

Zusammenfassung Dissertation

Sehr geehrte Damen und Herren,

meine Dissertation mit dem Titel „Essays in the Economics of Housing Policy and Market Dynamics“ wurde unter der Betreuung von Prof. Dr. Hendrik Jürges, Professor für Volkswirtschaftslehre, und Prof. Dr. Guido Spars, Professor für die Ökonomie des Planens und Bauens und Gründungsdirektor der Bundesstiftung Bauakademie, als externer Doktorand an der Universität Wuppertal angefertigt. Sie wurde von beiden Gutachtern mit „summa cum laude“ bewertet.

Die Dissertation befasst sich mit einem Thema, das von politischen Entscheidungsträgern in Deutschland als „die soziale Frage unserer Zeit“ bezeichnet wird: dem Wohnen¹. Diese Formulierung verweist auf zentrale gesellschaftliche Aushandlungsprozesse – denn Wohnen ist nicht nur ein ökonomisches, sondern auch ein soziales Gut. Die Möglichkeit, angemessenen Wohnraum bezahlen zu können, gilt als Grundbedürfnis und ist damit ein zentrales Thema sozialpolitischer Debatten². Der damalige Bundesinnenminister Horst Seehofer formulierte es 2018 im Bundestag so: „[...] Wir geben die richtigen Antworten auf die soziale Frage unserer Zeit: mehr Mietwohnungsbau, mehr Eigentumsbildung, bezahlbarer Wohnraum – das sind die richtigen Antworten“³.

Diese Dissertation greift diese wohnungspolitischen Zielstellungen empirisch auf. In drei Studien untersucht sie, wie politische Maßnahmen und externe Schocks auf die zentralen Kenngrößen des Wohnungsmarkts wirken: Preise, Angebot und Nachfrage. Die Dissertation fokussiert sich auf die späten 2010er- und frühen 2020er-Jahre – eine Phase, in der Wohnkosten in Deutschland stark anstiegen und sowohl für Mieterinnen und Mieter als auch für Kaufinteressierte neue Zugangshürden entstanden. Wohnungspolitisch wurde auf diese Entwicklungen mit Eingriffen in die Mietpreisbildung und Transaktionskosten sowie mit Maßnahmen zur energetischen Sanierung des Bestands reagiert.

Die kumulative Arbeit analysiert in drei empirischen Studien, wie sich solche politischen Interventionen und exogene Schocks auf den deutschen Wohnungsmarkt auswirken. Im Fokus stehen dabei der Berliner Mietendeckel, die Reform der Maklerprovisionsätze im Jahr 2020 sowie der Energiepreisschock im Zuge des Ukrainekriegs im Jahr 2022. Alle drei Ereignisse veränderten innerhalb kurzer Zeit zentrale Rahmenbedingungen für Nachfrage, Angebot und Preisbildung auf dem Wohnungsmarkt – mit weitreichenden Folgen für Erschwinglichkeit, Marktliquidität und Investitionsanreize.

¹ BMI. (2018). *Ein Haushalt für den Zusammenhalt in unserer Bevölkerung: Rede des Bundesministers Horst Seehofer, anlässlich der Aussprache über den Haushaltsentwurf 2019 des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat*. Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat.

<https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/reden/DE/2018/09/seehofer-erste-lesung-hh-2019.html>

² Mulroy, E. A., & Ewalt, P. L. (1996). Affordable housing: A basic need and a social issue. *Social Work*, 41(3), 245–249. <https://doi.org/10.1093/sw/41.3.245>

³ Deutscher Bundestag. (2018). *Plenarprotokoll 19/051*. S. 5359. <https://dip21.bundestag.de/dip21/btp/19/19051.pdf>

Die erste Studie „Supply Side Effects Of The Berlin Rent Freeze“ untersucht die Einführung des Berliner Mietendeckels im Jahr 2020 mithilfe eines Dreifachen-Differenzen-Ansatzes. Die Ergebnisse zeigen, dass die Maßnahme zwar kurzfristig zu einem signifikanten Rückgang der Angebotsmieten führte, gleichzeitig jedoch auch das verfügbare Mietwohnungsangebot – insbesondere in innenstadtnahen Lagen mit zuvor höheren Mieten – massiv reduzierte. Dies verdeutlicht die strukturellen Zielkonflikte zwischen kurzfristiger Mietpreisdämpfung und langfristiger Versorgungssicherheit. Die Studie wurde mit dem Preis für die beste Publikation des Instituts der deutschen Wirtschaft im Jahr 2022/23 ausgezeichnet, bewertet durch eine externe Jury, bestehend aus Prof. Dr. Lothar Funk, Prof. Dr. Dr. h.c. Karl-Heinz Paqué und Prof. Dr. Jens Südekum.

Die zweite Studie „Housing Price Spillovers After Real Estate Agent Fee Reduction: Evidence From The German Housing Market“ analysiert die bundesweite Neuregelung der Maklerprovisionen im Jahr 2020, die auf eine Entlastung der Käuferseite abzielte. Mithilfe eines Differenz-von-Differenzen-Ansatzes wird gezeigt: Während Käufer von Einfamilienhäusern in weniger angespannten Märkten tatsächlich von geringeren Transaktionskosten profitierten, stiegen in stark nachgefragten Städten die Kaufpreise spürbar an – wodurch die intendierte Entlastung teilweise wieder aufgehoben wurde. Die Studie macht deutlich, dass Transaktionskostenreformen differenzierte Wirkungen entfalten und insbesondere in urbanen und stark nachgefragten Märkten sorgfältig gestaltet werden müssen.

Die dritte Studie „Energy Price Shock and Housing Market Dynamics: Evidence from Germany“ widmet sich den Auswirkungen des Energiepreisschocks im Jahr 2022 auf den deutschen Wohnimmobilienmarkt. Die Analyse belegt, dass weniger energieeffiziente Wohnungen sowohl am Miet- als auch am Kaufmarkt mit wachsenden Preisabschlägen konfrontiert sind. Dies unterstreicht die zunehmende Bedeutung energetischer Qualität als wertbestimmenden Faktor im Wohnungssektor – und zeigt zugleich die Dringlichkeit von Maßnahmen zur Verbesserung der Nachhaltigkeit des Wohnungsbestands bei gleichzeitiger Gewährleistung der Erschwinglichkeit für finanziell benachteiligte Gruppen.

Gemeinsam ist den drei Studien der Einsatz quasi-experimenteller Verfahren sowie der Rückgriff auf umfassende immobilienwirtschaftliche Mikrodaten. Die Dissertation liefert neue empirische Evidenz zu zentralen Fragen der Wohnungspolitik und trägt dazu bei, politische Zielkonflikte differenziert zu verstehen: **Mietpreiskontrollen** erfordern die Abwägung zwischen kurzfristiger Erschwinglichkeit und Angebotsverknappung. **Transaktionskostenreformen** müssen marktsegment- und regionalspezifische Preisreaktionen berücksichtigen. **Energiepolitische Schocks** offenbaren die Notwendigkeit sozial ausgewogener Sanierungsstrategien.

Die Ergebnisse liefern damit sowohl wissenschaftlich fundierte Beiträge zur Immobilienökonomik als auch praxisrelevante Erkenntnisse für Politik, Verwaltung und Marktakteure. Sie verdeutlichen, wie stark marktregulierende Maßnahmen und externe Schocks in bestehende Marktmechanismen eingreifen – und welche oft unbeabsichtigten Nebenwirkungen entstehen können. Die Ergebnisse zeigen Zielkonflikte auf und helfen dabei, politische Maßnahmen evidenzbasiert weiterzuentwickeln. Sie adressieren damit nicht nur eine zentrale ökonomische Frage, sondern leisten auch einen Beitrag zur Lösung der „sozialen Frage unserer Zeit“.