



# Die neuen politischen Konstellationen – Stillstand oder Impulse für den Wohnungsmarkt

## 8. Immobilientreff - RIB

Prof. Dr. Harald Simons  
Köln, 19. Januar 2018

## Neue politische Konstellationen

- Letzte GroKo konnte vor Kraft kaum laufen.
- Konsultationen mit Betroffenen und Verbänden fanden kaum statt, es wurde (fast immer) durchregiert.
- Diesmal ist die GroKo fragiler. SPD (und CSU) sind waidwund geschossen und damit „gefährlich“.
- Spricht alles für Stillstand plus „staatliches Füllhorn“ als kleinster gemeinsamer Nenner.
- Aber: Überraschungen, schnelle U-Turns sind zu erwarten.
- Vielleicht sind sogar größere Richtungsänderungen möglich?

## Neue politische Konstellationen

- Sondierungspapier hat zumindest überraschend neuen Tonfall.
- „Weniger Prenzlauer Berg, mehr Dortmund, mehr Oberammergau“
- Größte Überraschung im Sondierungspapier: Umweltschutz ist nicht mehr so wichtig!
- Umwelt / Klima wird in Präambel unter den acht „großen Fragen unserer Zeit“ nicht erwähnt!
- Stadt – Land Problematik hingegen deutlich aufgewertet. „Unser Ziel sind gleichwertige Lebensverhältnisse im urbanen und ländlichen Raum“ ist erster Satz des Kapitel Wohnen, Mieten, Kommunen, ländlicher Raum.
- Allerdings fehlt Begriff „Heimat“

# Größte Probleme auf den Wohnungsmärkten

1. Wachstumsschmerzen der Schwarmstädte (Ende in Sicht)
  2. Schrumpfungsschmerzen im ländlichen Raum und vielen Städten (Ende nicht in Sicht)
  3. Ende des Zyklus
    1. Nachfrage wächst langsamer, Angebot schneller.
    2. Korrektur der Kaufpreise (hoffentlich)
- Formulierung einer optimalen wohnungspolitischen Agenda nicht einfach, überall Zielkonflikte

# Erwartete wohnungspolitische Maßnahmen

# Baulandmobilisierung

- (1. – 3. Stelle im WoPol-Kapitel)
  
- Gewinnung von Wohnbauland von Landwirten
  
- Folgen:
  - Mehr Außen- statt Innenentwicklung
  - Sinnvoll in Schwarmstädten
  - Kontraproduktiv an allen anderen Orten
  - „4. Fruchtfolge“
  
- Bewertung: Nicht bundesweit sinnvoll

# Baulandmobilisierung

- (1. – 3. Stelle im WoPol-Kapitel)
  
- Baulandmobilisierung durch steuerliche Maßnahmen
- D.h. Grundsteuer C oder ähnliches
  
- Folgen:
  - Bodenspekulation wird reduziert
  - „Nostalgieeigentümer“ verkaufen
  - Kritik wird aus Schrumpfsregionen kommen, trotzdem sinnvoll.
  
- Bewertung: sinnvoll

# Bundesbeteiligung am sozialen Wohnungsbau

- (4. Stelle im WoPol-Kapitel)
  
- Verstetigung für die Jahre 2020 und 2021
  
- Folgen:
  - Minimal verbesserte Chancen in der „Sozialwohnungslotterie“
  - 50% Anspruchsberechtigte, 5% Sozialwohnungen
  - Im Prinzip und in der Praxis nicht auflösbarer Widerspruch zwischen Anspruch und Erfüllung
  
- Bewertung: sozialer Wohnungsneubau war, ist und bleibt teuer, ineffizient, wenig zielgerichtet und ungerecht.

# Steuerliche Förderung des Mietwohnungsneubaus

- (5. Stelle im WoPol-Kapitel)
- Erhöhung der linearen Abschreibungssätze auf 3% oder 4%.
- Obergrenze bei den Baukosten ?
- Folgen:
  - Verlängerung des Zyklus
  - Förderung der Abwanderung
- Bewertung: Mittelfristig notwendig, kurzfristig nicht sinnvoll

# Eigentumsbildung von Familien fördern

- (6. Stelle im WoPol-Kapitel)
  
- Eigenheimzulage, Baukindergeld o.ä.
- Wahrscheinlich ohne regionale Begrenzung
- Wahrscheinlich Bestand und Neubau
  
- Folgen:
  - Wirkung in Schrumpfungsregionen höher als in Schwarmstädten
  - Verlängerung des Zyklus, Förderung wird großteils durchgereicht an Alteigentümer
  
- Bewertung: Hmm, weis nicht, besser erst in 3-4 Jahren

# Mietpreisbremse, Grundlage des Mietspiegel verbreitern

- (7. + 8. Stelle im WoPol-Kapitel)
- Keine klare Aussage, insbesondere zur Mietpreisbremse
- Wird spannend, könnte sogar Sollbruchstelle der Koalition sein.
- Spätestens zum 31.5.2020 läuft die erste Mietpreisbremse aus (Berlin).

# Wohngelderhöhung

- (9. Stelle im WoPol-Kapitel)
  
- Dynamisierung wäre schön
- Zielgerichtetes Instrument
  
- Bewertung:
  - Sinnvoll, notwendig und überfällig.



# Absenkung Modernisierungsumlage

- (11. Stelle im WoPol-Kapitel)
  
- In Kombination mit Mietpreisbremse:
  - Kein Anreiz zur umfassenden Modernisierung mehr vorhanden
  - Dank Mietpreisbremse auch kein Anreiz zur kontinuierlichen Investition mehr vorhanden.
  - Langfristig: Verfall der Bausubstanz
  
- Ohne Mietpreisbremse
  - akzeptabel, Schutzinteresse der Mieter überwiegt
  - Mieterhöhung bei Mietwechsel möglich

# Fehlende Maßnahmen

## Stärkung Raumordnungspolitik

- Lösung der Wohnungsmarktprobleme liegt in den Abwanderungsregionen
- Schwarmverhalten ist „Mutter aller Probleme“
- In Sondierungspapier wird Relevanz des ländlichen Raumes akzeptiert, aber kaum Vorschläge
- Kommission „Gleichwertige Lebensverhältnisse“
- Dezentralisierungsstrategien
- Hier ist ein „Windows of Opportunities“, aber es fehlen Ideen!
- „Heimat“ ist ein schöner Begriff, aber noch fehlt der Inhalt.

# Baukostensenkung

- Baukosten steigen weiter.
- Baukostensenkungskommission verpufft.
- Weiterhin werden die Baustandards von Anbietern definiert.
- Lösung?

## Grundsteuer

- Schon im letzten GroKo-Koalitionsvertrag keine Erwähnung.
- Bundesverfassungsgericht hat übernommen (BFH hat bereits ca. 1986, 1995, 2010 entsprechend geurteilt)
  
- Grundsteuer ist aus finanzwissenschaftlicher Sicht eine geradezu ideale Steuer
  - Kaum Ausweichmöglichkeiten, kaum Zusatzlast
  - Konjunkturunabhängig
  - International viel, viel höher (Deutschland 0,5%, Japan, UK, USA 10%-15% des Steueraufkommens)

## Grunderwerbssteuer

- Senkung der Steuersätze nicht zu erwarten
- Freibetrag für Selbstnutzer wahrscheinlich / denkbar
  
- Folgen:
  - Verlängerung des Zyklus, Senkung wird in Schwarmstädten größtenteils durchgereicht an Alteigentümer
  - Wirkung in Schrumpfungsregionen höher als in Schwarmstädten
  
- Bewertung: Trotzdem Sinnvoll

## Fazit: Ruhe halten

- Zyklus nähert sich dem Ende
  
- Fertigstellungen 2017: deutlich über 300.000
- Und damit nahe an den bisherigen Schätzungen zur Bedarfsentwicklung
- 2018 könnte (dürfte) es soweit sein: Angebot wächst schneller oder im Gleichtakt mit Nachfrage
  
- Nachfrage wächst langsamer als bislang gedacht
  - Kaum mehr Flüchtlinge, geringere andere Zuwanderung
  - Haushaltsgröße sinkt kaum mehr
  - Ausweichreaktionen der Nachfrager auf günstigere Städte (vor allem München, Berlin aber auch andere Städte wie Freiburg)

## Fazit: Ruhe halten

- Wichtigste politische Strategie:
  - Ruhe halten, aussitzen
  - Zyklus nicht verlängern durch prozyklische Förderung
  
- Vorsicht bei Mengenzielen:
  - Berliner Wohnungsgesellschaften haben hohen Mengenziele (im Neubau und im Bestand) vorgegeben bekommen.
  - Gefahr: kommunale Wohnungsunternehmen als „Buyer of last Resort“ verzögern die Preiskorrektur
  
- Diskussion notwendig: Ist Wohnungspolitik in Zeiten den Schwarmverhalten eine Aufgabe des Bundes/Länder?

**empirica**

Berlin | Bonn | Leipzig

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

**empirica ag**

**Forschung und Beratung**

Kurfürstendamm 234, D-10719 Berlin

Tel.: 030 884795-0

Fax: 030 884795-17

berlin@empirica-institut.de

**empirica ag**

**Forschung und Beratung**

Zweigniederlassung

Kaiserstr. 29, D-53113 Bonn

Tel.: 0228 91489-0

Fax: 0228 217410

bonn@empirica-institut.de

**komet-empirica gmbh**

**Regionalentwicklung, Stadtentwicklung,**

**Immobilienforschung GmbH**

Schreiberstr. 1, D-04109 Leipzig

Tel.: 0341 96008-20

Fax: 0341 96008-30

leipzig@empirica-institut.de

[www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de)