

...WOHNUNGSNOT

Mehr Markt ist nicht die Lösung

Durch die Entfesselung der Marktkräfte will der Wissenschaftliche Beirat des Wirtschaftsministeriums die Wohnungsnot in den Städten lindern. Doch diese Empfehlung beruht auf einer fehlerhaften Analyse.

Tatsächlich könnte ein kluger öffentlicher Wohnungsbau die Ungleichheit reduzieren und gleichzeitig das wirtschaftliche Wachstum steigern. Ein Kommentar von Tom Krebs.



TOM KREBS

DEUTSCHLAND

27. AUGUST 2018



Foto: Pixabay

In den Ballungsräumen Deutschlands ist Wohnraum ein knappes Gut geworden, das sich viele Menschen nicht mehr leisten können. Es ist daher nicht überraschend, dass sich die Bundesregierung intensiv mit dem Thema „Bezahlbarer Wohnraum“ beschäftigt. Doch was kann die Politik tun, um die Wohnungsnot in den Städten zu lindern?

Der Vorschlag des Wissenschaftlichen Beirats

Der Wissenschaftliche Beirat des

Wirtschaftsministeriums hat eine einfache Antwort: Mehr Vertrauen in die Kräfte des Marktes! Konkret schlagen die Mitglieder des Beirats in einem **neuen Gutachten** vor, den öffentlichen Wohnungsbau und die Mietpreisbremse abzuschaffen und stattdessen das Wohngeld für bedürftige Haushalte zu erhöhen.

*Entfesselung der Marktkräfte ist
Vorschlag, der insbesondere in den
intensiv verfolgt wurde und dort
teilweise desaströsen Ergebnissen
führt hat – und zu einem Umdenken*

Der Vorschlag
des

Wissenschaftlichen Beirat ist radikal und hat einen gewissen Charme. Doch die Empfehlung der Ökonomen beruht auf einer fehlerhaften Analyse, die zwei theoretisch fundierte und empirisch belegte Eigenschaften des Wohnungsmarkts nicht berücksichtigt. Erstens kann in vielen Städten das Angebot an Bauland nur begrenzt ausgeweitet werden, so dass Mietzuschüsse hauptsächlich die Mieten hochtreiben ohne die Anzahl der verfügbaren Wohnungen zu steigern. Zweitens ist Wohnraum nicht nur ein Konsumgut, sondern auch ein Produktionsfaktor, der den Zugang zum Arbeitsmarkt

und damit die Produktivität der Erwerbspersonen beeinflusst. Dieser Zusammenhang zwischen Wohnort und Produktivität hat zur Folge, dass rein marktwirtschaftliche Lösungen zu Fehlallokationen führen und sich negativ auf die gesamtwirtschaftliche Produktion auswirken.

Der Wissenschaftliche Beirat hat mit seiner Analyse des deutschen Wohnungsmarkts, die wichtige ökonomische Zusammenhänge vernachlässigt, ein Eigentor geschossen. Die Entfesselung der Marktkräfte ist ein Vorschlag, der insbesondere in den USA intensiv verfolgt wurde und dort zu teilweise desaströsen Ergebnissen geführt hat – und zu einem Umdenken: Die aktuelle Wohnungspolitik in vielen größeren amerikanischen Städten beschränkt sich nicht auf die Vergabe von Wohnungszuschüssen für bedürftige Haushalte, wie es der Wissenschaftliche Beirat vorschlägt, sondern setzt verstärkt auf die aktive Förderung von sozial ausgewogenen Stadtteilen mit gemischter Nutzung.

Was kluger öffentlicher Wohnungsbau in Deutschland bringen kann

Im Gegensatz zur reinen Marktlösung kann kluger öffentlicher Wohnungsbau, der sozial ausgewogene Wohnquartiere in städtischen Ballungsräumen fördert, die Ungleichheit reduzieren und gleichzeitig

das wirtschaftliche Wachstum steigern. Die aktuelle Forschung zeigt, dass die positiven Auswirkungen gelungener Wohnraumförderung auf die betroffenen Personen erheblich sind. Doch wie könnte die Bundesregierung diese wissenschaftlichen Einsichten in praktische Politik umsetzen? Dieser Frage bin ich zusammen mit Martin Scheffel in einer [Studie für die Bertelsmann Stiftung](#) nachgegangen.

In der Studie schlagen wir eine Investitionsoffensive des Bundes vor, welche die Ausgaben für die öffentliche Wohnungsbauförderung dauerhaft um 5 Milliarden Euro pro Jahr steigert (Förderung für circa 100.000 Neubauwohnungen pro Jahr). Dabei gehen wir von einer schrittweisen Implementierung des Programms aus, so dass die vollständige Ausgabensteigerung erst 2021 wirksam ist. Die zusätzlichen Finanzmittel werden ausschließlich zur Förderung von Wohnbauprojekten genutzt, die zur Entstehung und Weiterentwicklung sozial ausgewogener Wohnquartiere beitragen, wie es z.B. in Hamburg und anderen Städten Deutschlands schon seit einigen Jahren erfolgreich praktiziert wird.

Welche gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen hätte die von uns vorgeschlagene Investitionsoffensive des Bundes? In der Studie haben wir diese Frage mit den Methoden der modernen Makroökonomik beantwortet. Die wesentlichen Ergebnisse unserer

Analyse können wie folgt zusammengefasst werden:

- **Die öffentliche Wohnungsbauoffensive schafft gute Arbeit und steigert den Wohlstand:** Unsere Berechnungen prognostizieren langfristig knapp 100.000 zusätzliche Arbeitsplätze und ein um 20 Milliarden Euro höheres BIP. Gleichzeitig würde die Zahl der Erwerbspersonen im Niedriglohnsektor schrumpfen und die Zahl der Arbeitslosen um 85.000 Personen sinken.
- **Die öffentliche Wohnungsbauoffensive stärkt die Chancengerechtigkeit und senkt die Armut:** Die Zahl der Erwerbspersonen in Grundsicherung geht langfristig um 120.000 zurück. Zudem schrumpft die Einkommenslücke der Alleinerziehenden um 2 Prozentpunkte und Kinder aus bildungsfernen Familien profitieren aufgrund positiver „Nachbarschaftseffekte“.
- **Die öffentliche Wohnungsbauoffensive verbessert die Tragfähigkeit der öffentlichen Finanzen:** Anders als häufig behauptet stehen stabile Staatsfinanzen und öffentliche Investitionen nicht im Widerspruch – im Gegenteil: Unsere Berechnungen zeigen, dass die öffentliche Wohnungsbauoffensive fiskalisch nachhaltig ist. Über höheres Wachstum, mehr Beschäftigung und erhöhte Staatseinnahmen finanziert sie sich mittel-

bis langfristig selbst. Mehr noch: Bereits nach 13 Jahren würden die Investitionen sogar fiskalische Überschüsse erzielen, die zur Schuldentilgung beitragen könnten.

Nächste Schritte

Die aktuelle Forschung zeigt, dass sich klug konzipierter öffentlicher Wohnungsbau für alle lohnt. Was die Politik in Deutschland jetzt braucht, sind innovative Konzepte, wie der Staat die notwendige Offensive im öffentlichen Wohnungsbau effizient und transparent verwirklichen kann. Eine erfolgversprechende Option ist die Schaffung eines öffentlichen Investitionsfonds, der in enger Zusammenarbeit mit Kommunen und Bauwirtschaft den Ausbau sozial ausgewogener Wohnquartiere vorantreibt ([diesen Vorschlag habe ich zusammen mit Aart de Geus in einem Beitrag für die Wirtschaftswoche ausführlicher beschrieben](#)). Auch andere Optionen sind denkbar und sollten diskutiert werden. Für die Vorschläge des Wissenschaftlichen Beirats gilt dies leider nicht.

Zum Autor:

Tom Krebs ist Professor für Makroökonomie und

Wirtschaftspolitik an der Universität Mannheim.