



Wohnungswirtschaft im Spannungsfeld von Markt und Staat

Prof. Dr. Michael Voigtländer, Forschungsstelle
Immobilienökonomik
Managementakademie, Heiligendamm

Forschungsstelle Immobilienökonomik

Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW Köln) ist das größte private Wirtschaftsforschungsinstitut in Deutschland

Die Immobilienökonomik ist eines von elf Kompetenzfeldern im IW Köln

- ▶ Analyse der volkswirtschaftlichen Bedeutung der Immobilienmärkte, insbesondere im Zusammenspiel mit den Finanzmärkten
- ▶ Untersuchung von strukturellen Veränderungen und deren Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft

Weitere Informationen: www.immobilienoekonomik.de

Inhalt

Der Staat in der globalisierten Welt

Die Aufgaben des Staates

Wie viel Staat braucht die Wohnungswirtschaft

Sozialpolitik und Wohnungspolitik

Schlussfolgerungen

Der Staat im Wettbewerb

Die Globalisierung führt allgemein zu einer Steigerung des Wettbewerbs

Dies schließt auch den Staat ein:

- ▶ Zugang zu Ressourcen, wie etwa Rohstoffen
- ▶ Zuwanderung von Fachkräften
- ▶ Zufluss von Kapital (Standortentscheidungen)

Der Wettbewerb beschränkt die (fiskalischen) Möglichkeiten des Staates

- ▶ Steuern
- ▶ Ausgaben
- ▶ Schulden

Steuerpolitik

Unternehmen und Kapitaleigner vergleichen weltweit die Steuern auf Kapital

Da Kapital mobil ist, kann einer höheren Besteuerung leicht ausgewichen werden

- ▶ Seit den 1990er Jahren sind die Kapitalsteuern deutlich zurückgegangen
- ▶ die Entwicklung ist noch nicht abgeschlossen

Der Staat muss daher weniger mobile Produktionsfaktoren stärker besteuern

- ▶ Arbeit
- ▶ Immobilien

Ausgabenpolitik

Die Restriktionen der Steuerpolitik übertragen sich auf die Ausgabenpolitik

Der Staat wird gezwungen, effizienter zu handeln

- ▶ Ausgaben sind dann gerechtfertigt, wenn sie die Attraktivität des Standortes erhöhen
- ▶ Dies schließt Sozialpolitik nicht aus, da soziale Stabilität ein wichtiger Wert für die Gesellschaft ist
- ▶ Verschwendungen und Subventionen werden langfristig bestraft
- ▶ James M. Buchanan: „Taming Leviathan“

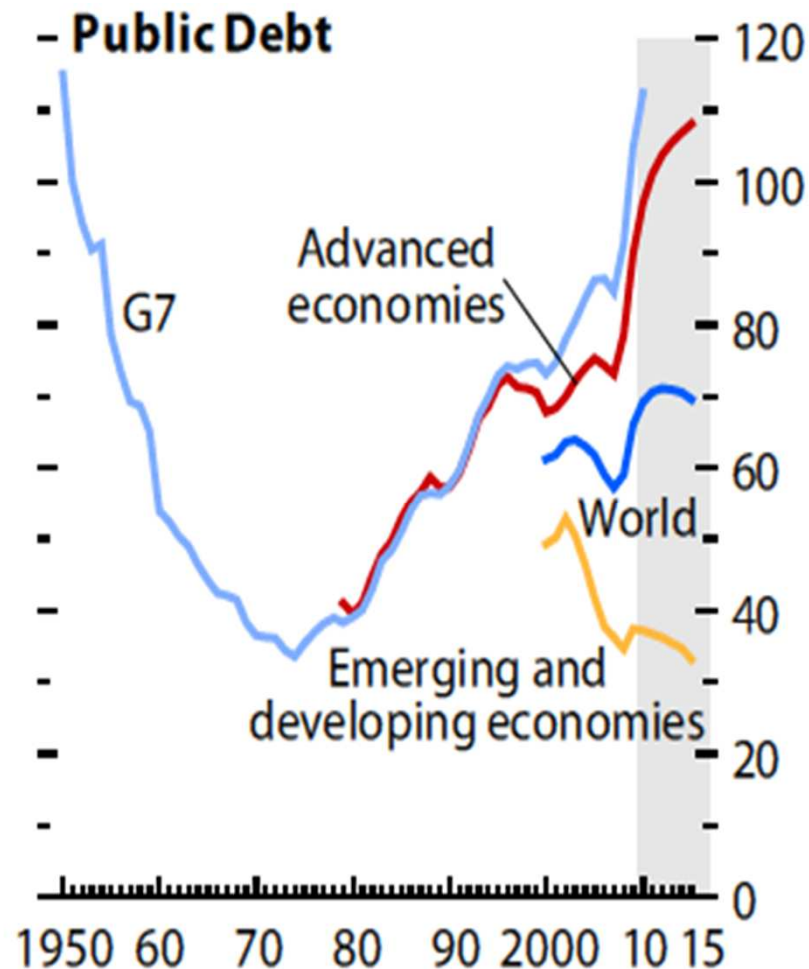
Ende der Schuldenpolitik

Deutschland hat eine Schuldenquote von etwa 83 Prozent

Bedingt durch die Finanzkrise wurden strukturelle Probleme verschärft

In den meisten OECD-Ländern wird der Abbau der Schulden neue Anstrengungen erfordern

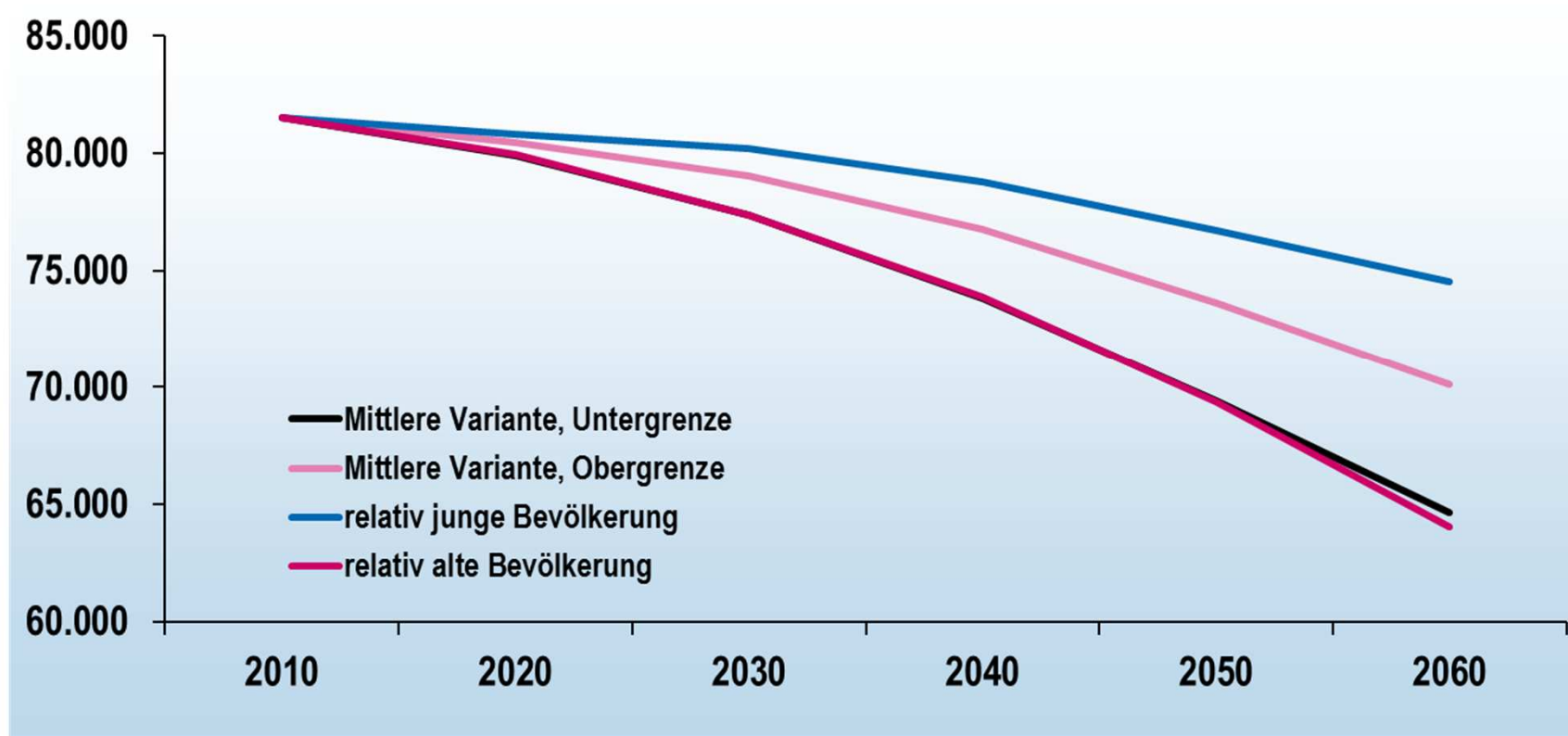
Global gesehen verändert die Schuldenproblematik die Machtverhältnisse



Quelle: IMF

Demografie: Deutschland schrumpft

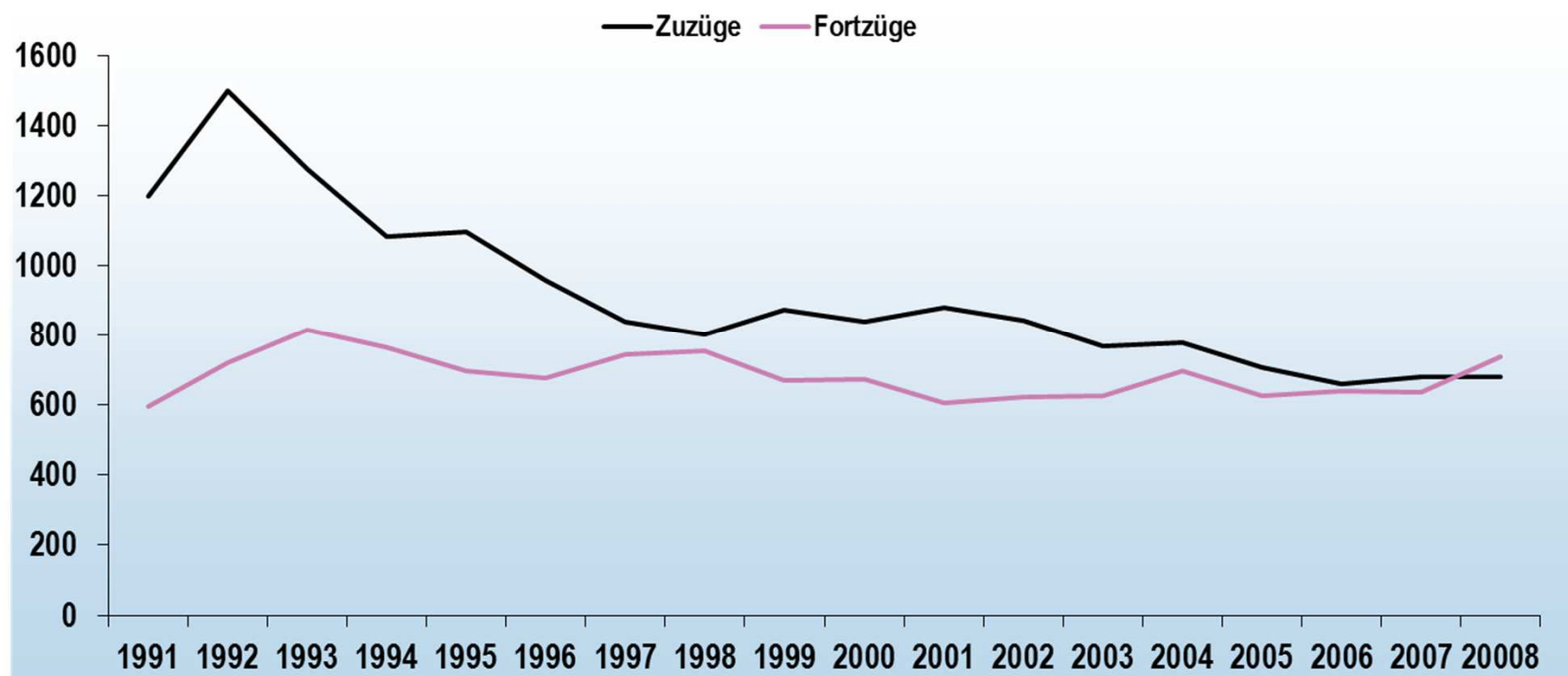
Bevölkerungsentwicklung in 1.000 nach vier Varianten der Bevölkerungsvorausberechnung



Quelle: Statistisches Bundesamt

Kompensation durch Zuwanderung?

Zu- und Fortzüge zwischen Deutschland und dem Ausland in Tausend



Quelle: Statistisches Bundesamt

Inhalt

Der Staat in der globalisierten Welt

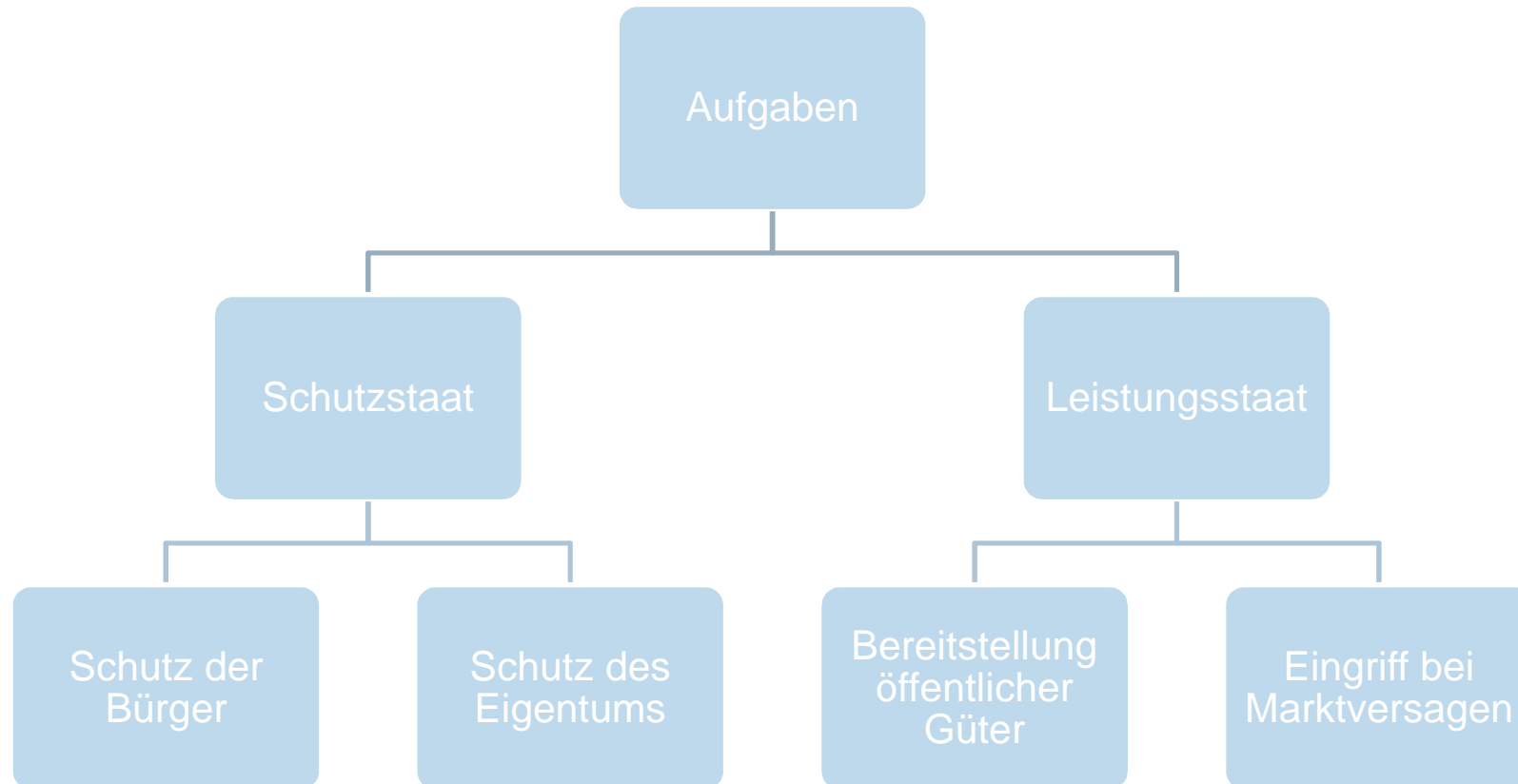
Die Aufgaben des Staates

Wie viel Staat braucht die Wohnungswirtschaft

Sozialpolitik und Wohnungspolitik

Schlussfolgerungen

Rolle des Staates



Öffentliche Güter

Öffentliche Güter sind Güter, die aufgrund des Trittbrettfahrer-Verhaltens nicht privat finanziert werden können

- ▶ Nationale Verteidigung
- ▶ Grundlagenforschung

Streng abzugrenzen sind öffentliche Güter von der „Daseinsvorsorge“

- ▶ Für öffentliche Güter gibt es eine Zahlungsbereitschaft, doch aufgrund ihrer Eigenschaften ist eine private Bereitstellung nicht möglich.
- ▶ Unter Daseinsvorsorge werden Güter subsumiert, die aus politischen Erwägungen als so wichtig angesehen werden, dass sie öffentliche Unternehmen anbieten.

Marktversagen

Die Funktionsfähigkeit eines freien Marktes kann gestört sein:

Externalitäten: Soziale Kosten/Nutzen werden vom Preissystem nicht erfasst.

Unteilbarkeiten: Aufgrund von Größenvorteilen produzieren nur wenige oder ein Unternehmen ein bestimmtes Gut.

Informationsasymmetrien: Anbieter und Nachfrager haben unterschiedliche Informationen über die Eigenschaften eines Gutes.

Marktmacht: Einzelne oder wenige Unternehmen können „Monopolpreise“ verlangen

Inhalt

Der Staat in der globalisierten Welt

Die Aufgaben des Staates

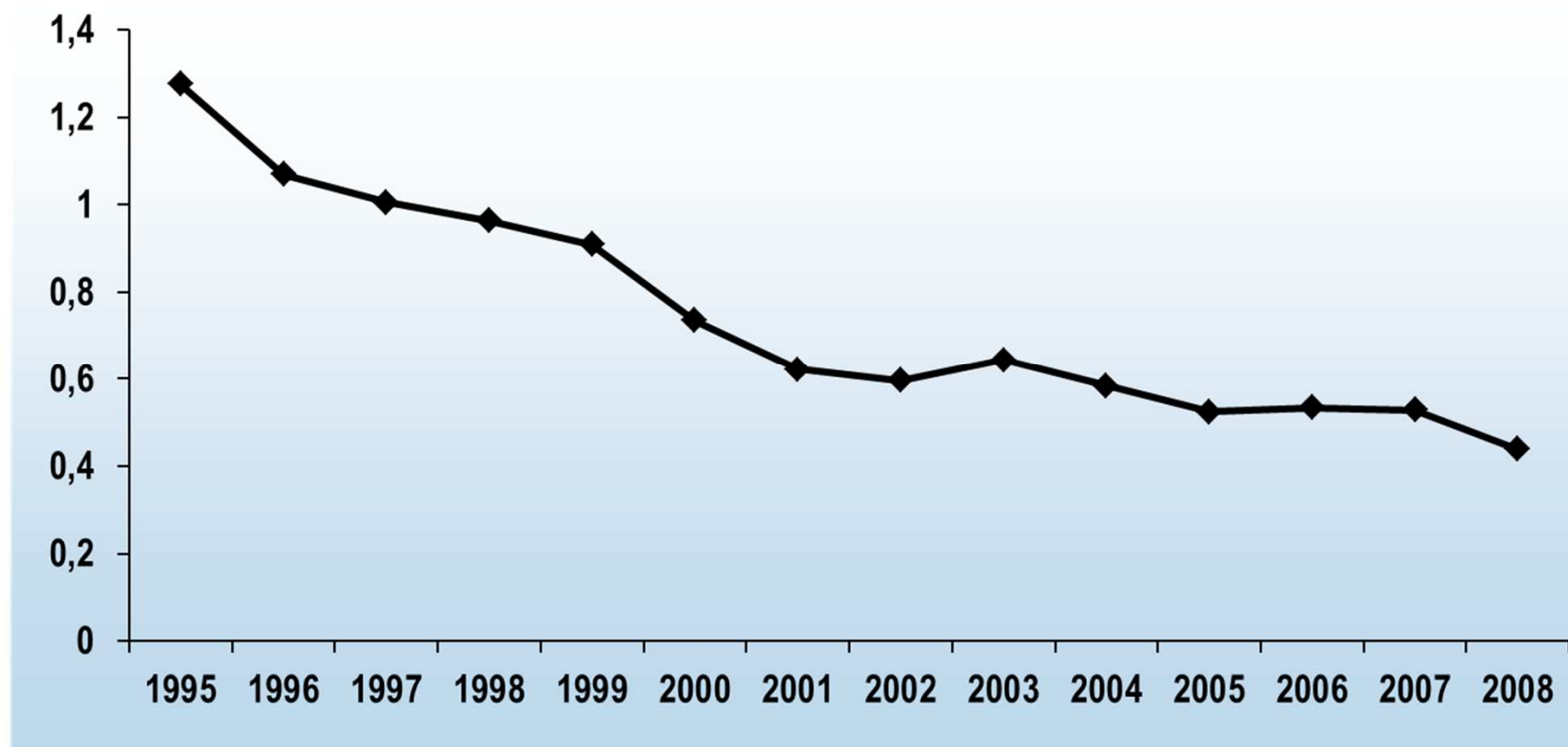
Wie viel Staat braucht die Wohnungswirtschaft

Sozialpolitik und Wohnungspolitik

Schlussfolgerungen

Der Immobilienmarkt ist ein Bestandsmarkt

Verhältnis von Neubau zum Wohnungsbestand in Prozent



Quelle: Statistisches Bundesamt

Intransparenz und Informationskosten

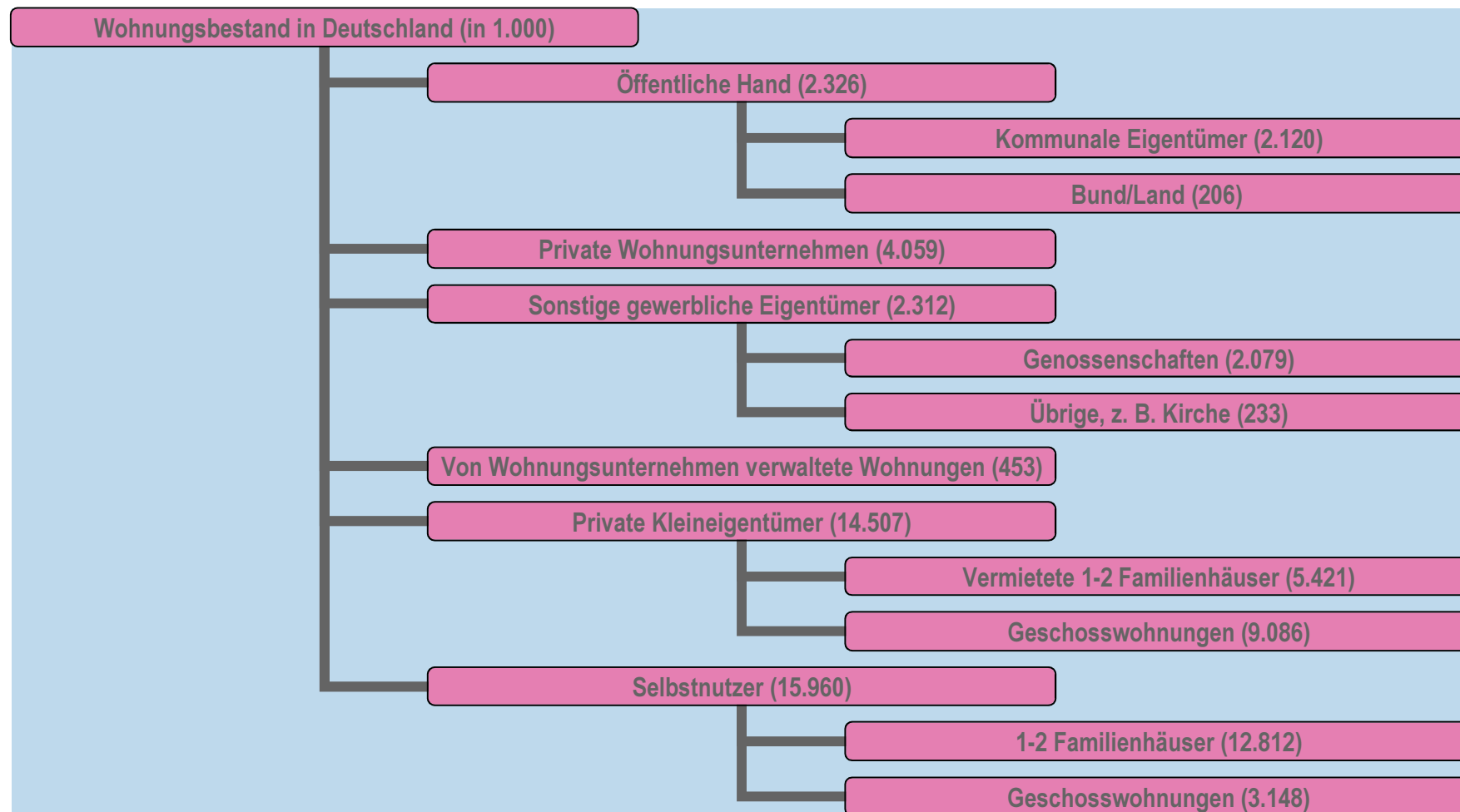
Der Immobilienmarkt ist sehr heterogen

- ▶ Jede Immobilie ist aufgrund ihrer Eigenschaften (Ausstattung, Lage) „einzigartig“
- ▶ Die Marktakteure müssen daher erhebliche Suchkosten auf sich nehmen
- ▶ Allgemeine Preisentwicklungen sind schwer zu identifizieren

Asymmetrische Information

- ▶ Verkäufer haben gegenüber Käufern einen Informationsvorsprung
- ▶ Mieter haben gegenüber Vermietern einen Informationsvorsprung
- ▶ Marktakteure müssen Signale verwenden (Sachverständigengutachten, Bonitätsnachweise)

Marktmacht nur von geringer Bedeutung



Quelle: Vesper et al. (2007)

Der Wohnungsmarkt funktioniert

Der deutsche Wohnungsmarkt ist ein funktionierender Markt

- ▶ Es wird dort gebaut, wo die Preise hoch sind
- ▶ In den meisten Regionen ist der Markt entspannt, lediglich in Ballungszentren gibt es stärkere Preisentwicklungen (aber nicht im internationalen Vergleich)
- ▶ Deutschland verfügt sowohl über einen Eigentumsmarkt als auch einen privaten Mietwohnungsmarkt
- ▶ Auch in der Finanzkrise erwies sich der Markt als sehr stabil

Staatliche Eingriffe in den Markt sollten sehr behutsam vorgenommen werden.

Externe Effekte

Leerstand

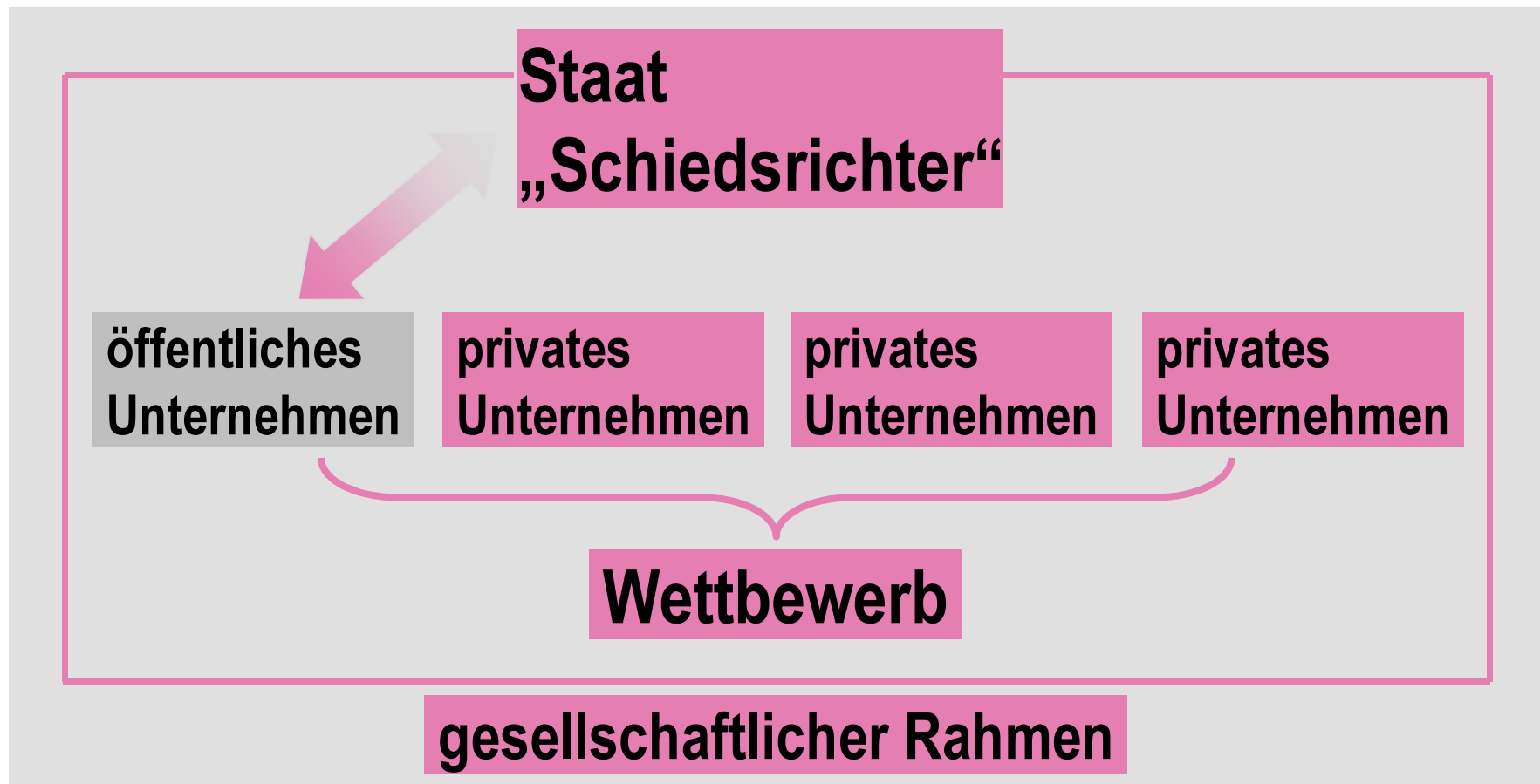
- ▶ Bedingt durch den demografischen Wandel wird in vielen Regionen der Leerstand deutlich steigen
- ▶ Leerstand verursacht hohe Folgekosten
- ▶ Der Staat muss den Abbau des Leerstands unterstützen
 - ▶ Moderierung der Interessen
 - ▶ Rahmenbedingungen für effiziente Lösungen bieten
 - ▶ Anreize setzen (Abrissprämien?)

Klimaschutz

- ▶ Die Vermeidung von Kohlendioxid ist eine gesellschaftliche Aufgabe
- ▶ Im Wohnungsmarkt ist die energetische Sanierung oft nicht wirtschaftlich
- ▶ Im Rahmen normaler Sanierungszyklen lassen sich die Klimaziele nicht erreichen
 - ▶ Transparenz muss erhöht werden
 - ▶ Revision der Ziele oder Erhöhung der Fördervolumina

Öffentliche Unternehmen:

Fremdkörper in einer marktwirtschaftlichen Ordnung



Inhalt

Der Staat in der globalisierten Welt

Die Aufgaben des Staates

Wie viel Staat braucht die Wohnungswirtschaft?

Sozialpolitik und Wohnungspolitik

Schlussfolgerungen

Soziale Dimension der Wohnungspolitik

Ziele

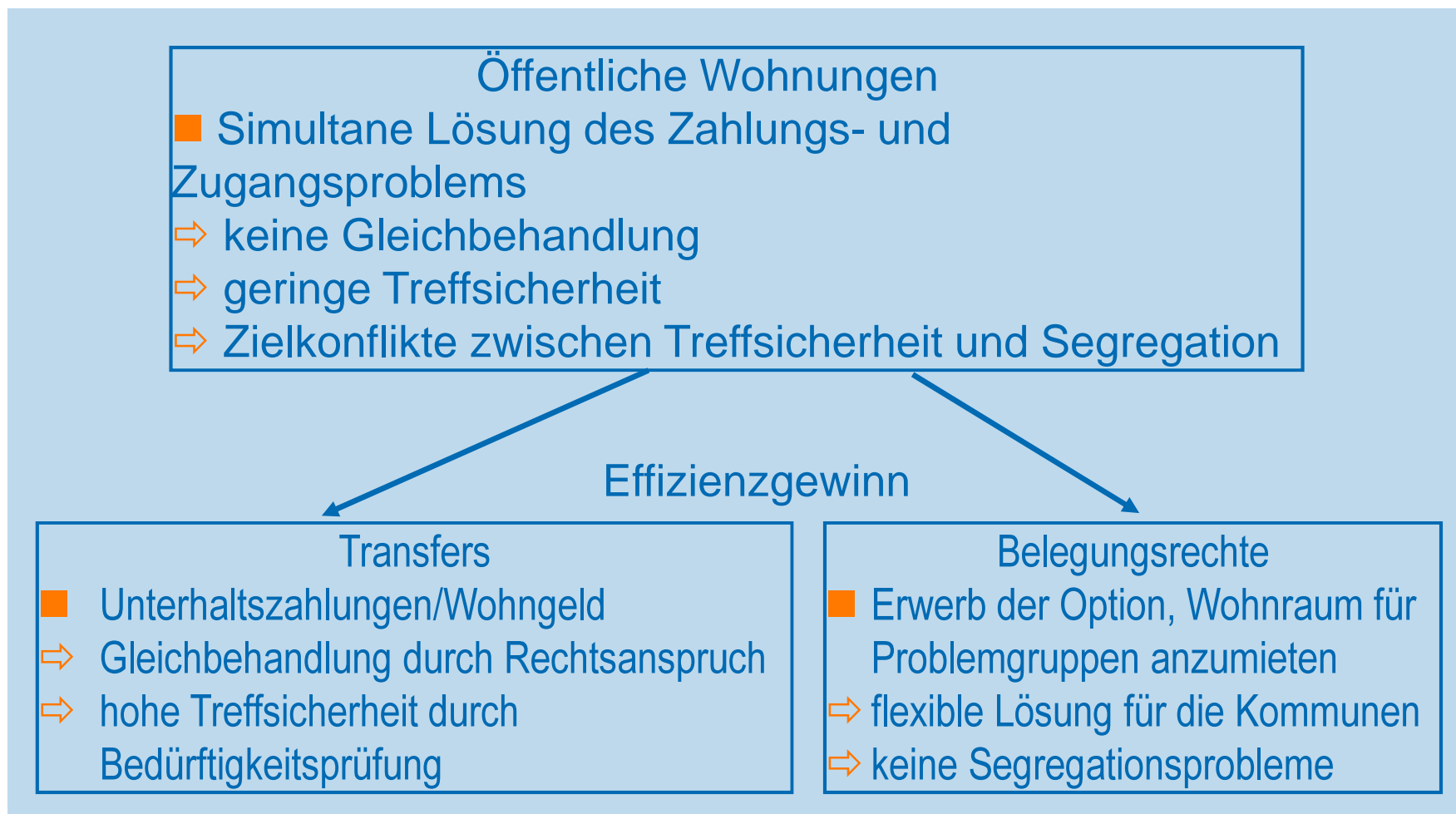
- ▶ Haushalte mit wenig Einkommen sollen angemessenen Wohnraum beziehen können.
- ▶ Alle Haushalte sollen Zugang zum Wohnungsmarkt erhalten.

Mit dem sozialen Wohnungsbau sollten beide Ziele simultan gelöst werden.

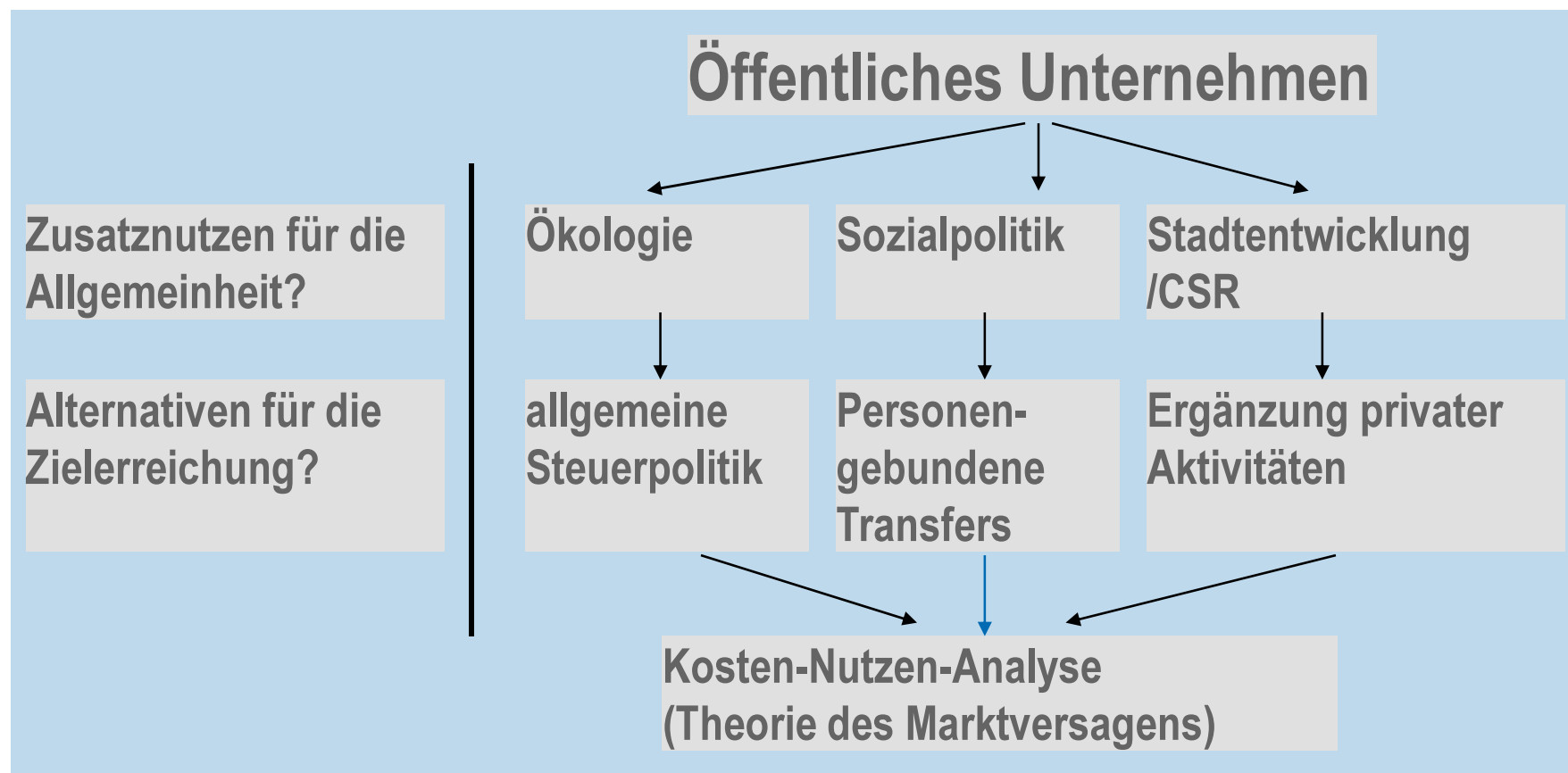
Kommunale Wohnungsgesellschaften können, müssen jedoch nicht diese Ziele verfolgen.

- ▶ Aufhebung der Gemeinnützigkeit im Jahr 1990
- ▶ 40 Prozent vermieten zu ortsüblichen Vergleichsmieten
- ▶ Aktuelle Belegungsstruktur ist nicht bekannt

Effizientere Lösungen sind möglich



Argumentationsprüfung zur Stadtrendite



CSR-Aktivitäten ausgewählter Wohnungsunternehmen

Beispiele

Deutsche Annington

- Stiftung mit 5 Mio. EUR Kapital
- Sanierung von Spielplätzen und Kindergärten
- Mieterfeste
- Besondere Angebote für Senioren

Gagfah

- Stiftung mit 5 Mio. EUR Kapital
- 270.000 EUR für Projekte in Dresden und Heidenheim
- Unterstützung von Friedensdorf International
- Concierge-Service

GSW

- 1 Mio. EUR für Projekte im Jahr 2007
- Förderung von Schulen
- Qualifizierung von Jugendlichen
- Concierge-Service
- Mieterlass für Stadtteilzentren

Porter und Kramer (2006): „The mutual dependance of corporations and society implies that both business decisions and social policies must follow the principal of shared value. That is, choices must benefit both sides. If either a business or a society pursues policies that benefit its interest at the expense of the other, it will find itself on a dangerous path. A temporary gain to one will undermine the long-term prosperity of both.“

Inhalt

Der Staat in der globalisierten Welt

Die Aufgaben des Staates

Wie viel Staat braucht die Wohnungswirtschaft?

Sozialpolitik und Wohnungspolitik

Schlussfolgerungen

Konzentration der Aktivitäten

Der Druck auf den Staatshaushalt wird weiter zunehmen

Der Staat ist damit gezwungen, die Effizienz seiner Tätigkeiten weiter zu erhöhen

In der Wohnungswirtschaft sollte sich die Politik auf die Themenbereiche Sozialpolitik, Stadtumbau und energetische Sanierung konzentrieren

Soweit möglich sollten private Investoren einbezogen werden

Öffentliche Wohnungsunternehmen sind nicht mehr zeitgemäß – das derzeit große Interesse eigenkapitalstarker Investoren sollte für Veräußerungen genutzt werden

Kontakt:

Prof. Dr. Michael Voigtländer

Forschungsstelle Immobilienökonomik

Tel.: 0221-4981 741

Email: voigtlaender@iwkoeln.de

www.immobilienoekonomik.de