks: “The Home Buying Decision” (grips). Rekapitulieren Sie:
- (a) Welche Abwägung trifft Brooks zwischen Eigenschaften des eigenen Hauses bzw. der eigenen Wohnung und denen der Nachbarschaft?
 - (b) Die Gewichtung dieser beiden Aspekte durch den Haushalt kann sich im Zeitablauf ändern. Geben Sie zwei einfache Beispiele.
- 1.2 (**Simon, Monika und Uli**) Monikas und Ulis *limits* (i.e. die Geldbeträge, die sie höchstens für Simons Wohnung (im Herzen Freiburgs) zu zahlen bereit sind) sind 500 und 10, respektive, Simons *limit* (i.e. den Geldbetrag, den er mindestens für seine Wohnung fordert) ist 0 (Be. (20)). Die folgenden Teilaufgaben (mit ihrem einfachstmöglichen Zahlenbeispiel) nehmen eine Reihe von Themen dieser Vorlesung im kleinen vorweg; daher sollten Sie sie (wie alle anderen Aufgaben auch) auch versuchen (Be. (2)).
- (a) (Rente) Die sog. Rente, die in dem einen (Simon und Monika) bzw. dem anderen Vermietungsfall (Simon und Uli) eintritt, ist $500 - 0$ bzw. $10 - 0$. Welche (wichtige ökonomische) Interpretation haben diese zwei Zahlen (Renten)?

- (b) (Markt) Wer (Uli oder Monika?) bekäme Simons Wohnung, wenn Simon sie auf einem „Markt“ (mit Simon als Anbieter sowie Monika und Uli als Nachfrager) vermieten ließe? Zu welchem Preis? Zu welcher Rente?
- (c) (Auktion) Wer (Uli oder Monika?) bekäme Simons Wohnung, wenn Simon sie in einer sog. Holländischen Auktion (wikipedia) versteigern würde? Zu welchem Preis? Zu welcher Rente?
- (d) (Los) Wer (Uli oder Monika?) bekäme Simons Wohnung, wenn Simon sie (zum Preis von 0) verlosen würde? Welche Rente?
- (e) (UV I) Welchen Anreiz hätte Uli, wenn in einem Losverfahren sein (statt Monikas) Los gezogen würde? Was sagt Simon dazu, wenn er es erfährt?
- (f) (UV II) Hätte auch Monika den in der vorigen Teilaufgabe beschriebenen (Fehl-)Anreiz gehabt, wenn ihr (statt Uli) Simons Wohnung zugestanden wäre?
- (g) (Höchstmiere) Wäre Simon kein Altruist, könnte doch auch der Staat sich mietmindernd einsetzen: etwa indem er eine Höchstmiete von 10 vorgibt. Welche Rente ergibt sich?
- (h) (Obdachlosigkeit) Anton ist obdachlos. Weder ist Anton sozial vernetzt (wie Uli), noch hat Anton ein hohes *limit* (wie Monika). Ein kommunaler Sachbearbeiter (Dirk) erfährt von Simons Abwesenheit und schlägt vor, Anton für deren Dauer (statt Monika oder Uli) in Simons Wohnung unterzubringen. Diskutieren Sie: Wie hoch könnte Antons *limit* in etwa sein? Welche Rente ergibt sich? Warum ist ein Bezug der Wohnung durch Anton ineffizient? Welchen alternativen Vorschlag machen Sie Dirk?
- (i) (Match) Ist das *match* richtig (i.e. also eines zwischen Simon und Monika), dann ist die Rente um 490 Euro größer. Gegenüber dem falschen *match* (i.e. eines zwischen Simon und Uli) entstehen 490 Euro, die grundsätzlich alle anderen Mitgliedern der Gesellschaft zugute kommen können, ohne daß ...? *Deswegen* ist das richtige *match* so wichtig.

1.3 (Wohnraum-Versorgung im internationalen Vergleich) Lesen Sie zuerst Abschnitte 3, 4.1 und 4.2 in Esch et al. (2022). Gehen Sie dann zurück zu Abb. (1.1).

- (a) (Nachholbedarf) Länder mit Datenpunkten unterhalb des (fett gestrichelt) eingezeichneten Ausgleichspolynoms haben noch nicht das Volumen pro Kopf realisiert, das ihrem Wirtschaftsstand nach eigentlich zu erwarten wäre. Sie haben „Nachholbedarf“. Welche sind das? Für wen ist das informativ?

Ausgaben privater Haushalte in Deutschland im Jahr 2013 nach Haushaltstyp

Anteile an allen Ausgaben in Prozent

| | Nahrungs- mittel, Getränke, Tabak- waren | Kleidung, Schuhe | Wohnen ¹ | Innenaus- stattung | Gesund- heit | Verkehr | Telekom- munika- tion | Bildung | Freizeit, Beherber- gung ² | Versiche- rungen, Steuern ³ | Übertra- gungen, Beiträge ⁴ , Spenden | Sonstiges |
|---|--|---------------------|---------------------|-----------------------|-----------------|---------|-----------------------------|---------|---|--|---|-----------|
| Einkommensgruppen nach Perzentilen⁵ | | | | | | | | | | | | |
| untere 10 Prozent | 19,4 | 3,7 | 37,6 | 3,0 | 2,4 | 8,1 | 3,9 | 0,8 | 10,7 | 4,4 | 1,9 | 4,1 |
| 20 Prozent | 18,5 | 4,3 | 33,8 | 3,9 | 2,5 | 9,1 | 3,8 | 0,9 | 12,1 | 4,3 | 2,5 | 4,4 |
| 30 Prozent | 17,4 | 4,6 | 28,8 | 4,1 | 3,0 | 11,7 | 3,3 | 0,9 | 13,5 | 4,8 | 3,3 | 4,6 |
| 40 Prozent | 16,0 | 4,7 | 25,9 | 4,6 | 2,7 | 12,9 | 3,1 | 0,9 | 14,5 | 5,4 | 4,4 | 4,9 |
| 50 Prozent | 15,3 | 4,8 | 24,2 | 4,8 | 2,9 | 13,5 | 2,9 | 0,9 | 15,5 | 5,4 | 5,1 | 4,7 |
| 60 Prozent | 14,8 | 5,0 | 22,3 | 4,9 | 3,6 | 14,4 | 2,9 | 1,0 | 16,1 | 5,4 | 5,1 | 4,8 |
| 70 Prozent | 13,9 | 5,2 | 22,1 | 5,1 | 3,6 | 14,2 | 2,7 | 1,0 | 16,4 | 5,7 | 5,2 | 4,8 |
| 80 Prozent | 12,7 | 5,2 | 21,0 | 5,3 | 4,0 | 15,2 | 2,5 | 1,0 | 16,8 | 5,3 | 6,3 | 4,8 |
| 90 Prozent | 11,6 | 5,1 | 19,7 | 5,7 | 4,8 | 15,7 | 2,3 | 0,9 | 17,5 | 5,0 | 7,0 | 4,6 |
| 100 (obere 10 Prozent) | 9,4 | 4,8 | 17,8 | 5,9 | 7,1 | 15,4 | 1,8 | 0,7 | 18,1 | 4,5 | 9,4 | 5,0 |

Tabelle 1.5: Ausgabenanteile in Deutschland (aus: Brenke/Pfannkuch (2018))

- (b) (Klimawandel) Was schreiben die Autoren zum Zusammenhang zwischen Nachholbedarf und globaler Erwärmung?
- (c) (Kritik) Der von den Autoren definierte „Nachholbedarf“ orientierte sich am BIP/Kopf. Gibt es andere Bestimmungsgründe des Bauvolumens/Kopf, die sich nachholbedarf-mindernd oder -steigernd auswirken können?

1.4 (**Schwabesches Gesetz**) Uns interessiert, wie die Nachfrage nach Wohnen empirisch auf Veränderungen des Einkommens reagiert. Es sei H der Wohnflächenkonsum (in m^2), I das Einkommen (in Euro) und q die Miete (Euro je m^2). Die folgenden Fragen interessieren sich für den Ausgabenanteil des Wohnens bzw. die sog. Mietbelastungsquote α ,

$$\alpha = qH(I)/I \quad (\text{Mietbelastungsquote}). \quad (1.1)$$

- (a) Geben Sie eine Interpretation der Ableitung des Ausgabenanteils des Wohnens nach dem Einkommen.
- (b) Bestimmen Sie jetzt die Ableitung der vorigen Teilaufgabe (mit Hilfe der Quotientenregel). Zeigen Sie dann, daß sich diese Ableitung als

$$(1/I)\alpha(\varepsilon - 1) \quad (1.2)$$

darstellen läßt, mit $\varepsilon = (\partial H/\partial I) \cdot (I/H)$ als Einkommenselastizität des Wohnens.

- (c) (Schwabesches Gesetz) Das sog. *Schwabesche Gesetz* behauptet, daß der Ausgabenanteil des Wohnens wächst, wenn das Einkommen fällt. Nehmen Sie an, daß das Schwabesche Gesetz gilt. Welches Vorzeichen hat dann die Einkommenselastizität des Wohnens?

| Rang | Kreis | Mietänderungsrate |
|------|------------------|-------------------|
| 1 | München | 1.41 |
| 2 | Berlin | 1.25 |
| 3 | Stuttgart | 1.20 |
| 4 | München Umland | 1.05 |
| 5 | Freiburg | 1.01 |
| 6 | Würzburg | 0.96 |
| 7 | Tübingen | 0.94 |
| 8 | Fürstenfeldbruck | 0.92 |
| 9 | Dahme-Spreewald | 0.89 |
| 10 | Potsdam | 0.88 |
| 11 | Miesbach | 0.88 |
| 12 | Freising | 0.88 |
| 13 | Augsburg | 0.87 |
| 14 | Kempten | 0.85 |
| 15 | Böblingen | 0.84 |

(i) Quelle: RWI (2023) RWIGEO-REDX/Regional. (ii) Entwicklung der Angebotsmieten auf der Grundlage einer hedonischen Regression mit kreisspezifischen fixen Effekten. (iii) Ursprungsdaten: ImmobilienScout. (iv) Lesebeispiel: In Freiburg sind die Angebots-Mieten zwischen 2008 und 2023 um 101% gestiegen; dort haben sie sich effektiv verdoppelt.

Tabelle 1.6: Die Kreise mit den höchsten Angebotsmiet-Zuwächsen 2008-2023

- (d) Was sagt das Schwabesche Gesetz nicht?
- (e) Fassen wir das Schwabesche Gesetz so zusammen: „Einkommensärmeren Haushalten steht für Nicht-Wohn-Güter ein _____ Anteil ihres _____ Einkommens zur Verfügung als einkommensstärkeren Haushalten.“
- (f) Tab. (1.3) im Text zufolge stieg der Ausgabenanteil des Wohnens in Deutschland zwischen 1965 und 2010, also über einen Zeitraum, in dem auch das durchschnittliche Einkommen I stieg. Welches Vorzeichen hat hier die Einkommenselastizität des Wohnens? Welches Gut ist Wohnen hier?
- (g) Das Sozioökonomische Panel (SOEP), eine Langzeitstudie des DIW zu ca. 15,000 Haushalten, weist die durchschnittlichen Ausgabenanteile unterschiedlicher Güterkategorien im Jahr 2013, konditioniert auf Haushaltseinkommen, aus. Konsultieren Sie die Spalte „Wohnen“ der Tab. (1.5). Welches Vorzeichen hat demnach die Einkommenselastizität des Wohnens? Welches Gut ist Wohnen jetzt?

1.5 (**Regionale Wohnungsmärkte**) Da Wohnflächen immobil sind, läßt sich Überschüssen oder Defiziten an Wohnraum in der einen Region nicht durch Defizite und Überschüsse in einer anderen abhelfen. Statt eines „großen“

Wohnungsmarkts ist es oft sinnvoll, nach den vielen regionalen Wohnungsmärkten zu differenzieren (Be. (5)). Tab. (1.6) zeigt die Kreise mit den höchsten Zuwächsen in den Angebots-Mieten in den letzten Jahren an.

- (a) Sehen Sie Gemeinsamkeiten bzw. können Sie diese Kreise geeignet gruppieren?
- (b) Zuwanderung läßt Mieten steigen. Aber steigende Mieten ...?