

HSPVNRW

Vermögensgerechtigkeit, Wohneigentum und die „Generation Miete“: Aktuelle Wohnungspolitik als Ungleichheitspolitik?

Prof. Dr. Oliver Lerbs

Hochschule für Polizei und öffentliche Verwaltung Nordrhein-Westfalen

Wohneigentumskongress 2024

Stuttgart, 14. Mai 2024

Kernthese

“

Die Wohnungs- und Städtebaupolitik in Deutschland ist derzeit zugunsten des Mietwohnens verzerrt. Der Wohnungsmarkt droht auf diesem Weg zum Katalysator einer ohnehin bereits hohen Vermögensungleichheit zu werden.

”

Worum geht es?

Überblick

Wohneigentum: Aktuelle Entwicklungen

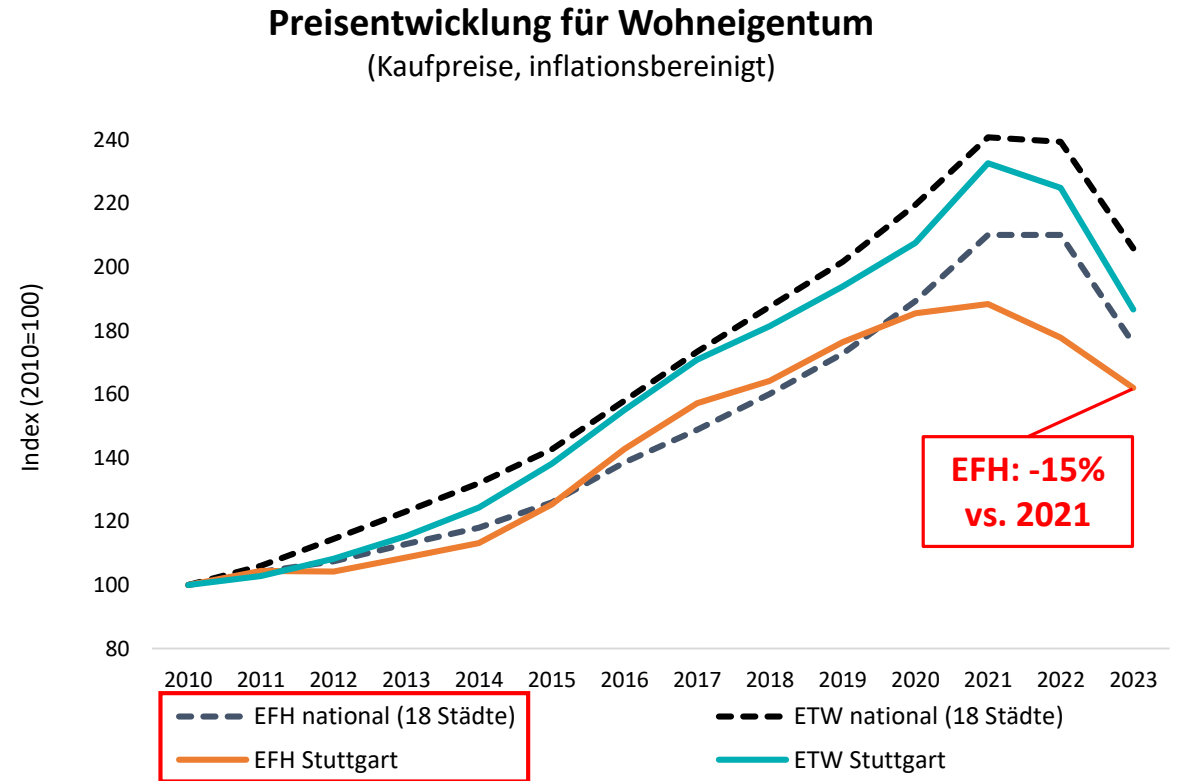
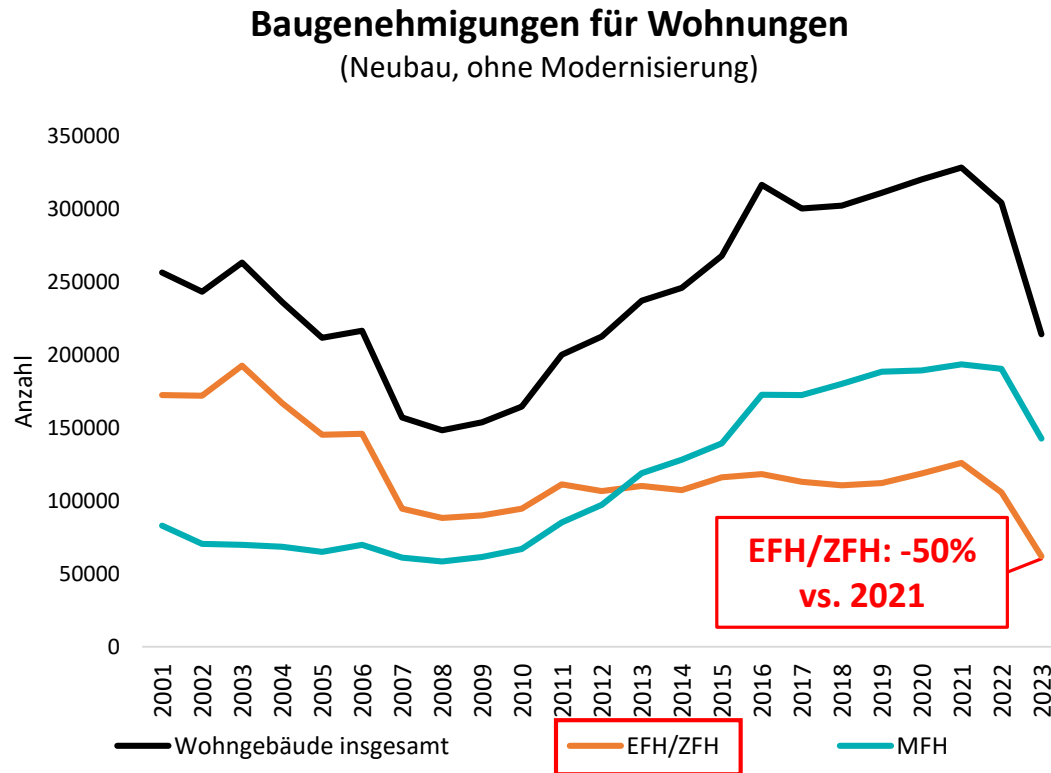
Wohneigentum und Vermögensverteilung

Die „Generation Miete“

Bau- und wohnungspolitische Implikationen

Wohnungsmarkt bleibt vorerst im Krisenmodus

Bautätigkeit im freien Fall, Bodenbildung bei Kaufpreisen zu erwarten



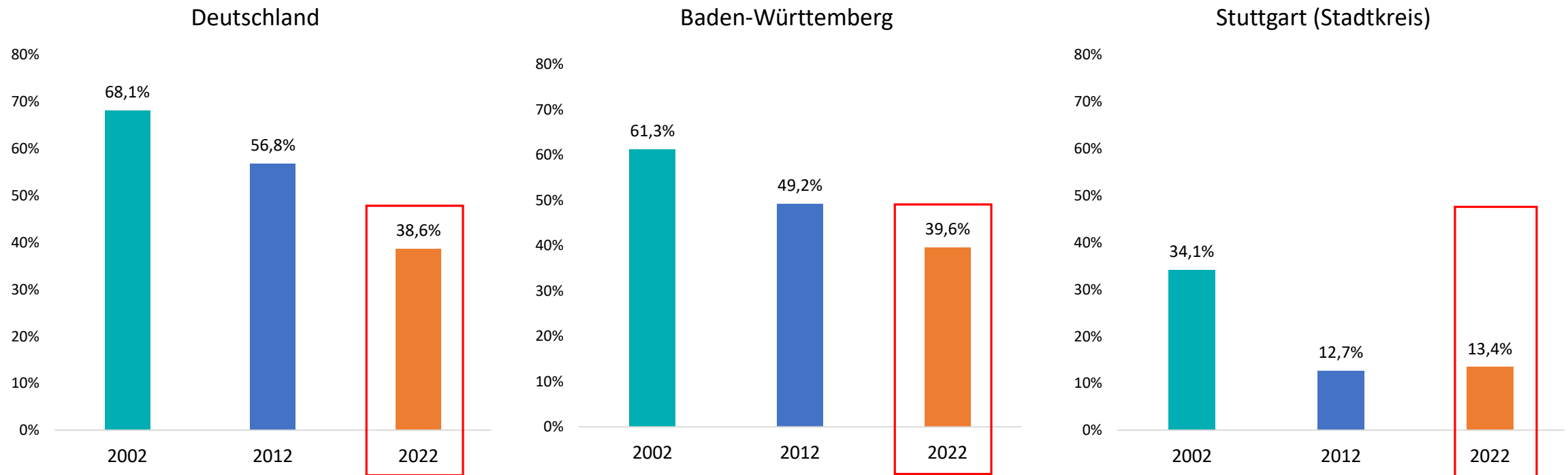
Eigene Darstellung, Datenbasis: destatis (Bautätigkeitsstatistik, verschiedene Jahrgänge), econtribute/ ifw Kiel (GREIX, www.greix.de)

Gestiegene Zinskosten und eingebrochener Neubau bei Eigenheimen erzeugen Druck auf den Mietwohnungsmarkt und führen zu flächendeckend steigenden Mieten.

Eigenheimbau nicht erst seit Zinswende im Sinkflug

Kommunale Planung, hohe Kosten und wenig Förderung und hemmen Bauaktivität

Anteil von EFH/ZFH an allen neu fertiggestellten Wohnungen

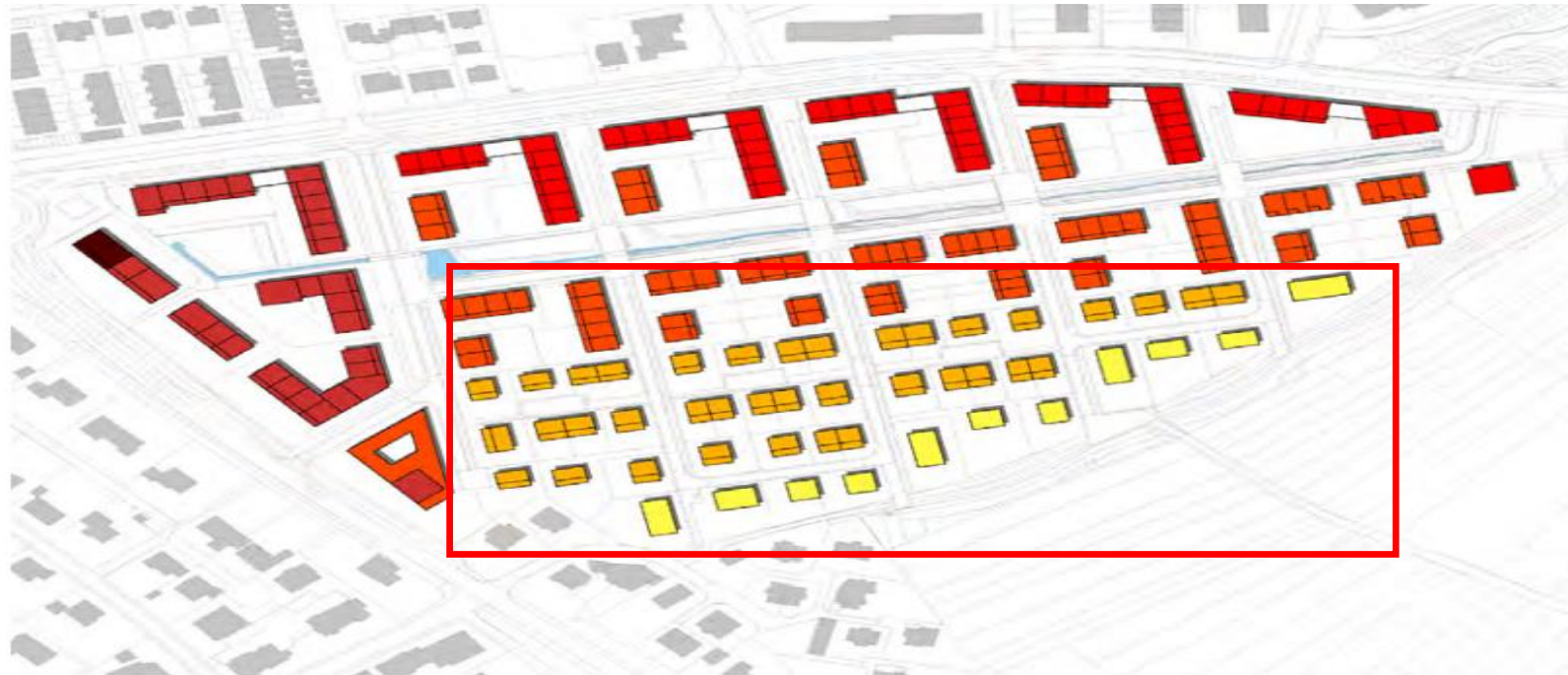


Eigene Darstellung, Datenbasis: Destatis (Baufertigstellungsstatistik, verschiedene Jahrgänge).

Neben dem Wegfall der EH-Zulage liegt die Ursache in kommunalen Bebauungsplänen:
Wenn überhaupt gebaut wird, werden für Neubaugebiete heute i.d.R. Dichtevorgaben von >50 WE/ha festgelegt.

Stadtplanung bevorzugt Geschosswohnungsbau

„Seidenfaden“ Offenburg: Fertigstellung 2019, 58 WE/ha, 473 Wohnungen (ca. 15 % EFH/ZFH)



Höhenstaffelung der Gebäude und Anzahl der Geschosse:



Stadt Offenburg.

Stadtplanung bevorzugt Geschosswohnungsbau

„Seidenfaden“ Offenburg: Fertigstellung 2019, 58 WE/ha, 473 Wohnungen (ca. 15 % EFH/ZFH)



Google Maps (eigener Abruf, 2.5.2024).

1. Zwischenfazit:

“

Die Wohneigentumsbildung befindet sich nicht erst seit der Zinswende in schwierigem Fahrwasser. Die Produktion neuer Eigenheime wird bereits seit längerem erheblich angebotsseitig beschränkt.

”

Worum geht es?

Überblick

Wohneigentum: Aktuelle Entwicklungen

Wohneigentum und Vermögensverteilung

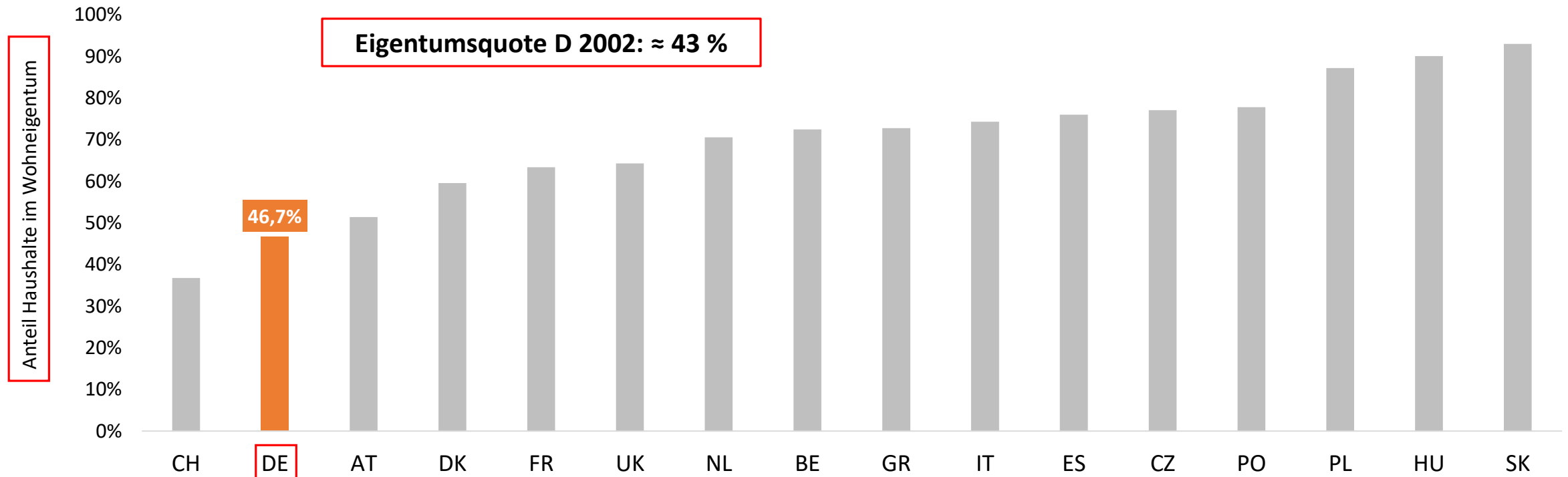
Die „Generation Miete“

Bau- und wohnungspolitische Implikationen

Beim Wohneigentum sind wir nahezu Schlusslicht...

Wohneigentum europaweit nur in der Schweiz weniger verbreitet

Wohneigentumsquote im Jahr 2022



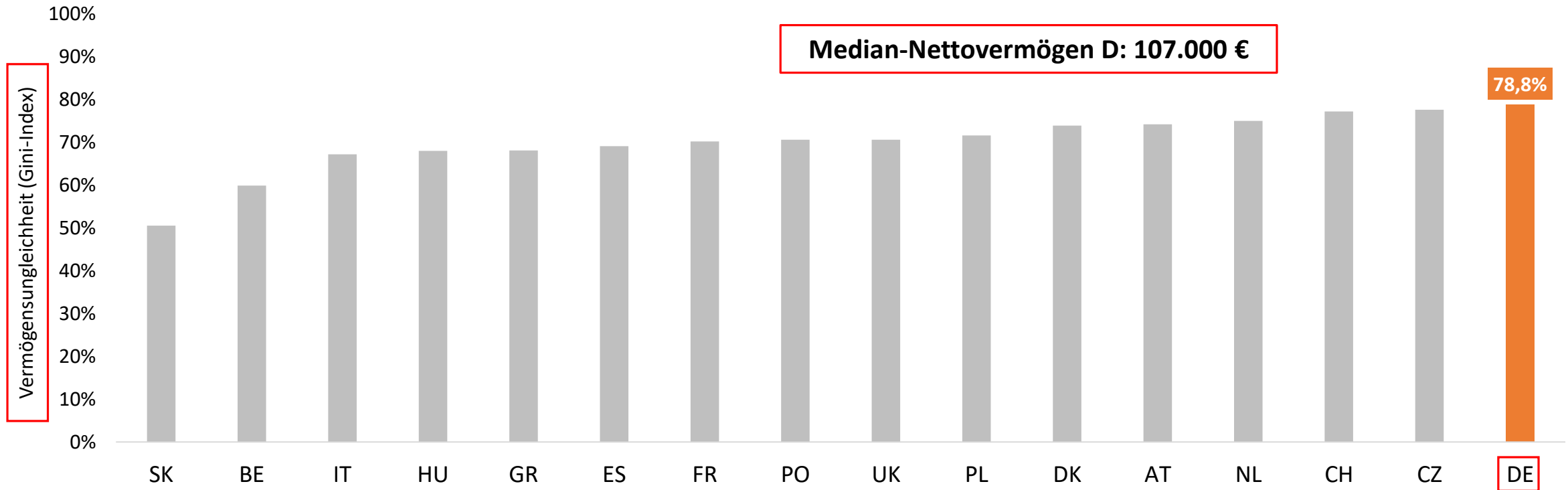
Eigene Darstellung, Datenbasis: Eurostat.

Die geringe Wohneigentumsquote hat u. a. historische, aber auch politische Ursachen.

...bei Vermögensungleichheit dagegen Spitzenreiter!

Vermögensgerechtigkeit in Deutschland sehr gering

Gini-Index der privaten Nettovermögen im Jahr 2021



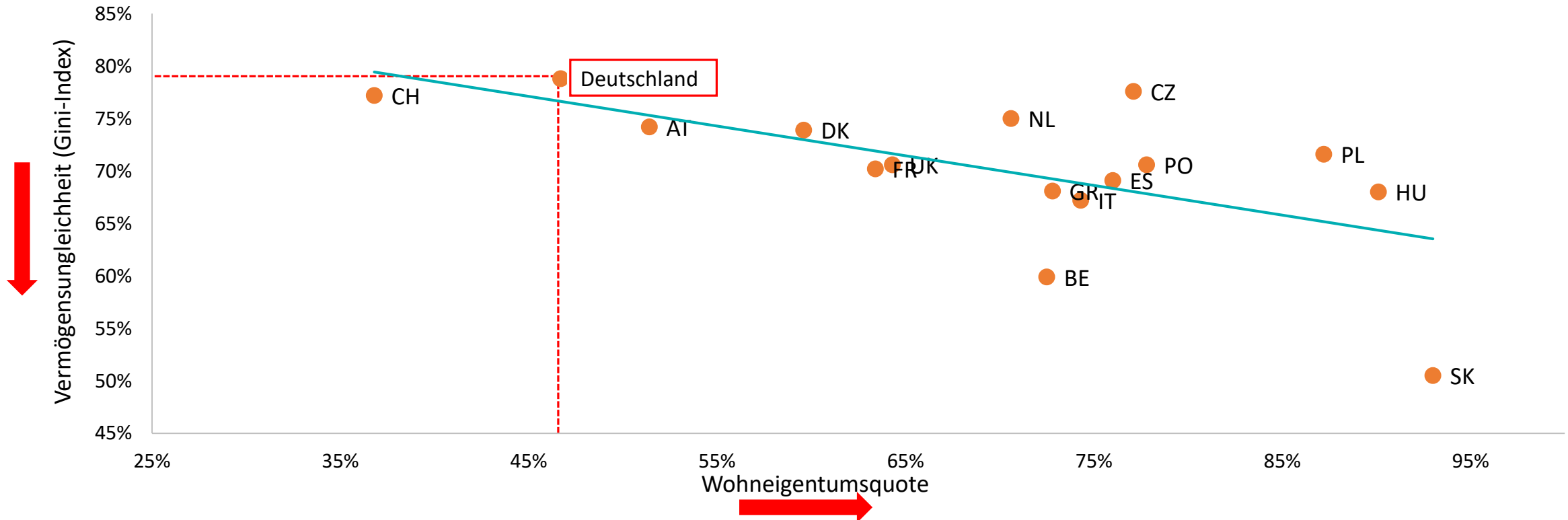
Eigene Darstellung, Datenbasis: Credit Suisse (Global Wealth Databook), Bundesbank (Panel Finanzen privater Haushalte).

**Auch die hohe Vermögensungleichheit ist zum Teil historisch bedingt.
Die geringe Wohneigentumsquote selbst ist dabei ein entscheidender Faktor!**

Mehr Wohneigentum bedeutet weniger Ungleichheit

Wohneigentum und die Erklärung internationaler Ungleichheitsunterschiede

Wohneigentum und Vermögensungleichheit in Europa



Eigene Darstellung, Datenbasis: Eurostat, Credit Suisse (Global Wealth Databook).

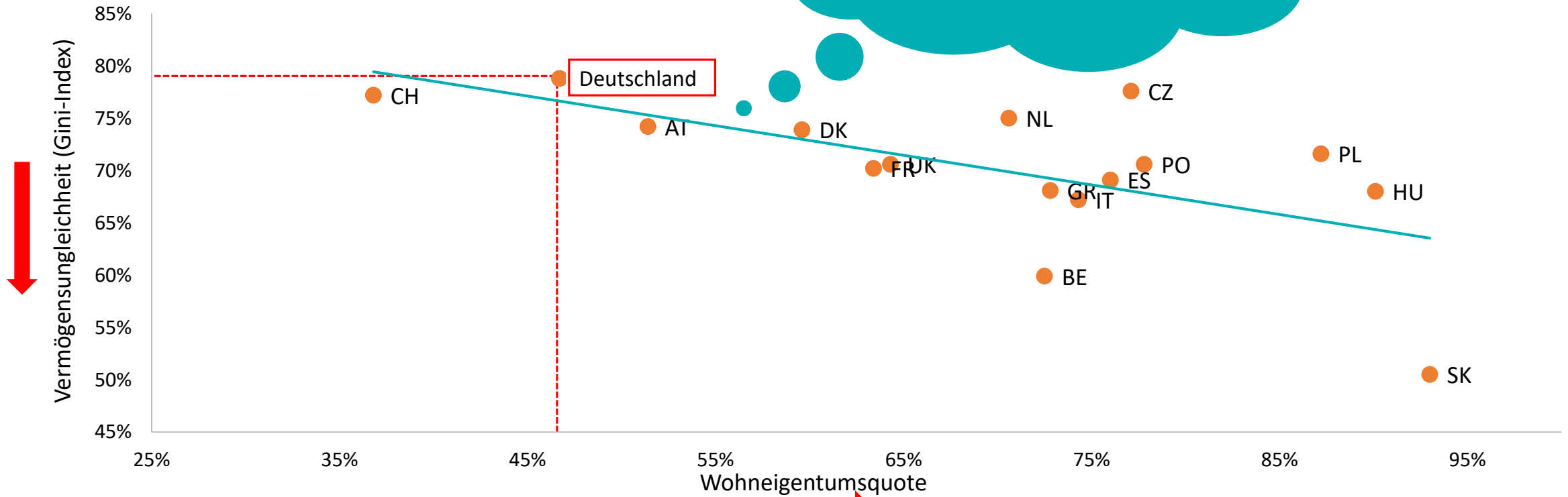
Mit steigender Wohneigentumsquote geht die Vermögensungleichheit im internationalen Vergleich erkennbar zurück. Der Zusammenhang ist stark ausgeprägt.

Mehr Wohneigentum bedeutet mehr Vermögensungleichheit

Wohneigentum und die Erklärung internationaler Unterschiede

Korrelation heißt
nicht sofort
Kausalität, aber...

Wohneigentum und Vermögensungleichheit



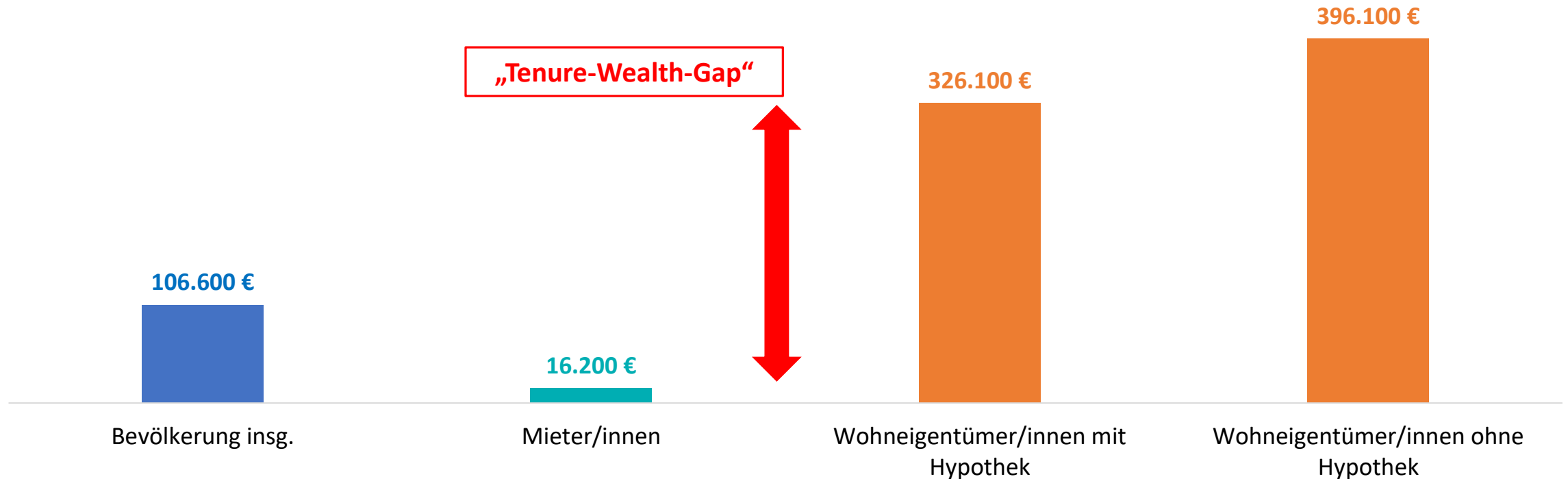
Eigene Darstellung, Datenbasis: Eurostat, Credit Suisse (Global Wealth Databook).

Mit steigender Wohneigentumsquote geht die Vermögensungleichheit im internationalen Vergleich erkennbar zurück. Der Zusammenhang ist stark ausgeprägt.

Wohneigentum fördert individuelle Vermögensbildung

Moderne Verhaltensökonomik: Eigenheim als „Commitment Device“

Median-Nettovermögen auf Haushaltsebene (Deutschland, 2021)



Eigene Darstellung, Datenbasis: Deutsche Bundesbank (Panel Finanzen privater Haushalte).

Ansparen von Eigenkapital, Kredittilgung und Wertgewinne tragen entscheidend zur Vermögensbildung bei.

2. Zwischenfazit:

Die Vermögensverteilung in Deutschland wäre wohl erheblich gleichmäßiger, wenn mehr Menschen selbstgenutztes Wohneigentum besäßen. Auf individueller Ebene gehen von Wohneigentum starke Anreize zur Vermögensbildung aus.

Worum geht es?

Überblick

Wohneigentum: Aktuelle Entwicklungen

Wohneigentum und Vermögensverteilung

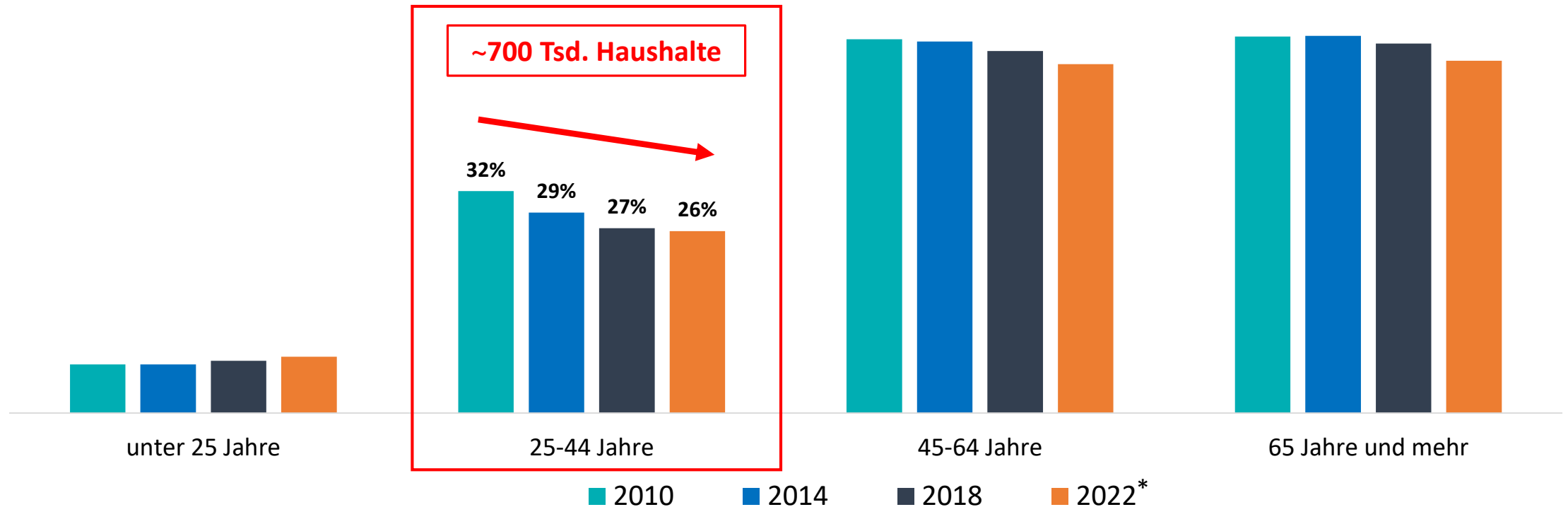
Die „Generation Miete“

Bau- und wohnungspolitische Implikationen

„Generation Miete“: Eigenkapitalhürde unüberwindbar

Nur ein Viertel der Privathaushalte zwischen 25-44 Jahren hat heute noch Wohneigentum

Entwicklung der Wohneigentumsquote in Deutschland nach Altersgruppen



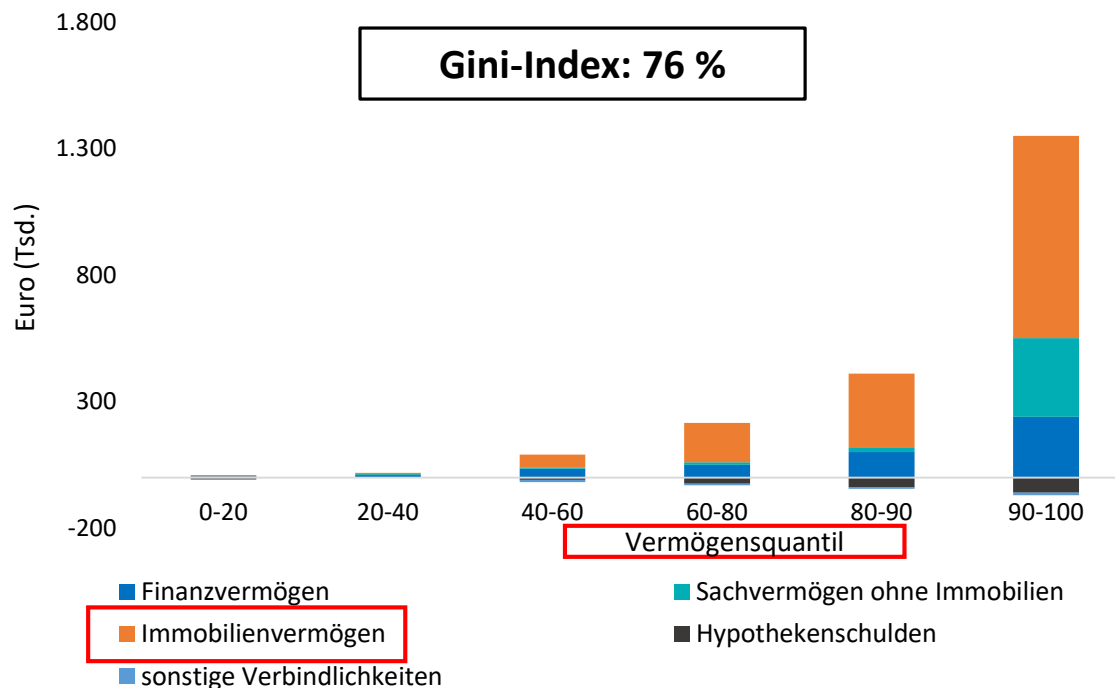
Eigene Darstellung, Datenbasis: Destatis (Mikrozensus Zusatzerhebung Wohnen), * Daten für 2022 nur eingeschränkt mit Vorwellen vergleichbar.

Neben Individualisierung und Urbanisierung liegt dieser Entwicklung vor allem die abnehmende finanzielle Erschwinglichkeit von Wohneigentum zugrunde.

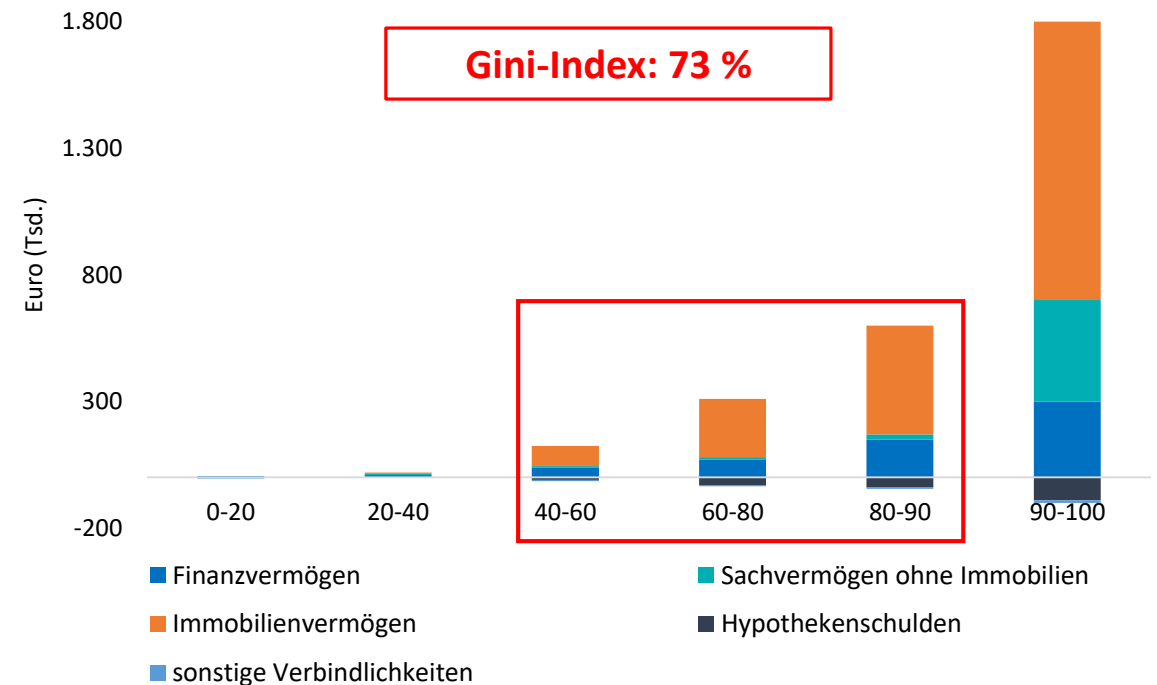
Insider-Outsider-Problematik am Wohnungsmarkt

Das Lehrstück aus 10 Jahren Immobilienboom

Vermögenszusammensetzung 2014 (Boombeginn)



Vermögenszusammensetzung 2021 (Boomende)



Eigene Darstellung, Datenbasis: Deutsche Bundesbank (Panel Finanzen privater Haushalte).

Die Vermögensverteilung ist durch den Immobilienboom *gleichmäßiger* geworden. Hätten jedoch zu Beginn mehr Menschen Wohneigentum gehabt, wäre dieser Effekt *erheblich größer* gewesen.

Fazit:

“

Eine politisch forcierte Attraktivität städtischen Mietwohnens erodiert die Wohneigentumsquote bei jüngeren Haushalten. In der Konsequenz bauen weniger Menschen Vermögen auf, als möglich wäre – mit negativen Folgen für die Vermögensgerechtigkeit!

”

Worum geht es?

Überblick

Wohneigentum: Aktuelle Entwicklungen

Wohneigentum und Vermögensverteilung

Die „Generation Miete“

Bau- und wohnungspolitische Implikationen

Wohnungspolitische Kurskorrekturen sind vorstellbar

Ansätze zur Stabilisierung der Wohneigentumsbildung

1. Steuerrecht: Grunderwerbsteuer-Freibeträge für Ersterwerber schaffen.
2. Baurecht: restriktive Dichteziele in wachsenden Städten überprüfen, wieder mehr Eigenheime und ETW in B-Plänen ermöglichen, keine Genehmigungspflicht für Umwandlungen (§ 250 BauGB) einführen.
3. Förderrecht: Fokus auf Bestandsmodernisierung („Jung-kauf-Alt“), Augenmaß bei Umsetzung der EPBD-Richtlinie.
4. Mietrecht: ggf. Mietpreisbremse überprüfen.

Nachfrageförderung allein hat begrenzte Erfolgchancen!
Auf Dauer entscheidend sind die Angebots- und Finanzierungsbedingungen für Wohneigentum.

“

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

Prof. Dr. Oliver Lerbs
Hochschule für Polizei und öffentliche Verwaltung NRW
Studienort Dortmund
oliver.lerbs@hspv.nrw.de

”