

Wohnungsmärkte

Skript WiSe 25/26 (Stand: 01.02.2026)



Kristof Dascher¹

¹Dieser Text ist ein unvollständiges, aber wachsendes Skript zur Vorlesung „Wohnungsmärkte“ im Bachelor Real Estate an der Universität Regensburg. Das Skript dient Ihrer eigenen Nachbereitung; bitte machen Sie es nicht öffentlich. Herzlichen Dank an Vincent Ebert, Clara Glatz, Flavie Gräbner, Hannah Salzberger, Linus Vogelsang und Marco Würdinger für Kommentare und Anregungen zu den bisherigen Fassungen des Textes, für das Überlassen von Abb. (6.11), Abb. (8.7), Abb. (8.9) herzlichen Dank an Gabe Lee, Andreas Mense und Carla Krolage. Meine Homepage finden Sie hier. – Im pdf finden Sie viele Querverweise. Rote Querverweise verlinken auf andere Passagen im Skript, blau unterlegte auf Quellen außerhalb des Skripts. (Für blau unterlegte Querverweise sollten Sie ggf. bereits vorher über vpn bzw. grips angemeldet sein.) Wollen Sie von einem roten Querverweis im Skript wieder zurückspringen, nutzen Sie die Kombination der Tasten „Alt“ und „←“. Titelfoto: Schlichte und trotzdem elegante Architektur der frühen 60er (?): Berlin Kreuzberg. Muß anregendes Bauen wirklich teurer sein?

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
1.1	Wohnungsmarkt oder -märkte?	4
1.2	Ursachen immer teureren Wohnens?	8
1.3	Wohlfahrt	15
2	Markt	25
2.1	Marktteilnehmer	25
2.2	Marktgleichgewicht	29
2.3	Schocks	34
3	Effizienz	41
3.1	Warum nach maximaler Rente suchen?	41
3.2	Bitte keine Rangumkehr! (Untervermietung?)	43
3.3	Market Making	47
4	Effizienz und Markt	51
4.1	Umordnung und Schnäppchenjagd	53
4.2	Matchings	55
4.3	Allgemein optimales Matching	60
5	Steuern, Subventionen und Nebenkosten	67
5.1	Steuern und Subventionen	68
5.2	Inzidenz	74
5.3	Verallgemeinerungen	75
6	Einseitige Preistheorien	83
6.1	Baumols Kostenmiete	84
6.2	Ricardos Lagerrente	89

6.3	Synthese	98
7	Höchstmiete	103
7.1	Bindende Höchstmiete	104
7.2	Untervermietung, Abstand, Umwandlung	110
7.3	Mobilität, Kündigungsschutz	116
7.4	Ortsübliche Vergleichsmiete, Kappungsgrenze, Mietspiegel.....	117
8	Mietpreisbremse	123
8.1	Referenz-Szenario	124
8.2	Nachfrageschock unter Mietpreisbremse	127
8.3	Empirie	131
9	Stärke	139
9.1	Koalitionen und Macht	140
9.2	Das optimale Matching!	145
9.3	Die Marktlösung maximiert die Rente – und liegt im Kern	147
10	Soziales und Boden	159
10.1	Front Door oder Back Door?	160
10.2	Bodenwert und Bezahlbares Wohnen.....	162
10.3	Quote günstiger Wohnungen im Quartier	163
11	Schluß	167
11.1	Ihre eigenständige Perspektive	167
11.2	Markt als Benchmark und Metapher	170
11.3	Erwartungsmanagement	171
12	Literatur	173

11 Schluß

Bem. 166: Vademecum

Dieses Skript will ein *vademecum* sein: Sie können es im besten Fall als Handwerkszeug einsetzen, um (i) unsachliche Positionen als solche zu verwerfen (vgl. dazu gleich Be. (168)), (ii) Argumente in Diskussionen nachzuvollziehen oder sogar (iii) ganze Politikvorschläge zu analysieren. Sie wollen Positionen zum Wohnungsgeschehen nicht nur hören wollen und übernehmen müssen, *sondern auch eigenständig beurteilen können*. (Gelingt Ihnen das dazu noch vor allen oder auch nur vielen anderen, winken sogar handfeste betriebswirtschaftliche Vorteile.) Konkret tun Sie das, indem Sie zum einen die unendlich große Vielfalt an Zuteilungsmöglichkeiten an Wohnraum in der Gesellschaft auf die Haushalte (also uns) gegen den Markt evaluieren („Thema Markt als Benchmark“), zum anderen das Marktmodell als Analyse-Tool einsetzen („Thema Markt als Metapher“) . *Das* ist das Ziel dieser Veranstaltung. Nicht immer wird es zu allem gleich eine definitive Antwort geben. Aber oft können Sie sinnvolle von wenig sinnvollen Aussagen (auf die Sie im Lauf Ihres Berufslebens treffen werden) schon einmal vorsortieren. Wohnen ist im übrigen (gegenüber Büro oder Einzelhandel) die wichtigste Komponente von *Real Estate*, dem Namensgeber Ihres Studiengangs. (Ein *estate* ist im Englischen etwas, das sich *vererben* läßt: eine *Erbschaft*. Hier klingt explizit die Langlebigkeit der Immobilie an – während die deutsche Begriffswahl auf den zweiten, aber ganz anderen Aspekt der Immobilie hinweist, i.e. ihre Immobilität).

11.1 Ihre eigenständige Perspektive

Bem. 167: Interdisziplinarität

Weiter: Gerade die Interdisziplinarität Ihres späteren Berufslebens in der Immobilienwirtschaft spricht dafür, daß Sie oft mit Akteuren zu tun haben werden, denen der ökonomische Zugang fremd ist. Er kommt ihnen „kalt“ vor; Ökonomen und Ökonomen sind für sie eher seelenlose Technokraten. Aber das stimmt ja nicht. Der Ökonomie geht es gerade darum, die gesellschaftliche Wohlfahrt nicht nur in den Blick zu nehmen (das tun viele), sondern dazu die Institutionen zu beschreiben, die uns diese Wohlfahrt am besten erreichen lassen. Diese Institutionen sind nicht immer naheliegend. Sehr ausführlich hatten

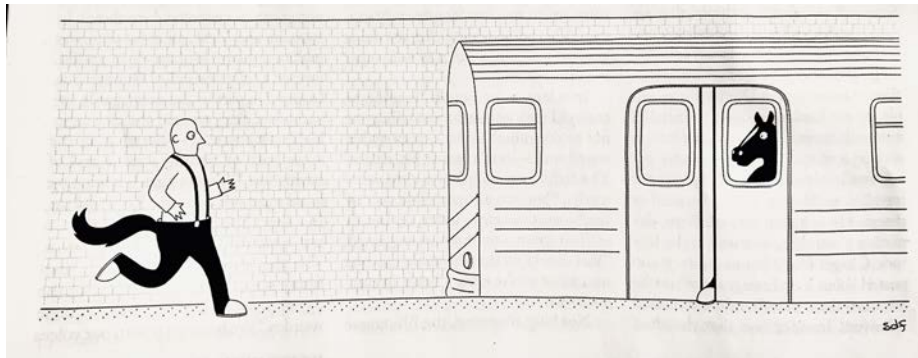


Abbildung 11.1: Wird schon passen! (New Yorker vom 18.12.2023)

wir das für unseren Simon überlegt: Sein gut gemeinter Altruismus ist nicht gut gemacht. Für Ihre beruflichen Ziele werden Sie werben müssen. Sie müssen auf Kritik und Einwände von Stadtplanern, Stadtbürgern, Stadtsoziologen, Stadtpolitikern, Geographen, Ingenieuren eingehen können. All das ist mehr als *praxisvorbereitend*. (*Fun Facts* (wie in Tab. (1.2) oder Be. (122)) sind eine Alternative. Aber ist das dann eine Vorbereitung auf den Berufsalltag?)

Bem. 168: Kontext

Schauen Sie einmal auf den Kontext einer Vorlesung zum Wohnen im Jahr 2026. *Was ist dieser Kontext?* Sie müssen nicht lange suchen. Sie finden ihn in der medialen Diskussion (Zeitungen, Fernsehen, Netzwerke), in Parteiprogrammen, in der Wohnungspolitik. Dort finden Sie Daten, deren Interpretation und Lösungsvorschläge. Beispiele finden Sie in meinen fiktiven Eingangsdialogen zu Beginn jedes Kapitels. Schauen Sie sich diese Dialoge verkürzt noch einmal an:

(S. 1): Die Vermieter erhöhen die Mieten. Es leiden junge Familien.

(S. 25): Steigende Mieten helfen Mieten zu senken.

(S. 41): Märkte sind gut, weil sie Angebot und Nachfrage ausgleichen.

(S. 67): Die Förderung von Wohneigentum fördert Wohneigentümer.

(S. 83): Die Immigration nach D ist die Ursache des Preisanstiegs.

(S. 83): Eine Entlastung bei Baukosten senkt die Preise.

(S. 103): Mamdani friert die Miete ein.

(S. 139): Der Wohnungsbedarf in D ist jährlich 320,000 Wohnungen.

(S. 159): Die Miete ist Summe gegebener Bau- und Grundstückskosten.

Aber *alle diese Positionen sind entweder dreiviertel oder gleich ganz falsch* – jedenfalls in dieser verkürzten Form, in der sie dort stehen (und typischerweise auch in ihrer Langfassung). (Und Ricardo ist natürlich auch kein Spanier.) Falsche Positionen sind nicht nebensächlich. Wenn sie zu Politik-Interventionen führen, dann sind kosten sie uns nur, aber sie bringen nichts. Dann schaden sie also. Wer will Politik, die schadet? Auch im Kleinen, im fast Privaten gibt es einen Ertrag: Sie werden sich überlegen, eine Protestpartei wählen, die zwar gut austeilt, aber selbst nicht zu haltende Versprechen, Scheinlösungen oder bereits bekannte Vorschläge anbietet: (i) Ein Zuwanderungsstop wird „die“ Mieten nicht senken. (ii) Der Gebäudetyp E wird in teuren Städten nicht zu fallenden Mieten führen. (iii) Eine Eigenheimförderung wird keine Eigenheimbewohner fördern.

Bem. 169: Falsche Positionen nicht akzeptieren

Woran entscheiden Sie, ob eine Position falsch oder richtig ist? Gehen wir die obige Liste systematisch auf die jeweils gemachten Fehler durch. Sie entstehen durch Mißverständnisse der Inzidenz, der Kausalität, durch Trugschlüsse, u.ä.

(S. 1): *Die Vermieter erhöhen die Mieten. Es leiden junge Familien.*

(S. 25): *Steigende Mieten helfen Mieten zu senken.*

(S. 41): Märkte sind gut, weil sie *Angebot und Nachfrage ausgleichen.*

(S. 67): Die Förderung von Wohneigentum fördert *Wohneigentümer.*

(S. 83): Die Immigration nach D ist die *Ursache* des Preisanstiegs.

(S. 83): Eine Entlastung bei Baukosten senkt die Preise.

(S. 103): Mamdani friert *die* Miete ein.

(S. 139): Der *Wohnungsbedarf* in D ist jährlich 320,000 Wohnungen.

(S. 159): Die Miete ist Summe *gegebener* Bau- und Grundstückskosten.

Im einzelnen. (Mißverständnis von Knappheit) Nicht die Vermieter treiben die Mieten, sondern die Konkurrenz unter den Mietern tut es. (Framing) Der Hinweis auf junge Familien fehlt in keiner Diskussion. Was ist mit den obdachlosen Singles? Mit den älteren Familien? Usw. (Verletzte Logik) Hier gibt es nicht viel zu sagen. Widerspruchsfrei sollten Aussagen schon sein. (Mangelnde Relevanz) Angebot und Nachfrage sind mechanische Begriffe, die für sich gesehen nicht die Qualität des Marktergebnisses erklären. (Falsche Inzidenz) Wer wird hier wirklich gefördert? Die Empirie zeigt, daß es die Anbieter von Wohneigentum sind, die von der Förderung profitieren, weil sich die Förderung im Immobilienpreis kapitalisiert (Falsche Inzidenz) Eine Entlastung bei den Baukosten senkt nicht

notwendig die Preise. (Unwahre Allaussage) Viele Mieten werden in New York nicht eingefroren werden. (Bedarf) ist eine einfach nur behauptete Größe. Relevant ist die Nachfrage, weil sie belegbar nachweist, wieviel Fläche zum herrschenden Preis gewünscht und dann auch bezahlt wird. (Trugschluß und vertauschte Kausalität) In Städten mit angespannten Wohnungsmärkten treiben steigende Baukosten für den einzelnen Entwickler dessen Miete, aber steigende Baukosten für alle Entwickler drücken die Grundstückspreise. Dann determinieren die Baukosten den Grundstückspreis, nicht umgekehrt. – Beispiele zu evidenzbasierter Politik-Evaluation hatten wir zur Mietpreisbremse (Abb. (8.7)) und im Kontext der Eigenheimzulage kennengelernt. Diese Literatur wächst aktuell rasant. (Mehr Überblick dazu gebe ich im nächsten Jahr).

11.2 Markt als Benchmark und Metapher

Bem. 170: Thema „Markt als Benchmark“

Aus der Evaluation zur Vorlesung im WiSe 25/26: „Negativ war . . . , dass . . . es sich sehr so angefühlt hat, als würde man fast jede Woche das gleiche machen.“ Das stimmt, es gab (vielleicht zuviel) Wiederholung. Aber diese Wiederholung hat auch einen tieferen Grund. Daß der Markt die Rente maximiert, begründen wir gleich *dreimal*, in ansteigender Rigorosität: (i) Sehr einfach am Minimal-Beispiel für Simon, Monika und Uli (Be. (22)). (ii) Nicht mehr so einfach für einen etwas größeren Kreis, aber immer noch auf konkrete Zahlen bezogen für unsere wiederkehrende Konstellation der Anbieter-2-en, Anbieter-3-en, etc. (Be. (49)). (iii) Und schließlich für beliebige maximale Zahlungsbereitschaften, minimale Zahlungsforderungen, Anbieterzahlen und Nachfragerzahlen als Lösung einer Aufgabe der Linearen Programmierung (Be. (149)). In diesem letzten Resultat sind die beiden vorherigen Spezialfälle gleich mitenthalten. *Hier* ist der rote Faden der Veranstaltung. Die Marktlösung mit den in ihnen entstehenden Renten maximiert die Rente. Sie schafft das, indem sie ein optimales Matching identifiziert. Und während wir diesem Faden folgen, starren wir nicht immer gleich auf den Markt, sondern konsultieren auch die mehr oder weniger radikalen Gegenentwürfe zu ihm. Eine Institution richtig zu verstehen, heißt auch, die Schwächen alternativer Institutionen zur Allokation von Wohnraum auszuloten. Wir untersuchen: Altruismus, Darwins, Marx' und Shapleys autoritäre Matching-Vorschläge, den Markt unter Höchstmiete, Mietpreisbremse, ortsüblicher Vergleichsmiete sowie das *Coalitional Game*. Keine dieser Alternativen ist besser als der Markt, und Sie wissen jeweils jetzt auch, warum nicht.

Bem. 171: Thema „Markt als Metapher“

Neben seiner Eigenschaft, ein normativer Bezugspunkt zu sein, hat der Markt bzw. hat das Marktmodell auch die Eigenschaft, ein nützliches Analyseinstru-

ment zur Abschätzung von Immobilienpreiseffekten zu sein. Denn, so haben wir ja wirklich gezeigt, das tatsächliche Marktgeschehen in Gestalt eines Koalitionsspiels (mit seinen vielen bilateralen Verhandlungen) wird durch das abstrakte und eigentlich erst einmal ungültige Marktmodell gut approximiert (Be. (153)). Welche Effekte haben steigende Nebenkosten auf die Miete? Welchen fallende? Welche Konsequenzen hat eine höhere Besteuerung von Transaktionen? Wie wirkt ein Anstieg des Wohngelds? Treibt der Zuschuß für Wärmepumpen die Immobilienpreise? Etc. In den nächsten Jahren kommen im Zuge des gewünscht nachhaltigen Umbaus des Immobilienbestands unendlich viele Regulierungen auf die Gesellschaft zu. Deren Effekte selbständig und früh abzuschätzen ist eine wichtige und wertrelevante Aufgabe, der Sie sich stellen müssen. Das einfache Marktmodell, ggf. kombiniert mit eher „steilen“ oder „flachen“ Verläufen der Graphen für Angebot und Nachfrage, ist dabei das richtige Werkzeug.

Bem. 172: Umverteilung

All das heißt nicht, daß Sie marktgläubig sein müssen. Sie können auf ein Stück weit Markt verzichten, wenn Ihnen das Mehr an Sozialem, das Sie hoffentlich damit erreichen, das wert ist (S. 139). Oder Sie können Umverteilung motivieren, indem sich der Staat die im Marktergebnis gefundene Rente aneignet und anschließend nach gesellschaftlichen Vorstellungen an die Akteure im Wohnungsektor rückverteilt. Diese Umverteilung ist metaphorisch mit „sozialer Marktwirtschaft“ gemeint. Konkret stehen ihr die folgenden Hindernisse im Weg:

- Anbieter-Renten sind bekannt, Nachfrager-Renten sind es nicht.
- Die Besteuerten versuchen, sich der Besteuerung zu entziehen.
- Renten entstehen nicht nur im Wohnungsmarkt, sondern auch im Arbeitsmarkt. Besteuerung sollte systematisch alle Renten heranziehen.

Diese Hindernisse legen nahe, daß es eine perfekte Umverteilung der Renten nicht geben kann. Aber daß auch eine partielle Umverteilung möglich ist, zeigt das aktuelle Einkommensteuerrecht, in dem Einkommen aus Vermietung und Verpachtung in die Bemessungsgrundlage einfließt. Aus deren Einnahmen lassen sich etwa Sozialwohnungen oder Wohngeld finanzieren.

11.3 Erwartungsmanagement

Bem. 173: Steigende Preise

Mißverständnis ist auch der ausschließliche Fokus der medialen Diskussion auf die Höhe *der* Miete oder Häuserpreise selbst. Erstens wissen wir, daß unterschiedliche Haushalte ganz unterschiedliche Mieten oder Preise zahlen. Zweitens

geht es den Haushalten (auch) um die erzielbare *Rente* im Wohnen, nicht (ausschließlich) um dessen Preis (so wie für jedes andere Produkt auch). Auch ein hoher Preis kann mit einer hohen Rente einhergehen. Drittens ist nicht klar, inwieweit dieser Preisanstieg nicht auch einen parallel stattfindenden, aber aus den gängigen Preisindizes nicht wirklich herausgerechneten Anstieg der *Wohnqualität* („immer heller“, „immer wertiger“) abbildet (Be. (15)). Daß auch am Ende solcher Einwände erhebliche Probleme im Wohnen ungelöst sind, sehen Sie empirisch selbst vor der Tür an der hohen Obdachlosigkeit und theoretisch an dem berechtigten Einwand, daß ein steigende Preis bei gegebener Zahlungsbereitschaft die Nachfragerrente drückt. Und viertens: Was wäre denn, wenn die Mieten jetzt dauerhaft fielen? Wäre das besser? Wo liegt das richtige Mietniveau? Falls Mieten Ausdruck städtischer Attraktivität sind, sind hohe Miete Ausdruck hoher Attraktivität. Offensichtlich ist die Nähe zum Zentrum den Haushalten etwas wert. Das ist doch besser, als wenn ihnen diese Nähe nichts wert wäre.

Bem. 174: Wohnen in der Zeit

Der aktuelle Mietanstieg hat eine Fülle möglicher Ursachen. ChatGPT würde Ihnen diese Ursachen sofort aufzählen. Aber ob Sie aus dieser Aufzählung ersehen, welche die wichtigsten Ursachen sind, welche die weniger wichtigen? Ob diese Aufzählung stimmt? Ob sie vollständig ist? Das alles sind schwierige Fragen, auf die niemand (außer ChatGPT) eine Antwort weiß. Der Autor favorisiert die wachsende Zeit zuhause (Be. (136)) als eine wichtige Quelle des säkularen Anstiegs von Mieten und Immobilienpreisen: Wir gehen mit immer größeren Ansprüchen an das Wohnen. Tatsächlich meinen wir mit Wohnen heute etwas ganz anderes als noch vor 20 Jahren, erst recht 50 oder 100 Jahren. Wohnen heute ist ein immer breiteres Bündel von Konsumaspekten. Daß „dem Markt“ eine befriedigende Lösung der vielen Ansprüche an das Wohnen nicht gelingt, kann dann nicht überraschen. Und dann noch der Klimawandel! Hier liegen große Herausforderungen an die Immobilienwirtschaft: Sollte sie vielleicht mit etwas mehr Schatten bauen? Sind die Grundrisse in Richtung von mehr und kleineren Zimmern auf gleicher Fläche zu überarbeiten? Welche Materialien brauchen wir am Bau? Wird Mieter-Management und -Auswahl immer wichtiger? Etc. Vielleicht sprechen Sie sie in Ihrem künftigen beruflichen Alltag ja einmal an?