

Luxusgut Wohnen

Michael Voigtländer

Luxusgut Wohnen

Warum unsere Städte immer
teurer werden und was jetzt
zu tun ist

Mit einem Geleitwort von
Michael Fabricius

 Springer

Michael Voigtländer
Institut der deutschen Wirtschaft Köln
Köln, Deutschland

ISBN 978-3-658-16154-5 ISBN 978-3-658-16155-2 (eBook)
DOI 10.1007/978-3-658-16155-2

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

© Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH 2017

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsgesetz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlags. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die Wiedergabe von Gebrauchsnamen, Handelsnamen, Warenbezeichnungen usw. in diesem Werk berechtigt auch ohne besondere Kennzeichnung nicht zu der Annahme, dass solche Namen im Sinne der Warenzeichen- und Markenschutz-Gesetzgebung als frei zu betrachten wären und daher von jedermann benutzt werden dürften.

Der Verlag, die Autoren und die Herausgeber gehen davon aus, dass die Angaben und Informationen in diesem Werk zum Zeitpunkt der Veröffentlichung vollständig und korrekt sind. Weder der Verlag noch die Autoren oder die Herausgeber übernehmen, ausdrücklich oder implizit, Gewähr für den Inhalt des Werkes, etwaige Fehler oder Äußerungen. Der Verlag bleibt im Hinblick auf geografische Zuordnungen und Gebietsbezeichnungen in veröffentlichten Karten und Institutionsadressen neutral.

Gedruckt auf säurefreiem und chlorfrei gebleichtem Papier

Springer ist Teil von Springer Nature

Die eingetragene Gesellschaft ist Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH

Die Anschrift der Gesellschaft ist: Abraham-Lincoln-Str. 46, 65189 Wiesbaden, Germany

Geleitwort

Berlin ist eben nicht Bullerbü

Manchmal gewinnt man den Eindruck, als wäre die deutsche Wohnungspolitik in einem Dornröschenschlaf. Während sich die Welt ringsherum rasant entwickelt, ein Drittel der deutschen Bevölkerung in Ballungszentren umzieht und Migranten aus Europa und dem Rest der Welt hinzukommen, träumen deutsche Stadtplaner, Verkehrsexperten und Naturschützer von globalen Dörfern. Am liebsten hätten viele Bürgermeister und Politiker in Bund und Ländern wohl lauter riesige Bullerbüs, in denen man keine neuen Wohnviertel, Bahnen und Straßen bauen muss. In denen die Regeln des Marktes weitgehend außer Kraft gesetzt sind und jede noch so sinnlose Steuer brav gezahlt wird wie zu Kaisers Zeiten.

VI Geleitwort

„Berlin würde die Wohnungsnot am liebsten verbieten“ – so lautete der Titel eines unserer jüngsten Artikel in der „Welt“ zu den Plänen der neuen rot-rot-grünen Regierung. Denn als eine der ersten Amtshandlungen erteilten die Koalitionäre dem Bau eines riesigen Wohngebietes im Norden der Stadt für – zunächst – 5000 Einwohner eine Absage. Man hat Angst vor dem zunehmenden Verkehr im Stadtteil Pankow. Stattdessen wird es neue Milieuschutzgebiete geben, Umwandlungs- und Zweckentfremdungsverbote werden verschärft und die Umlage von Modernisierungskosten zeitlich begrenzt. Die Stadt wächst unbändig, zieht zehntausende junger Talente aus der ganzen Welt an – und steckt den Kopf in den Sand.

Was dabei herauskommt, und zwar nicht nur in Berlin, sondern in vielen anderen Regionen des Landes mit Wohnungsknappheit und steigenden Preisen, steht in diesem Buch. Michael Voigtländer hat nahezu alle wichtigen Gründe, Fehllenkungen und Wirkungsmechanismen zusammengetragen, die dazu geführt haben, dass Mieter bei der Wohnungsbesichtigung ohne Hoffnung in langen Schlangen stehen und dass der Traum vom Eigenheim für viele Bürger auch in Zukunft ein Traum bleiben wird, weil Preise und Nebenkosten zu hoch sind. Da der Autor aber weiß, wie dringlich die zahlreichen Aufgaben in den boomenden Städten und den schrumpfenden Regionen des Landes sind, liefert er gleich eine ganze Reihe vernünftiger Lösungsansätze mit.

Ob das hilft, werden wir sehen. Bis dahin ist das Buch, dass Sie in Ihren Händen halten, mindestens auch eine Lernfibel für jeden, dem der Immobilienmarkt suspekt geworden ist. Denn viele Deutsche fremdeln mit dynamischen kapital- oder technikgetriebenen Märkten. Die

Kaufpreise steigen? Eine Blase! Ein Vermieter modernisiert und erhöht die Miete? Abzocke! Die folgenden Seiten helfen, diese und weitere Missverständnisse zu beseitigen.

Michael Voigtländer zeigt aber auch, warum sich die Bürger über eine erschreckend unkreative und verkrustete Gesetzgebung mindestens ebenso wundern sollten wie über knappen Wohnraum. Die Bundesländer stoßen sich seit einigen Jahren an Immobilienkäufern finanziell gesund. Im Jahr 2016 dürften die Einnahmen aus dieser Kaufsteuer um 16 % auf fast 13 Mrd. Euro gestiegen sein. Die Länder mögen diese Steuer auch deshalb so sehr, weil sie nichts davon in den Länderfinanzausgleich abgeben müssen. Eine vollkommen verquere Steuerlogik. Bei der Grundsteuer wiederum, die von allen gezahlt werden muss, sorgen krasse Fehlwirkungen dafür, dass zu viel Bauland unbebaut bleibt. Doch bei der anstehenden Reform entsteht gerade eine der kompliziertesten Steuern der bundesdeutschen Geschichte, während die Landesfinanzminister und Lobbyisten froh sind, dass sie sich überhaupt auf irgendetwas geeinigt haben.

Allerdings, das erlaube ich mir an dieser Stelle zu sagen: Auch die Baubranche ist nicht gerade ein sprudelnder Quell aus Innovationen, wenn es um den effizienten Neubau von Wohnungen geht. Viele Bauträger planen noch so wie vor 30 Jahren. Und bei der Vermittlung von Wohnraum pflegen wir in Deutschland sogar ein System, das auf einem BGB-Paragrafen aus dem 19. Jahrhundert beruht. Bei Mietwohnungen gilt immerhin inzwischen das Bestellerprinzip. Seit Mitte 2015 wird der Preis für die Vermittlung zwischen dem Vermieter als Auftraggeber und dem

Makler als Dienstleister ausgehandelt. In früheren Zeiten war die Vermittlung so etwas wie eine Geschäftsverabredung zweier Parteien zulasten Dritter: der Mieter. Beim Kauf dagegen läuft es immer noch so. In Regionen mit hoher Nachfrage müssen Käufer zehntausende von Euro an Immobilienmakler zahlen, die aus ihrer Sicht wenig mehr tun als ein Exposé in ein Internetportal stellen. Dass Michael Voigtländer diesen oft größten aller Nebenkostenpositionen nur kurz erwähnt, finde ich als Ordoliberaler und Freund effizienter Preisbildung ein ganz klein wenig schade. Vielleicht weiß der Autor an dieser Stelle aber wie immer mehr als ich und geht davon aus, dass die technische Entwicklung dieses Problem demnächst sowieso aus der Welt schaffen wird. Echtzeit-Daten, digitale Preispiegel und dergleichen haben das Potenzial, einiges an Herrschaftswissen aus dem heutigen Vermittlungsgeschäft abzuziehen.

Wenn ich mit Michael Voigtländer über die Entwicklungen auf dem deutschen Wohnungsmarkt spreche, muss ich mich immer ein wenig bremsen, um nicht zu viele Themen gleichzeitig anzuschneiden. Aus Sicht eines Journalisten sind seine Statements regelmäßig eine große Hilfe. Was ich besonders schätze: Auch über unterschiedliche Sichtweise können wir offen sprechen – etwa über die Mietpreisbremse, deren Auswirkungen ich anders sehe als es in diesem Buch der Fall ist. Ich glaube nicht, dass Vermieter wegen der Preisbremse ihre Wohnung verkaufen oder sich zu einer Modernisierung gezwungen sehen. Zumal das Instrument ohnehin nicht greift, denn, und da sehen wir die Dinge wieder ähnlich: Es fehlt schlicht

und ergreifend die preisliche Bezugsgröße. Wer weiß denn schon, ob eine Miete über dem Mietenspiegel liegt oder nicht?

Immobilien sind etwas anderes als Autos. Natürlich gibt es kein Grundrecht auf Wohnen in einem teuren zentralen Stadtteil. Doch die Wohnungsknappheit hat inzwischen ein Ausmaß erreicht, bei dem auch moralische Fragen der Stadtentwicklung eine Rolle spielen. Für wen ist die Stadt da? Welche Funktion hat sie, wie ist ein fairer Interessenausgleich zwischen Vermieter und Mietern, Bauträgern und Käufern, aber auch dem Staat und dem Steuerzahler erreichbar? Es wäre gut, wenn die Vorschläge in diesem Buch schnell Gehör finden damit nicht auch noch der Wohnungsmarkt zu einem gefundenen Fressen für Populisten wird.

Berlin, Deutschland
Januar 2017

Michael Fabricius

Vorwort

Als ich 2005 von der Universität Köln an das Institut der deutschen Wirtschaft Köln gewechselt bin, um eine Stelle als Referent für das neu aufzubauende Forschungsfeld Immobilienökonomik anzunehmen, haben einige Kollegen noch gefrotzelt: „Womit willst Du Dich dort beschäftigen – nach zwei Jahren bist Du doch mit allem durch!“. Tatsächlich galt die Immobilienökonomik als Exotenthema, und einige Ökonomen sehen dies immer noch so. Doch mit der Finanzkrise, die ihren Ausgangspunkt in den Verwerfungen im Immobilienmarkt nahm, hat sich das Interesse deutlich erhöht. Und spätestens seit die Preise und Mieten auch in Deutschland kräftig steigen – zumindest in vielen Städten – hat das Thema enorm an Bedeutung gewonnen. Die Zahl der Ökonomen, die sich mit dem Thema beschäftigen, ist zwar immer noch gering, gerade auch im internationalen Vergleich, aber für

die breite Öffentlichkeit wird das Thema immer wichtiger. Wohnen geht schließlich jeden etwas an, weshalb das Thema von Medien sehr stark aufgenommen wird und auch im Wahlkampf 2017 eine große Rolle spielen wird. Meinem Doktorvater Johann Eekhoff bin ich heute sehr dankbar, dass er mich immer auch in Projekte mit wohnungspolitischem Bezug eingebunden hat. Ohne ihn hätte ich mich dem Thema der Wohnungspolitik sicherlich nicht genähert. Johann Eekhoff ist leider 2013 verstorben, ich hoffe aber, er würde dieses Buch mit Freude lesen und würde sich in den Schlussfolgerungen wiederfinden.

Im IW Köln beschäftige ich mich längst nicht mehr allein mit dem Thema Immobilienmärkte. Mittlerweile sind wir ein Team von 4 Wissenschaftlern, die sich schwerpunktmäßig mit Fragen des Immobilienmarktes auseinandersetzen, hinzukommen noch zwei, die sich auf den Finanzmarkt konzentrieren. Ideen entstehen selten allein, sondern vor allem durch den Austausch. Mein Dank gilt daher Ralph Henger, Philipp Deschermeier, Björn Seipelt, Markus Demary, Daniel Bendel sowie meinen früheren Mitarbeitern Heide Haas, Michael Schier und Marcel Hude für viele anregende Diskussionen, konstruktive Zusammenarbeiten und viele hilfreiche Anmerkungen. Vor allem aber macht die Zusammenarbeit viel Spaß und Freude – besser geht es nicht!

Dieses Buch ist kein IW-Buch, sondern alle Positionen und Analysen habe ich selbst zu vertreten. Ich bin dem IW Köln aber sehr dankbar für die Freiheit, die es mir gewährt. Auch wenn wesentliche Teile dieses Buches an Wochenenden und Urlauben entstanden ist, wäre ein

solches Buch nicht möglich, wenn das Institut seinen Mitarbeitern nicht die Freiheit geben würde, sich selbst zu positionieren und Themen eigenständig zu wählen. Rolf Kroker, der mich ans Institut holte, ließ mich „einfach machen“, und auch mein Direktor Michael Hüther sowie meine Geschäftsführer Hubertus Bardt und Hans-Peter Klös schenken mir viel Vertrauen und Freiraum. Dies weiß ich sehr zu schätzen.

Ein großer Dank gilt auch dem Springer-Verlag, vor allem in Person von Anna Pietras, die dieses Projekt direkt begeistert unterstützte und stets konstruktive Ideen einbrachte. Michael Fabricius von der Welt möchte ich ganz herzlich für das Geleitwort danken, dass den Leser auf sehr gelungene Art und Weise auf dieses Buch einstimmt.

Last but not least geht ein ganz großer Dank an meine Familie, meine Frau Kerstin und meine Kinder Leonie und Leander. Sie haben nicht nur Verständnis für dieses Buchprojekt aufgebracht, sondern geben mir vor allem die Kraft, die Ruhe und die Liebe die notwendig ist, um immer wieder neue Herausforderung anzugehen.

Köln, Deutschland

Prof. Dr. Michael Voigtländer

Inhaltsverzeichnis

1	Teuer, teurer, wohnen in der Stadt	1
2	Alles nur eine spekulative Blase?	5
2.1	Wenn der Optimismus uns einen Streich spielt	6
2.2	Boom oder Exzess?	20
2.3	Preisboom ohne Ende?	30
	Weiterführende Literatur	32
3	Viele neue Einwohner – kaum zusätzliche Wohnungen	35
3.1	Die neue Attraktivität der Großstädte	36
3.1.1	Jobs, Jobs, Jobs!	36
3.1.2	Ohne Studium geht es nicht	41
3.1.3	Nichts los auf dem Land	44

3.1.4	Zeit ist Geld	47
3.1.5	Einwanderungsland Deutschland	49
3.2	Baubedarfe und Bautätigkeit	52
	Weiterführende Literatur	58
4	Warum wird so wenig gebaut?	61
4.1	Es fehlt an Bauland	62
4.2	Neubauten werden immer teurer	70
4.3	Mit Steuer wird es teuer	74
4.4	Bauen wir die falschen Wohnungen?	79
4.5	Die Bautätigkeit kommt nicht nach	83
	Weiterführende Literatur	85
5	Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnungsmarktlage	89
5.1	Wir brauchen eine Bodenwertsteuer	90
5.2	Städte müssen auch nach oben wachsen	94
5.3	Die Großstädte brauchen neue Stadtviertel	98
5.4	Die Verwaltung muss schneller werden	104
5.5	Überprüfung von Standards im Bau	109
5.6	Auflagen der Kommunen reduzieren	117
5.7	Steuerliche Verbesserungen für den Neubau	127
5.8	Bessere Vernetzung von wachsenden und schrumpfenden Städten	135
5.9	Stärkung des Wohneigentums	142
5.10	Erhöhung und Dynamisierung des Wohngelds	150

5.11	Steigende Wohnungspreise sind vermeidbar	155
	Weiterführende Literatur	157
6	Drei Irrwege der Wohnungspolitik	161
6.1	Die Mietpreisbremse	163
6.2	Die soziale Wohnraumförderung	178
6.3	Die Milieuschutzsatzungen	191
6.4	Wohnungspolitik am Scheideweg	200
	Weiterführende Literatur	204
7	Wann geht es zurück aufs Land?	207
7.1	Geht es bereits zurück aufs Land?	208
7.2	Stadt versus Land: die mittelfristige Perspektive	212
7.3	Was wird aus den abgehängten Regionen?	220
7.4	Die Zukunft gehört den Metropolen	226
	Weiterführende Literatur	227
8	Die Zukunft der Wohnungspolitik	229
8.1	Nichts tun ist keine Option	230
8.2	Was nun zu tun ist	233
	Weiterführende Literatur	242
9	Anhang	243