

Kurzzusammenfassung der Dissertation
„On the Effects of Homeownership Subsidies on the Spatial Distribution of Population,
Housing, and Housing Prices within German Cities and Regions“

von Alexander Daminger
zur Bewerbung um den Werner-Lehmann-Preis

Thema. Wie ein roter Faden zieht sich das Ziel der **Steigerung der Wohneigentumsquote** durch die deutsche Wohnungspolitik der vergangenen Jahrzehnte. Zwei fiskalisch bedeutende Förderprogramme zur Wohneigentumsbildung unterstreichen diese staatlichen Bemühungen: das erst kürzlich ausgelaufene „Baukindergeld“ (2018–2020) sowie das Vorgängerprogramm, die „Eigenheimzulage“ (1996–2005). In Summe haben beide Förderinstrumente knapp 5 Millionen neue Selbstnutzer bei der Verwirklichung ihres Traums vom Eigenheim unterstützt.

Die Dissertation arbeitet als Beitrag für eine ganzheitliche Kosten-Nutzen-Analyse dieser Förderinstrumente eine weitgehend unbekannte, unbeabsichtigte Nebenwirkung der Wohneigentumsförderung heraus: Wenn sich Wohneigentum leichter und auch günstiger in den Vorstädten als in den ohnehin schon dicht bebauten Innenstädten bilden lässt, dann wirkt die Förderung von Wohneigentum gleichzeitig als **Förderung der Suburbanisierung**. Hat die Wohneigentumsförderung die „Fliehkräfte“ der Stadt verstärkt, wohnen nun also mehr vormalige Mieter in den eigenen vier Wänden, aber vor den Toren der Stadt?

Durchführung. In drei Kapiteln behandelt die Dissertation in Form einer **quasi-experimentellen Analyse** die jüngere deutsche Wohneigentumsförderung. Zwei Kapitel diskutieren die Dezentralisierung der Bevölkerung in einem einmal innerstädtischen, einmal intraregionalen Kontext. Das dritte Kapitel schließlich ergänzt die Untersuchung dieser Bevölkerungswanderungen um eine Analyse der preislichen (Mieten)-Auswirkungen.

Alle Kapitel versuchen, aus den deutschen Reformen (das heißt, der Abschaffung der Eigenheimzulage und der Einführung des Baukindergelds) über eine dem Kontext jeweils angepasste **treatment-control**-Strategie über die räumliche Relevanz der Wohneigentumsförderung zu lernen. Grundlage dieser Analysen sind neu erstellte, innovative Datensätze, die sowohl administrative Daten der amtlichen Statistik als auch *big data*-Immobilieninserate von Online-Plattformen einem stadttökonomisch-theoretischen Zugang erschließen, indem sie sie unter Einsatz von Software der Geoinformatik (GIS) an der kleinräumigen Ringstruktur des neoklassischen monozentrischen Stadtmodells orientieren.

Ergebnisse. Die Analyse zeigt schließlich aus mehreren Blickwinkeln und mit unterschiedlichen empirischen Herangehensweisen, Ansätzen und Daten die **Beteiligung staatlicher Wohneigentumsförderung an Suburbanisierung** auf. Nicht nur entsteht daraus eine Gefahr für den gesellschaftlichen Zusammenhalt durch eine räumliche Segregation in Arm und Reich. Auch und gerade die Auswirkungen auf die Umwelt, insbesondere die größere Flächenversiegelung peripherer Ein- und Zweifamilienhäuser sowie erhöhte Schadstoffemissionen durch längere Pendelstrecken, sind von politischer und gesellschaftlicher Relevanz. Schlussendlich argumentiert die Arbeit, dass die Wohneigentumsförderung aus mindestens drei Gründen einer Reform unterzogen werden sollte:

Erstens konkurriert die Subventionierung von Wohneigentum mit **anderen Verwendungen der Steuermittel**, etwa der Unterstützung von Mieterhaushalten mit Mietzuschüssen in hochpreisigen Städten oder Bemühungen um die Abschwächung der Folgen des Klimawandels. *Zweitens* konterkariert die Wohneigentumsförderung **staatliche Bemühungen an anderer Stelle**, beispielsweise in Gestalt von „Flächensparoffensiven“, „Entsieglungsprämien“ oder Maßnahmen zur Revitalisierung der Innenstädte. All diese Bemühungen haben gerade eine möglichst kompakte, zentrale Wohnbebauung zum Ziel. Und *drittens* ist in einer **ganzheitlichen Kosten-Nutzen-Analyse** zu unklar, ob die dem Wohneigentum zugeschriebenen positiven gesellschaftlichen Effekte – unter anderem ein stärkeres Engagement der Eigentümer für und in ihrer Nachbarschaft – seine potenziell negativen Effekte – unter anderem eine geringere Arbeitsmarktmobilität der Eigentümer – überwiegen.