



Deutsche Wohnungspolitik

Falsche Weichenstellungen korrigieren

23. August 2017

Autor

Jochen Möbert
+49 69 910-31727
jochen.moebert@db.com

Editor

Stefan Schneider

Deutsche Bank AG
Deutsche Bank Research
Frankfurt am Main
Deutschland
E-Mail: marketing.dbr@db.com
Fax: +49 69 910-31877

www.dbresearch.de

DB Research Management
Stefan Schneider

Preis- und Mietdruck erhöht Bedeutung der Wohnungspolitik. In den letzten vier Jahren sind die Wohnungspreise bundesweit um rund 30% und die Mieten um 15% gestiegen. Ursächlich für den Preisschub ist das Wohnungsdefizit von mehr als 1 Mio. Wohnungen; ein Großteil davon fehlt in den Metropolen. Die Wohnungspolitik hat den Neubau bisher eher gehemmt als gefördert. Kurz vor der nächsten Bundestagswahl analysieren wir deshalb, inwieweit die Wahlprogramme der sechs größten Parteien Impulse für den Neubau implizieren.

Liberaler und Konservativer setzen auf eine Neubaueinweitung. In der Wohnungspolitik vollzieht die CDU mit ihrer Aufgabe interventionistischer Positionen wie vor der Bundestagswahl 2013 eine Kehrtwende. Sätze wie „Wohnungsbau ist der beste Mieterschutz“ deuten eine Rückkehr zu einer marktorientierten Politik an. Jüngst positionierte sich die CDU zudem klar gegen die Mietpreisbremse. Auch die AfD hält die Mietpreisbremse für kontraproduktiv und die FDP will sie gleich ganz abschaffen. Alle drei Parteien wollen den Neubau stärken.

Als einzige Partei hat die CDU ein konkretes Neubaueinziele. In der Legislaturperiode 2017-21 sollen 1,5 Mio. neue Wohnungen gebaut werden. Eine deutliche Steigerung gegenüber 1 Mio. in den Jahren 2013-16 und den rund 1¼ Mio., die wir für diesen Zeitraum aktuell erwarten. Dies könnte tatsächlich der Startschuss für in einigen Jahren wieder höhere Leerstände am Wohnungsmarkt und damit auch einer gedämpften Preis- und Mietdynamik sein.

Schwerpunkt der Sozialdemokraten und Grünen: Noch mehr Mieterschutz. Zwar will auch die SPD den Neubau ankurbeln, aber die Vorschläge sind auf „bundesweit einheitliche Baustandards“ und „mit Investitionsanreizen“ beschränkt. Zahlreiche Verschärfungen des ohnehin schon strengen deutschen Mieterschutzes wirken einer Ankurbelung des Neubaus entgegen. Im Endergebnis dürfte noch mehr Mieterschutz die Renditen von Investoren reduzieren, dadurch die Investitionen weiter hemmen und den Preis- und Mietdruck vergrößern. Die Linken gehen noch weiter als Grüne und SPD. Sie wollen den Mieterschutz mit Kontrollen und Strafen stärken. Faktisch planen sie damit ein Deinvestitionsprogramm.

Grunderwerbsteuer senken + Baukindergeld = Familienförderung? Es gibt eine Reihe von Maßnahmen, um den Wählern, insbesondere Familien mit Kindern, den Erwerb eines Eigenheims zu erleichtern. Gerade die Reform der Grunderwerbsteuer mit dem Ziel, die Nebenkosten zu reduzieren, und die Einführung des Baukindergelds sind hier beliebte Vorschläge in den Wahlprogrammen. Zusätzliche politik-induzierte Nachfrageimpulse, die auf ein wenig elastisches Angebot treffen, können aber potenziell die Preise erhöhen. Die Wahlgeschenke kämen dann letztlich nicht den Familien zugute, sondern den Immobilienverkäufern. Daher empfehlen wir, diese Maßnahmen nur für Neubauten zu gewähren.



Deutsche Wohnungspolitik

Koalitionsvertrag 2013
Abschnitt „Bezahlbare Mieten“

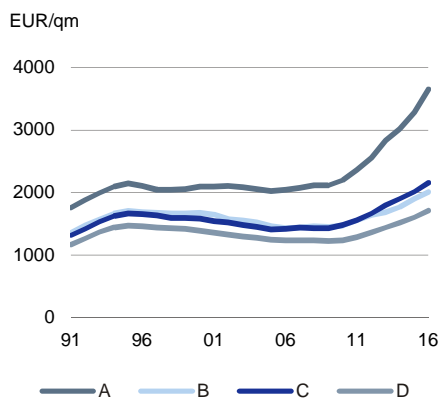
1

„Damit Wohnraum insbesondere in Städten mit angespannten Wohnungsmärkten bezahlbar bleibt, räumen wir den Ländern für die Dauer von fünf Jahren die Möglichkeit ein, in Gebieten mit nachgewiesenen angespannten Wohnungsmärkten bei Wiedervermietung von Wohnraum die Mieterhöhungsmöglichkeiten auf maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete zu beschränken.“

Quelle: cdu.de

Preise, Bestand

2

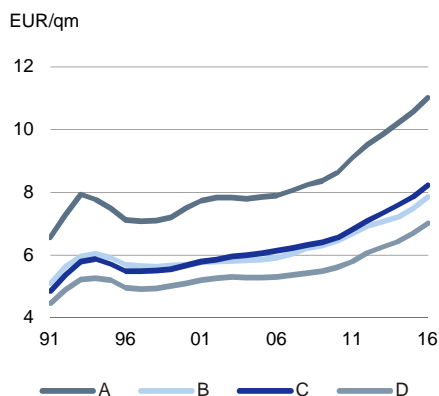


A-Städte: Wichtigste deutsche Zentren,
B-Städte: Großstädte mit nationaler und regionaler Bedeutung,
C-Städte: Wichtige deutsche Städte mit regionaler und eingeschränkt nationaler Bedeutung,
D-Städte: kleine, regional fokussierte Standorte mit zentraler Funktion für ihr direktes Umland.

Quellen: Riwis, Deutsche Bank Research

Mieten, Wiedervermietung

3



Quellen: Riwis, Deutsche Bank Research

CDU geht, anders als im Jahr 2013, auf Distanz zur SPD-Position

Bei Bundestagswahlen spielt die Wohnungspolitik traditionell eine untergeordnete Rolle. Bereits im Wahlkampf 2013 war die Wohnungspolitik bestenfalls ein Randthema. Die CDU befürwortete, weniger aus innerer Überzeugung als aus wahltaktischen Gründen, die Einführung der Mietpreisbremse und damit eine Begrenzung von Mieterhöhungen. Der Plan der Konservativen, ein potenzielles Wahlkampfthema der Sozialdemokraten zu neutralisieren, war im Wahlkampf erfolgreich. Dringend notwendige Weichenstellungen, um mehr Wohnraum zu generieren, blieben in der aktuellen Legislaturperiode aber aus. Damit ist ein Wahlversprechen der Großen Koalition, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, klar gebrochen. Die Große Koalition hat weder substanziell den Neubau erhöht, noch hat die Mietpreisbremse die Mietdynamik maßgeblich reduziert. Aufgrund der Knappheit am Wohnungsmarkt dürfte die CDU-Wahlkampfstrategie, sozialdemokratische Positionen in der Wohnungspolitik zu übernehmen, keine Fortsetzung finden. Laut jüngsten Meldungen befürwortet auch Bundeskanzlerin Merkel einen klaren Kurswechsel in der Wohnungspolitik.

Preis- und Mietdruck erhöht Bedeutung der Wohnungspolitik

In der aktuellen Legislaturperiode sind die Wohnungspreise bundesweit um rund 30% und die Mieten um rund 15% gestiegen. Bei Einkommenszuwächsen von durchschnittlich rund 10% ist die Erschwinglichkeit für den deutschen Durchschnittsmieter gesunken. Ähnlich ist die Lage für potenzielle Wohnungseigentümer. Für den deutschen Durchschnittshaushalt ist dank des Niedrigzinsumfeldes der Wohnungskauf eine interessante Option. Jedoch sinkt der Anteil der Haushalte, die sich eine risikoarme Finanzierung leisten können. Dazu hat die Übererfüllung der EU-Vorgaben bei der Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie (WoKri) durch die Große Koalition beigetragen. Allerdings waren viele Regierungen an diesem 15-Jahresprojekt beteiligt. Angesichts der hohen Wohnungsknappheit in Metropolen und Ballungsgebieten und dem damit verbundenen anhaltenden Miet- und Preisdruck dürfte die Wohnungspolitik mehr denn je Einfluss auf die Entscheidung der Wähler am 24. September haben.

Was treibt den Preis? Knappheit, Knappheit, Knappheit

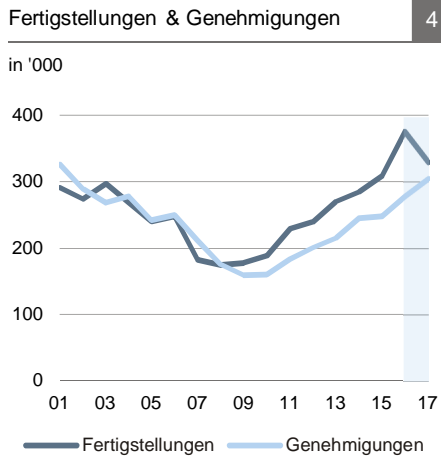
In den letzten Jahren wuchs die Zahl der Einwohner um rund 1,5 Mio., wodurch sich die Knappheit am Wohnungsmarkt verschärfte. So dürfte heute das Wohnungsdefizit bundesweit bei mehr als 1 Mio. Wohnungen liegen, ein Großteil davon in den Metropolen. Die hohe Nachfrage hat auch den Neubau angekurbelt. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen könnte im Jahr 2017 erstmals im laufenden Zyklus auf über 300.000 pro Jahr ansteigen. Aber auch dies deckt den jährlichen Neubaubedarf nicht. Die Bundesregierung geht von einem Bedarf von mindestens 350.000 neuen Wohnungen pro Jahr aus, wobei dies eher den unteren Rand der Einschätzung darstellt. Viele strukturelle Faktoren wie knappes Bauland, verschärfte regulatorische Vorgaben, steigende Baukosten, Bürokratie und Fachkräftemangel erklären die geringe Angebotselastizität. Das geringe Angebot dürfte den Wohnungsmarkt daher auch in den nächsten Jahren prägen.

Wohnungspolitik hat Knappheit und Preisdynamik mit verursacht

Aufgrund des trägen Neubaus und der weiterhin hohen Nachfrage stiegen die Hauspreise im Jahr 2016, wie erwartet, erneut kräftig. Laut BulwienGesa legten



Deutsche Wohnungspolitik



Quellen: Statistisches Bundesamt, Deutsche Bank Research

Investitionshindernisse

5

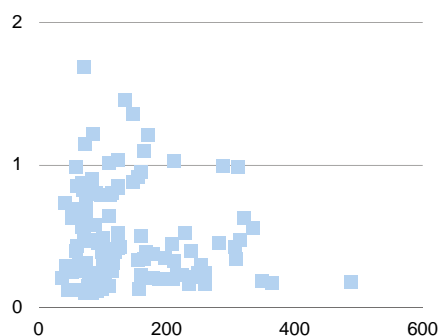
1. Knappes Bauland
2. Verschärfte regulatorische Vorgaben
3. Steigende Baukosten
4. Bürokratie
5. Fachkräftemangel

Quelle: Deutsche Bank Research

2013-15 Fertigstellungen in Städten mit weniger als 500.000 Einwohnern

6

x-Achse: Einwohner in '000, y-Achse:
Neubau pro 100.000 Wohnungen pro Jahr



Quellen: Statistisches Bundesamt, Deutsche Bank Research

die Hauspreise für 126 Städte im Durchschnitt um 5-7% zu und die Wohnungspreise um 7-8%. Wie schon in den Jahren zuvor war die Preisdynamik in den Metropolregionen und Großstädten am höchsten. Aber selbst in den kleineren Städten waren teilweise kräftige Preissteigerungen zu verzeichnen. Basierend auf den OECD-Erschwinglichkeitsindizes (Preis-zu-Einkommen und Preis-zu-Mieten) liegen die relativen Preise nun auf ihrem historischen Durchschnitt und haben damit ihre Normalisierung abgeschlossen. Die Preisdynamik überträgt sich auch auf die Mieten. Im Jahr 2016 erhöhten sich die Neuvermietungsmieten um 4 ½% und die Wiedervermietungsmieten um mehr als 4 ¾%. Dies ist der kräftigste Anstieg seit dem Jahr 1994. Die Einführung der Mietpreisbremse im Jahr 2015 dämpfte den Preisanstieg also bestenfalls kurzfristig, mittelfristig dürfte die Mietpreisbremse wohl eher den Wohnraumangel und die Preisdynamik verschärft haben. So dürfte die Unsicherheit der Investoren im Zuge der Einführung der Mietpreisbremse den Neubau gedämpft haben. Gleichzeitig hat die einseitig auf Mieterschutz ausgerichtete Wohnungspolitik den Investoren signalisiert, der Wohnraum bleibe über Jahre knapp. Faktisch hat die Politik den Bestandsinvestoren damit eine Investitionsgarantie gegeben. Im Jahr 2017 zogen die Preise lt. Hypoport erneut rasant an. Das geringe Angebot erhöht nahezu zwangsläufig die Preise, da der sehr gute Arbeitsmarkt die Nachfrage weiter steigert. Der jüngste Zinsanstieg am Kapitalmarkt und die eher wieder leicht anziehenden Hypothekenzinsen dürften den Preisauftrieb nur wenig dämpfen. Ohne eine Ausweitung des Neubaus sind überbewertete Hauspreise bis zum Ende des Jahrzehntes nahezu unvermeidlich. Setzt sich die Preisdynamik auch dann noch fort, droht eine Hauspreisblase.

Lösung: Bauen, bauen, bauen

Weiter steigende Hauspreise und Mieten können enorme soziale und volkswirtschaftliche Kosten verursachen. Die Wohnungspolitik hätte daher schon in der aktuellen Legislaturperiode deutlich mehr Aufmerksamkeit verdient. Abgesehen von der ineffektiven Mietpreisbremse fehlte bisher ein Gesamtkonzept, um den Neubau stärker auszuweiten. Die Wahlprogramme der Parteien messen wir deshalb daran, inwieweit die bereits genannten Investitionshindernisse (siehe links) adressiert und reduziert würden. Dabei unterstellen wir eine 100%-Umsetzung der Wahlprogramme. Sehr wahrscheinliche Verzerrungen und Verwässerungen in Koalitionsverträgen oder im Prozess der Gesetzgebung berücksichtigen wir bei unserer Bewertung der Wahlprogramme nicht.

Liberales und Konservative setzen auf Neubausausweitung

In der Wohnungspolitik vollzieht die CDU mit ihrer Aufgabe sozialdemokratischer Positionen eine Kehrtwende. Sätze wie „Wohnungsbau ist der beste Mieterschutz und das beste Mittel gegen ausufernde Mietpreise“ deuten eine Rückkehr zu einer marktorientierten Politik an. Im Wahlprogramm findet die Mietpreisbremse – verabschiedet in der aktuellen Legislaturperiode – keine Erwähnung. Allerdings hat jüngst lt. FAZ Bundeskanzlerin Merkel die Mietpreisbremse für gescheitert erklärt. Diese klare Aussage unterstreicht, dass die CDU tatsächlich einen Kurswechsel vollziehen wird. Die AfD hält die Mietpreisbremse für kontraproduktiv und die FDP will diese, wie auch im Koalitionsvertrag in Nordrhein-Westfalen bereits umgesetzt, gleich ganz abschaffen. Alle drei Parteien wollen den Neubau stärken. Als einzige Partei hat die CDU ein konkretes Ziel für die Legislaturperiode 2017-21: Es sollen 1,5 Mio. neue Wohnungen gebaut werden. Eine deutliche Steigerung gegenüber 1 Mio. in den Jahren 2013-16 und den rund 1 ¼ Mio., die wir für diesen Zeitraum aktuell erwarten. Der Bau von 1,5 Mio. neue Wohnungen könnte tatsächlich der Startschuss für in einigen Jahren wieder höhere Leerstände am Wohnungsmarkt sein. Allerdings fehlen die Wohnungen vor allem in den Metropolregionen, weshalb nur dann der Preisauftrieb nachlässt, wenn der Neubau hauptsächlich dort erfolgt. Die CDU will die dazu

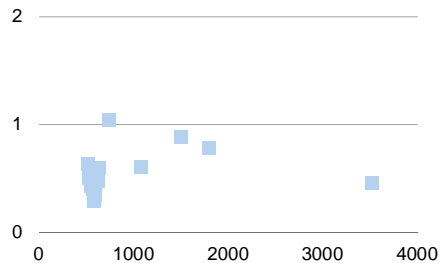


Deutsche Wohnungspolitik

2013-15 Fertigstellungen in Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern

7

x-Achse: Einwohner in '000 y-Achse: Neubau pro 100.000 Wohnungen pro Jahr



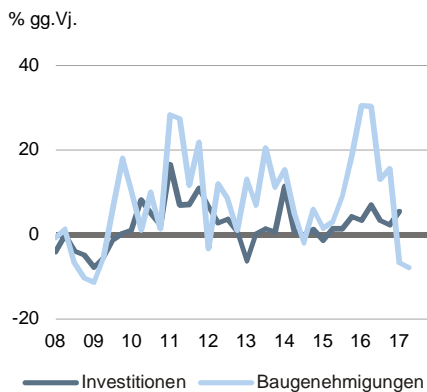
Quellen: Statistisches Bundesamt, Deutsche Bank Research

nötige Investitionsoffensive über die Einführung einer degressiven AfA erreichen. Die zeitliche Begrenzung der verbesserten Abschreibungen, eine weitere CDU-Position, ist vernünftig, um Fehlallokationen am Ende der Boomphase zu vermeiden. Auch die FDP will die Abschreibungen erhöhen und zwar linear von 2% auf 3% pro Jahr. Die Einführung von Steuererleichterungen scheiterte im Jahr 2016 an dem Widerstand einiger Bundesländer. Die FDP ist die einzige Partei, die die Wohnimmobilienkreditrichtlinie entschlacken will. Alle nationalen Regelungen, die über die europäische Gesetzesvorlage hinausgehen, will sie zurücknehmen. Auch hiervon könnten positive Impulse für den Wohnbau ausgehen. Jedoch wäre es sinnvoller, nicht das Kreditwachstum generell zu steigern, sondern das Kreditwachstum auf den Neubau auszurichten. Nur so wird der Preisauftrieb gebremst.

Schwerpunkt der Sozialdemokraten und Grünen: Noch mehr Mieterschutz

Wohnbau

8



Quellen: Statistisches Bundesamt, Deutsche Bank Research

Zwar will auch die SPD den Neubau ankurbeln, aber die Vorschläge sind auf „bundeseinheitliche Baustandards“ und „mit Investitionsanreizen“ beschränkt. Wenn sie dem Neubau wirklich Vorrang geben wollte, dürfte sie nicht die vielen Verschärfungen des ohnehin schon strengen deutschen Mieterschutzes fordern:

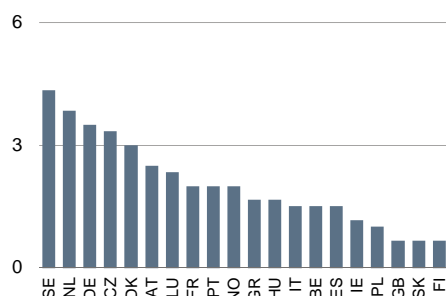
1. Begrenzung von Mieterhöhungen nach Modernisierung.
2. Das Kündigungsrecht der Vermieter wegen Eigenbedarf soll konkretisiert werden, um Missbrauch zu verhindern.
3. Die Mietpreisbremse will man verbessern durch mehr Transparenz und eine Auskunftspflicht des Vermieters.
4. Einführung „besserer und verbindlicherer Mietspiegel“.

Auch die Grünen betonen den Mieterschutz. Mietsteigerungen sollen stärker begrenzt werden: „eine richtige Mietpreisbremse muss her.“ Zudem soll der Kündigungsschutz der Mieter gestärkt und die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen verboten werden. Mehr Mieterrechte auf dem Papier verbessern jedoch nicht zwangsläufig die Position der Mieter. Diese werden, wie bei der Mietpreisbremse, auch weiterhin Hemmungen haben, ihre Vermieter zu verklagen. Sind sie doch auch im Erfolgsfall noch über Jahre von ihrem Vermieter auf vielerlei Weise abhängig. Im Endergebnis dürfte noch mehr Mieterschutz die Renditeerwartungen von Investoren reduzieren, dadurch die Investitionen weiter hemmen und den Preisdruck vergrößern.¹ Außerdem könnten die genannten Maßnahmen einen massiven Bürokratieaufbau verursachen.

2009 Mietregulierung im internationalen Vergleich vor Mietpreisbremse

9

Index: Je größer, desto mehr Mieterschutz.



Quellen: OECD, Deutsche Bank Research

SPD unterschätzt nötigen Neubau massiv

Auch die im SPD-Wahlprogramm verkündete Absicht, das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen ohne ambitionierte Ziele fortzusetzen, geht unseres Erachtens in die falsche Richtung. Offenbar setzt sich hier das Missverständnis von Bundesministerin Hendricks fort. So stand im Juli 2017 auf der Homepage des Ministeriums: „Dank der intensiven und vertrauensvollen Zusammenarbeit der Bündnispartner haben wir eine Trendumkehr auf dem Wohnungsmarkt geschafft. In dieser Legislaturperiode werden voraussichtlich mehr als 1 Million neue Wohnungen fertiggestellt.“² Dies ist inhaltlich falsch. Die Trendumkehr bei

¹ Während der Koalitionsverhandlungen der Großen Koalition im Jahr 2013 schrieben wir: „Damit dürfte das Paket „Für bezahlbares Wohnen“ vielleicht den Mietanstieg temporärer begrenzen, mittelfristig dürften die damit verbundenen negativen Investitionsanreize allerdings den Nachfrageüberhang und damit die Tendenz zu steigenden Mieten zementieren.“ Quelle: Ausblick Deutschland „Strengere Mietregulierung und mehr Investitionen?“, Nov. 2013.

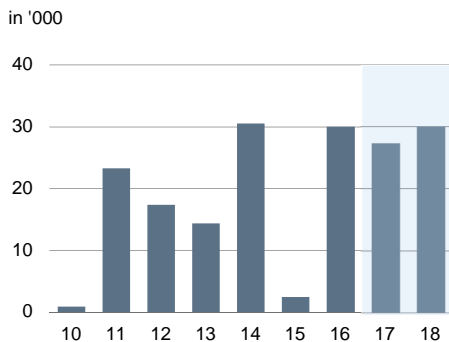
² <http://www.bmub.bund.de/pressemitteilung/hendricks-die-wohnungsbau-offensive-des-buendnisses-wirkt/> veröffentlicht am 17. Juli 2017



Deutsche Wohnungspolitik

Deutschland: Fertiggestellte Wohnungen pro Jahr

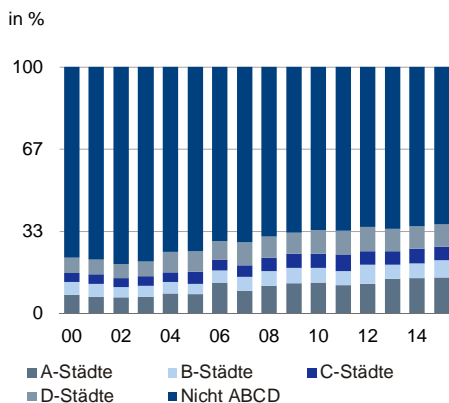
10



Quellen: Statistisches Bundesamt, DB Research

Deutschland: Fertiggestellte Wohnungen pro Jahr

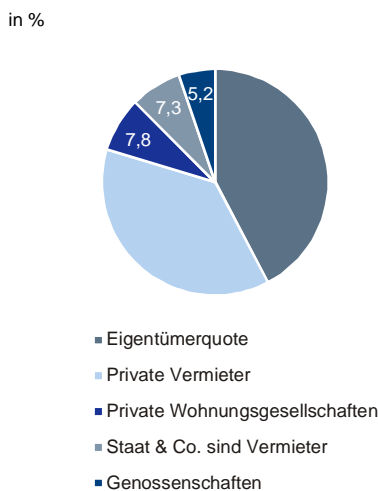
11



Quellen: Statistisches Bundesamt, DB Research

Deutschland: Eigentümerstruktur

12



Quellen: Statistisches Bundesamt, DB Research

den Fertigstellungen hat bereits im Jahr 2011 begonnen, also drei Jahre vor der Einrichtung des Bündnisses im Jahr 2014. Zudem sind eine Million neue Wohnungen angesichts des tatsächlichen Bedarfs eher ein Ausweis des Scheiterns der derzeitigen Wohnungspolitik. Um den Preis- und Mietdruck der letzten Jahre zu dämpfen, hätten rund 1,5 Mio. neue Wohnungen, vor allem in den Metropolen, gebaut werden müssen.

Die Linke hat die extremsten Positionen

Wie die Grünen wollen auch die Linken die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen verbieten und in die dann verbindlichen Mietspiegel sollen auch Mieten einfließen, die mehr als vier Jahre zurückliegen. Viele weitere Forderungen gehen über die Forderungen von Grünen und auch der SPD hinaus. So wollen die Linken Mieterhöhungen stoppen und die Modernisierungsumlage abschaffen. Konsequenz setzt man auf mehr Kontrolle und höhere Strafen. Der Mietmarkt soll kontrolliert und hohe Abgaben auf leerstehende Wohnungen eingeführt werden. Alles in allem dürfte das Programm der Linken wohl eher ein Deinvestitionsprogramm sein. Die Folge wären weitere Preissteigerungen und ein massiver Rückgang der Wohnqualität. Eine der wenigen aus volkswirtschaftlicher Sicht sinnvollen Anregungen der Linken könnte dagegen die Abschaffung der 10-Jahresgrenze für die Spekulationssteuer sein. Angesichts der Knappheit an Wohnraum ist es sinnvoll, die Anreize für Bestandskäufe zu reduzieren. Denn ohne Modernisierung, also Qualitätsverbesserung, und ohne die Schaffung neuen Wohnraums ist der Wohnungskauf aktuell relativ risikoarm. Steuerlicher Anreize hierfür bedarf es insbesondere in der aktuellen Marktphase nicht. Im Gegenteil tragen sie zum Preis- und Mietdruck bei. Für den Neubau dagegen sollte man die steuerlichen Anreize eher erhöhen. Die Linke differenziert jedoch nicht zwischen Bestand und Neubau.

Grunderwerbsteuer senken + Baukindergeld = Familienförderung?

Es gibt eine Reihe von Maßnahmen, um den Wählern, insbesondere Familien mit Kindern, den Erwerb eines Eigenheims zu erleichtern. Gerade die Reform der Grunderwerbsteuer mit dem Ziel, die Nebenkosten zu reduzieren, und die Einführung des Baukindergelds sind hier beliebte Vorschläge in den Wahlprogrammen. So wollen CDU, FDP und AfD die Grunderwerbsteuer reduzieren. Die FDP schlägt einen Freibetrag für natürliche Personen von bis zu EUR 500.000 vor. Auch die CDU will Freibeträge für Erwachsene und Kinder für den erstmaligen Erwerb selbstgenutzten Wohneigentums. Die AfD spricht von einem Erlass der Grunderwerbsteuer für Familien. Zusätzlich offerieren die großen Parteien den Familien attraktive Kindergeldregelungen. Die CDU will ein Baukindergeld in Höhe von EUR 1200 je Kind und pro Jahr über einen Zeitraum von zehn Jahren zahlen. Die SPD plant, ein Familienbaugeld einzuführen, um den Erwerb von Wohneigentum für Familien mit niedrigen und mittleren Einkommen zu erleichtern. Neuer Wohnraum kann über die damit potenziell einhergehende verbesserte Vereinbarkeit von Familie und Arbeit auch positive gesamtwirtschaftliche Effekte haben. Zudem ist die Investition in Familien und Kinder sicher richtig. Alle diese Vorschläge sind aber letztlich wenig zielführend. Zusätzliche politik-induzierte Nachfrageimpulse, die auf ein wenig elastisches Angebot treffen, sind zusätzliche Impulse für Preise und Mieten. Die Wahlgewinne kämen dann letztlich nicht den Familien zugute, sondern den Immobilienverkäufern. Daher empfehlen wir, diese Maßnahmen nur für Neubauten zu gewähren, wengleich auch hier Preiseffekte die Familienförderung partiell konterkarieren könnten.

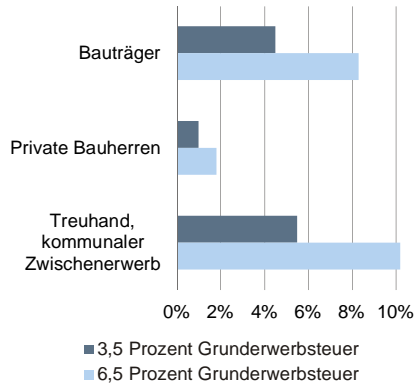


Deutsche Wohnungspolitik

Steuerlast der Grunderwerbsteuer

13

in % des Kaufpreises, Annahmen: Grundstück = EUR 100T, Baukosten = 250T, Eigenanteil = 10%

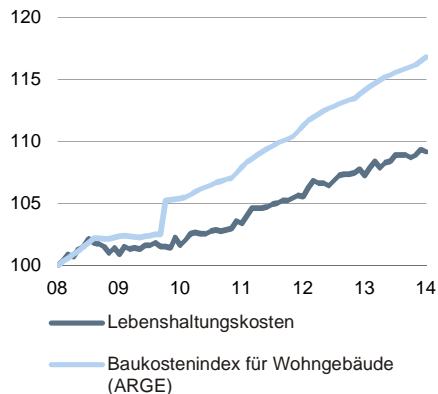


Quellen: IW Köln, Deutsche Bank Research

Bau- vs. Lebenshaltungskosten

14

Jan 2008 = 100

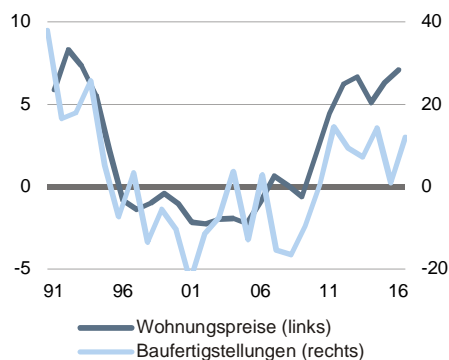


Quellen: ARGE e.V., Deutsche Bank Research

Deutschland: Neubau und Preise

15

% gg. Vj.



Korrelation 0,8

Quellen: Riwis, Statistisches Bundesamt, DB Research

Staatlicher und genossenschaftlicher Wohnbau: Lieblingsprojekte linker Parteien

SPD, Grüne und Linke sind sich weitgehend einig, dass nicht private Investitionen im Wohnungsbau erhöht werden müssen. Dies gilt sowohl für den sozialen Wohnbau als auch für die (steuerliche) Förderung genossenschaftlichen Wohnens. Diese Vorschläge sind sinnvolle flankierende Maßnahmen. Jedoch wird weder der soziale Wohnbau noch eine Stärkung der Genossenschaften die generelle Knappheit im Wohnungsmarkt beseitigen. In Deutschland sind rund je 5% des Wohnungsbestandes sozialer Wohnbau und genossenschaftlich organisiert. Doch gerade in den Metropolen mit besonders knappen Wohnungsmärkten weisen die Genossenschaften lange Wartelisten auf. Letztlich muss man den Neubau ankurbeln. Staatliche und genossenschaftliche Investoren unterliegen hierbei den gleichen Restriktionen wie private Bauherren. Angesichts der aktuell sehr hohen Kapazitätsauslastungen dürften öffentliche Investitionen zum „Crowding out“ privater Investitionen führen. Besonders ins Auge fallen Vorschläge der Grünen, die in der Legislaturperiode eine Million neue Wohnungen bauen wollen, die „sozial gebunden, dauerhaft günstig, lebenswert und mittendrin“ sein sollen. Zur Erinnerung: Im Jahr 2016 betrug der bundesweite Neubau weniger als 280.000 neue Wohnungen. De facto würde in der kommenden Legislaturperiode 75% des Neubaus auf Sozialwohnungen entfallen. Die Implikationen wären in den Ballungsgebieten verheerend, die Preis- und Mietdynamik im privaten Markt würde wohl sprunghaft ansteigen. Auch die AfD will das genossenschaftliche Wohnen fördern, hält sich aber zum sozialen Wohnbau, ebenso wie die CDU, bedeckt. Diese verweist in ihrem Wahlprogramm auf die EUR 1 Mrd, die die Bundesländer in der aktuellen Legislaturperiode für den sozialen Wohnbau erhalten haben. Vermutlich teilt man die Einschätzung der FDP, die Sozialwohnungen nur für diejenigen bereitstellen will, die auf dem freien Wohnungsmarkt auch mit einem Wohngeldanspruch erfolglos bleiben. Auch beim Thema Wohngeld bleibt die CDU vage: „Wir wollen das System des Wohngelds reformieren“. Der geringe Fokus auf staatliche und genossenschaftliche Investitionen im CDU-Programm ist wohl auch ein Indiz für eine klar liberal-konservative Wohnungspolitik in der kommenden Legislaturperiode.

Bürokratie, Baurecht und Management der Wohnungspolitik

In vielen Wahlprogrammen stehen zahlreiche Vorhaben zur Verbesserung institutioneller Rahmenbedingungen. Das übergeordnete Ziel ist es meistens, den Neubau anzukurbeln. So will die SPD einheitliche Standards einführen, die AfD Baustandards vereinfachen und Bürokratie abbauen. Die CDU will zumindest „in der kommenden Wahlperiode keine Maßnahmen beschließen, die die Schaffung von Wohnraum zusätzlich verteuern.“ Die Grünen dagegen wollen das Baurecht modernisieren, um das Klima zu schonen. Die Erfahrung der letzten Jahre zeigte, dass dies die Komplexität von Bauvorhaben eher erhöht. Die Absicht der CDU im 1. Halbjahr 2018 auf einem Wohnungsgipfel „verbindliche Festlegungen aller Beteiligten“ zu erzielen, hofft mangels Sanktionsmechanismen auf die Selbstverpflichtung aller Beteiligten.

Zusammenfassung und Bewertungen der Positionen der Parteien

Nachdem die CDU vor der Bundestagswahl im Jahr 2013 interventionistische Positionen der SPD übernahm, deutet sich diesmal ein Kurswechsel zurück zu Marktlösungen an. Die CDU plant Investitionsanreize und will den Neubau ankurbeln. Hohe Priorität hat für die CDU auch die Begrenzung der Baukosten. Das Programm der FDP ähnelt den CDU-Positionen und ergänzt diese. So plant

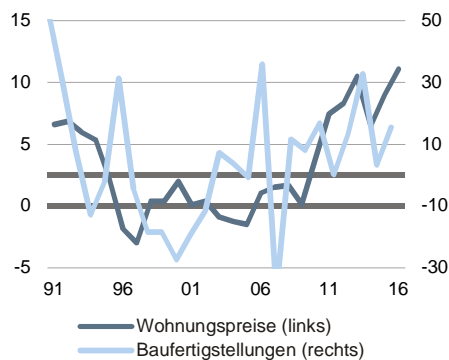


Deutsche Wohnungspolitik

A-Städte: Neubau und Preise

16

% gg. Vj.



Korrelation 0,4

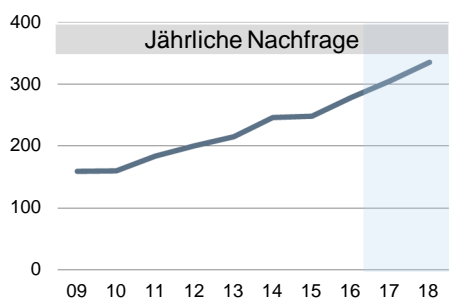
Quellen: Riwis, Statistisches Bundesamt, DB Research

die FDP als einzige Partei eine Reform der im Jahr 2016 eingeführten Wohnimmobilienkreditrichtlinie. Auch die AfD hat eher marktorientierte Positionen, wenngleich wichtige Details wie konkrete Investitionsanreize fehlen. Grüne und SPD schlagen wohl aufgrund ihres Misstrauens in Marktmechanismen kaum Maßnahmen vor, die die Neubaudynamik erhöhen könnten. Im Gegenteil, die regulatorische Verschärfung über einen strengeren Mieterschutz dürfte sich erneut als Bumerang erweisen. Zwar dürften derartige Maßnahmen im ersten Schritt die Gewinnerwartungen von Vermietern und Immobilieninvestoren belasten, gleichzeitig wird aber die Knappheit an Wohnraum und damit die Aussicht auf weiter steigende Preise zementiert. Die Investitionsgarantie der letzten Legislaturperiode würde also um weitere vier Jahre verlängert. Auch bei den Baukosten und der Komplexität von Bauprozessen lassen die Programme der Grünen und der SPD eher mehr als weniger Bürokratie vermuten. Zum Teil liegt dies daran, dass beide Parteien klimapolitische Ziele durch Wohnungspolitik erreichen wollen. Die Linken wollen den Mieterschutz mit Kontrollen und Strafen stärken. Faktisch planen sie damit ein Deinvestitionsprogramm. Keine der Parteien adressiert speziell den Fachkräftemangel am Bau.

Deutschland: Fertiggestellte Wohnungen pro Jahr

17

in '000



Quellen: Statistisches Bundesamt, DB Research

Fazit: Implikationen für den Wohnungsbau von 2017-2021

Gemäß aktueller Umfragen dürfte die CDU eine neue Regierung anführen. Zweifelsohne würde eine schwarz-gelbe Regierung den Neubau am stärksten forcieren. Bei anderen Konstellationen könnte die Wohnungspolitik, aufgrund der starken Divergenzen zwischen CDU/FDP und Grünen in einer Jamaika-Koalition einerseits bzw. CDU und SPD im Falle einer Fortsetzung der großen Koalition andererseits, ein schwieriger Verhandlungspunkt werden. Mit der deutlichen Distanzierung der CDU von tendenziell interventionistischen Instrumenten dürfte sich deutlicher als in der großen Koalition eine marktorientierte Wohnungspolitik durchsetzen. Im Falle einer Jamaika-Koalition kann sie auf die FDP zählen und im Falle einer erneuten großen Koalition kann die CDU auf die negativen Erfahrungen in der abgelaufenen Legislaturperiode verweisen. Interessant ist, dass fast alle Parteien die Liegenschaften des Bundes unter Marktwert an die Kommunen abgeben wollen, um mehr Bauland ausweisen zu können. Dies macht Hoffnung, dass dem Wohnungsneubau in der neuen Legislaturperiode mehr Gewicht gegeben wird als in den letzten vier Jahren.

Wohnungspolitik hat vermutlich geringeren Einfluss auf Bauaktivität, aber großen Einfluss auf Preis- und Mietdynamik

Zu guter Letzt weisen wir auf mögliche Effekte der Wohnungspolitik auf den Neubau hin, die Preis- und Mietdynamik. Im Status quo dürfte im Jahr 2017 und 2018 die Zahl der Neubauten abermals, wie im Jahr 2016, um 30.000 Wohnungen zulegen auf 305.000 bzw. 335.000, während der jährliche Neubaubedarf wenigstens 350.000-400.000 Wohnungen betragen dürfte. Gelänge es der Wohnungspolitik, diese Lücke deutlicher zu verringern und damit mittelfristig die Erwartungen eines Abbaus des Wohnraummangels zu wecken, könnte dies den Preis- und Mietdruck bereits in den nächsten Jahren dämpfen. An dieser Stelle ist auch nochmal zu betonen, dass es geboten scheint, wie es das CDU-Programm vorsieht, die Investitionsanreize zeitlich zu begrenzen. Sonst diskutieren wir in wenigen Jahren womöglich über hohe Leerstände und fallende Preise.

Jochen Möbert (+49 69 910-31727, jochen.moebert@db.com)



© Copyright 2017. Deutsche Bank AG, Deutsche Bank Research, 60262 Frankfurt am Main, Deutschland. Alle Rechte vorbehalten. Bei Zitaten wird um Quellenangabe „Deutsche Bank Research“ gebeten.

Die vorstehenden Angaben stellen keine Anlage-, Rechts- oder Steuerberatung dar. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung des Verfassers wieder, die nicht notwendigerweise der Meinung der Deutsche Bank AG oder ihrer assoziierten Unternehmen entspricht. Alle Meinungen können ohne vorherige Ankündigung geändert werden. Die Meinungen können von Einschätzungen abweichen, die in anderen von der Deutsche Bank veröffentlichten Dokumenten, einschließlich Research-Veröffentlichungen, vertreten werden. Die vorstehenden Angaben werden nur zu Informationszwecken und ohne vertragliche oder sonstige Verpflichtung zur Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Angemessenheit der vorstehenden Angaben oder Einschätzungen wird keine Gewähr übernommen.

In Deutschland wird dieser Bericht von Deutsche Bank AG Frankfurt genehmigt und/oder verbreitet, die über eine Erlaubnis zur Erbringung von Bankgeschäften und Finanzdienstleistungen verfügt und unter der Aufsicht der Europäischen Zentralbank (EZB) und der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) steht. Im Vereinigten Königreich wird dieser Bericht durch Deutsche Bank AG, Filiale London, Mitglied der London Stock Exchange, genehmigt und/oder verbreitet, die von der UK Prudential Regulation Authority (PRA) zugelassen wurde und der eingeschränkten Aufsicht der Financial Conduct Authority (FCA) (unter der Nummer 150018) sowie der PRA unterliegt. In Hongkong wird dieser Bericht durch Deutsche Bank AG, Hong Kong Branch, in Korea durch Deutsche Securities Korea Co. und in Singapur durch Deutsche Bank AG, Singapore Branch, verbreitet. In Japan wird dieser Bericht durch Deutsche Securities Inc. genehmigt und/oder verbreitet. In Australien sollten Privatkunden eine Kopie der betreffenden Produktinformation (Product Disclosure Statement oder PDS) zu jeglichem in diesem Bericht erwähnten Finanzinstrument beziehen und dieses PDS berücksichtigen, bevor sie eine Anlageentscheidung treffen.