

Bachelorseminar – Boden und Immobilien

Im Rahmen des Seminars wollen wir uns mit grundlegenden Fragen zu Boden und Immobilien beschäftigen. Dabei sollen sowohl theoretische Überlegungen als auch wirtschaftsstatistische Aspekte berücksichtigt werden. Dabei wollen wir unter anderem von den folgenden Fragestellungen ausgehen:

- Wie ist die aktuelle Ausstattung mit Wohnraum und wie hängt diese mit der Haushaltsstruktur zusammen?
- Wie haben sich die Ausgaben für Wohnen relativ zum Einkommen im Zeitablauf verändert?
- Wie haben sich Bevölkerung, Haushaltsstruktur und die Wohnungsbautätigkeit im Zeitablauf verändert und welche Implikationen ergeben sich daraus für Angebot und Nachfrage von Wohnraum?
- Wie ist die Struktur der Bodennutzung und des Eigentums an Boden und wie hat sich diese Struktur im Zeitablauf verändert?
- Wie sinnvoll ist Privateigentum am Boden und welche alternativen Modelle gab und gibt es?
- Wie wird der Produktionsfaktor Boden und die Bodenrente in der gegenwärtigen Mainstream-Theorie behandelt und wie bei den Klassikern?
- Welchen Einfluss haben die Geldpolitik der Zentralbanken und Kreditvergabepolitik der Banken auf die Immobilienpreisentwicklung?

Einen guten, wenn auch stärker ökonomiegeschichtlich und politisch, weniger wirtschaftsstatistisch orientierten Überblick liefert das Buch

- Josh Ryan-Collins, Toby Lloyd, and Laurie Macfarlane. *Rethinking the Economics of Land and Housing*. Zed Books Ltd., 2017

Überraschend aktuell ist der folgende Artikel von David Harvey aus dem Jahr 1974:

- David Harvey. Class-monopoly rent, finance capital and the urban revolution. *Regional Studies*, 8(3-4):239–255, 1974.

Grundlegend sind daneben die beiden Bücher

- George Fallis. *Housing Economics*. Butterworth-Heinemann, 2014.
- Susan Charles. *Housing Economics*. Macmillan International Higher Education, 2016.

Termine und Organisatorisches

- Das Seminar findet in geblockter Form statt: Fr. 28.01.2022, 10.00 – 18.00 Uhr und Sa. 29.01.2022, 10.00 – 18.00 Uhr.
- Online-Vorbesprechung und Themenvergabe: Di. 26.10.2021 18.00 Uhr, BBB: <https://bbb.uni-due.de/b/beh-wfn-7zf>
- Bitte beachten Sie die Informationen auf der Homepage des Lehrstuhls für Statistik.
- Leistungen: Schriftliche Seminararbeit, Präsentation.
- Abgabetermin für die schriftlichen Arbeiten (PDF) ist der So. 9.01.2022.
- Die Literaturhinweise sind als Hilfe beim Einstieg in die eigene Literatursuche zu verstehen

Themen

1. Die Ausstattung mit Wohnraum in Deutschland im Zeitablauf

Wesentliche Bestimmungsgründe der Ausstattung mit Wohnraum sind neben der Einkommenshöhe die Bevölkerungsentwicklung und insbesondere die Entwicklung der Haushaltsstruktur. Im Rahmen der Arbeit soll der Zusammenhang der Ausstattung mit Wohnraum und der Haushaltsstruktur in Deutschland empirisch nachgezeichnet werden. Grundlegende Informationen liefert das Statistische Bundesamt mit auf dem Mikrozensus und der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) beruhenden Auswertungen.

- Statistisches Bundesamt (Destatis) (2019), Fachserie 15 Sonderheft 1, Wirtschaftsrechnungen Einkommens- und Verbrauchsstichprobe Wohnverhältnisse privater Haushalte, 2018.
- Statistisches Bundesamt (Destatis) (2019), Wohnen in Deutschland, Zusatzprogramm des Mikrozensus 2018.
- George Fallis. *Housing Economics*. Butterworth-Heinemann, 2014.

2. Die Entwicklung des Preises und des Ausgabenanteils für Wohnen im zeitlichen Vergleich

Die Ausgaben für Wohnen stellen den größten einzelnen Ausgabeposten für private Haushalte dar. Im aktuellen Gewichtungsschema des Verbraucherpreisindex gehen die Ausgaben für Wohnen mit einem Gewicht von 25,3% ein. Im Rahmen der Arbeit sollen die grundlegenden wirtschaftsstatistischen Aspekte der Datengewinnung (Erhebung, Gewichtermittlung, Indexformel) dargestellt werden und die langfristige Entwicklung des Preises für Wohnen (und der Unterkategorien) in Relation zu dem allgemeinen Anstieg der Verbraucherpreise und des Ausgabeanteils für Wohnen dargestellt werden.

- Elbel, Günther (2015), Harmonisierter Verbraucherpreisindex: Jährliche Aktualisierung der Gewichtung, WISTA – Wirtschaft und Statistik, 3/2015.
- Elbel, Günther, Preißmann, Jürgen (2012), Jährliche Neugewichtung des Harmonisierten Verbraucherpreisindex, WISTA – Wirtschaft und Statistik, August 2012
- Statistisches Bundesamt (Destatis) (2021), Preise, Verbraucherpreisindizes für Deutschland Lange Reihen ab 1948, Mai 2021.

3. Die Entwicklung von Land-, Immobilien- und Mietpreisen

Die Entwicklung der Mieten und der Preise für Land und Immobilien soll im Rahmen der Arbeit dargestellt werden. Dabei sollen zunächst methodische Aspekte der Preisindizes für Mieten, Immobilien und Bauland erläutert werden. Daneben sollen auch Fragen der Güte und der Aktualität der dargestellten Indizes diskutiert werden.

- Elbel, Günther (2015), Harmonisierter Verbraucherpreisindex: Jährliche Aktualisierung der Gewichtung, WISTA – Wirtschaft und Statistik, 3/2015.
- Elbel, Günther, Preißmann, Jürgen (2012), Jährliche Neugewichtung des Harmonisierten Verbraucherpreisindex, WISTA – Wirtschaft und Statistik, August 2012
- Statistisches Bundesamt (Destatis) (2021), Preise, Verbraucherpreisindizes für Deutschland Lange Reihen ab 1948, Mai 2021.
- Destatis. Preisindizes für Wohnimmobilien; Vierteljähriges Ergebnis nach Kreistypen und Revisionsdifferenzen; 4. Vierteljahr 2020. *Preise*, 2021.
- Destatis. Häuserpreisindex. *Preise*, 2018.

4. Der Zusammenhang von Bevölkerungsentwicklung, Bautätigkeit, Miet- und Immobilienpreisen

Die Entwicklung der Mieten und der Immobilienpreise wird durch die Entwicklung der Nachfrage und des Angebots nach Wohnraum bestimmt. Die Bevölkerungsentwicklung stellt eine wichtige Determinante der Nachfrageentwicklung dar, die Bautätigkeit für die Entwicklung des Angebots. Im Rahmen der Arbeit sollen zunächst methodische Aspekte der Preisindizes für Mieten, Immobilien und Bauland dargestellt werden. Daran anschließend soll die langfristige Entwicklung der Bevölkerung, der Bautätigkeit und der relevanten Preisindizes dargestellt und analysiert werden.

- Statistisches Bundesamt (2021), Bautätigkeit und Wohnen, Fachserie 5, R.1, 2020, Wiesbaden.
- Statistisches Bundesamt (2021), Bestand an Wohnungen, Fachserie 5, R.3, 2020, Wiesbaden.
- Statistisches Bundesamt (2021), Bevölkerungsfortschreibung auf Grundlage des Zensus 2011, Fachserie 1 Reihe 1.3, 2019, Wiesbaden.
- Statistisches Bundesamt (Destatis) (2021), Preise, Verbraucherpreisindizes für Deutschland Lange Reihen ab 1948, Mai 2021.
- Destatis. Preisindizes für Wohnimmobilien; Vierteljähriges Ergebnis nach Kreistypen und Revisionsdifferenzen; 4. Vierteljahr 2020. *Preise*, 2021.
- Destatis. Häuserpreisindex. *Preise*, 2018.

5. Die Bedeutung der Wohnungswirtschaft in den Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen

Da mehr als die Hälfte aller Haushalte zur Miete wohnt und einen erheblich Anteil des verfügbaren Einkommens in Form von Mieten an die Wohnungseigentümer zahlt, ist die Bedeutung der Wohnungswirtschaft auch anteilig an der gesamten Bruttowertschöpfung bedeutsam. Im Rahmen der Arbeit soll dargestellt werden, wie die Mieten in der VGR behandelt werden und wie sich der Anteil der Wohnungswirtschaft an der Wertschöpfung im Lauf der Jahrzehnte entwickelt hat.

- Manfred Klose and Norbert Schwarz. Wohnungsvermietung in den Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen - Konzepte, Methoden und Ergebnisse. *WISTA-Wirtschaft und Statistik*, (6):18–30, 2019.
- Norbert Hartmann. Wohnungsvermietung nach Eigentümern in den Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen. *WISTA-Wirtschaft und Statistik*, (10):804–815, 1987.
- Norbert Hartmann. Berechnung der Wohnungsmieten in den Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen. *WISTA-Wirtschaft und Statistik*, (2):65–72, 1992.
- Statistisches Bundesamt (2021), Inlandsproduktberechnung Detaillierte Jahresergebnisse, 2020, Fachserie 18, R.1.4, 2021, Wiesbaden.
- Statistisches Bundesamt (2021), Inlandsproduktberechnung Lange Reihen ab 1970, 2020, Fachserie 18, R.1.5, 2021, Wiesbaden.

6. Wem gehört der Boden? Nutzungs- und Eigentümerstruktur des Bodens in Deutschland

Im Rahmen der Arbeit sollen zum einen die Struktur der Bodennutzung in Deutschland, zum anderen die Eigentümerstruktur dargestellt werden. Während das Statistische Bundesamt über die Struktur der Bodennutzung Informationen liefert, sind Informationen über die Verteilung des Grundbesitzes - ganz im Interesse der Großgrundbesitzer - in nur sehr geringem Umfang verfügbar. Insbesondere über die Grundbesitzverteilung soll mit Hilfe eigener Recherchen versucht werden, grobe Ergebnisse zu ermitteln.

- Behrends, Sylvia; Kott, Kristina (2010) : Haus- und Grundbesitz: Im Zeitvergleich und nach Art der Immobilie, Wirtschaftsdienst, ISSN 1613-978X, Springer, Heidelberg, Vol. 90, Iss. 2, pp. 132–134.
- Clamor, Tim; Henger, Ralph (2013) : Verteilung des Immobilienvermögens in Deutschland, IW-Trends - Vierteljahresschrift zur empirischen Wirtschaftsforschung, ISSN1864-810X, Institut der deutschen Wirtschaft (IW), Köln, Vol. 40, Iss. 1, pp. 69–82.
- Schmalwasser, O., & Brede, S. (2015). Grund und Boden als Bestandteil der volkswirtschaftlichen Vermögensbilanzen. *Wirtschaft und Statistik (WISTA)*, 6, 43–58.

- Statistisches Bundesamt (Destatis) (2020), Fachserie 3 Reihe 5.1, Land- und Forstwirtschaft, Fischerei Bodenfläche nach Art der tatsächlichen Nutzung, 2019.

7. Die Behandlung der Eigentumsfrage in der Literatur

In der neoklassischen Theorie wird Privateigentum an Boden als natürlich vorausgesetzt. Die vorgefundene Verteilung wird dabei als Datum angenommen und nicht hinterfragt. Fragen der ursprünglichen Akkumulation, d.h. der Aneignung von Grund und Boden werden ausgeklammert. Tatsächlich wurde die Frage der Vor- und Nachteilhaftigkeit von Privateigentum an Boden in der (klassischen) Literatur sehr kontrovers diskutiert. Aktualität gewinnt das Thema durch die mehrheitliche (aber vermutlich folgenlose) Befürwortung der Enteignung von großen Wohnungsgesellschaften in Berlin. Im Rahmen der Arbeit sollen sowohl die Argumente für und gegen Privateigentum präsentiert und diskutiert werden.

- Payne, Geoffrey. 2004. 'Introduction: Habitat International Special Issue on Land Tenure and Property Rights.' *Habitat International* 28: 167–79.
- Linklater, Andro. 2013. *Owning the Earth: The Transforming History of Land Ownership*. London: Bloomsbury.
- Peter Saunders. Beyond housing classes: the sociological significance of private property rights in means of consumption. *International Journal of Urban and regional research*, 8(2):202–227, 1984.

8. Die Behandlung der Bodenrente in der klassischen ökonomischen Theorie

Während bei den Klassikern, insbesondere Ricardo, der Produktionsfaktor Boden und die Frage der Bodenrente explizit analysiert wurden, verschwimmt in der neoklassischen Produktionstheorie mit der Fokussierung auf nur zwei Produktionsfaktoren (Arbeit und Kapital) die wesentliche Unterscheidung von reproduzierbaren Kapitalgütern und nicht-reproduzierbarem Boden. In der klassischen Theorie bestand allerdings weitgehend Einigkeit, dass die Bodenrente - Einkommen ohne die eigene Aufwendung von Arbeit - durch eine entsprechende Steuer von den Privateigentümern zur Gesellschaft umverteilt werden muss. Im Rahmen der Arbeit soll die Behandlung des Produktionsfaktors Boden und der Rente in der klassischen ökonomischen Theorie dargestellt werden.

- Heinsohn, Gunnar, and Otto Steiger. 2006. 'Interest and Money: The Property Explanation'. In *A Handbook of Alternative Monetary Economics*, ed. Philip Arestis and Malcolm Sawyer. London: Macmillan.
- Gaffney, Mason. 1994a. 'Land as a Distinctive Factor of Production'. In *Land and Taxation*, ed. Nicholas Tideman, 39–102. Georgist Paradigm Series. London: Shephard-Walwyn
- Richard A Walker. Urban ground rent: Building a new conceptual framework. *Antipode*, 6(1):51–58, 1974.

9. Die Behandlung der Bodenrente in der Mainstreamliteratur

Während bei den Klassikern, insbesondere Ricardo, der Produktionsfaktor Boden und die Frage der Bodenrente explizit analysiert wurden, verschwimmt in der neoklassischen Produktionstheorie mit der Fokussierung auf nur zwei Produktionsfaktoren (Arbeit und Kapital) die wesentliche Unterscheidung von reproduzierbaren Kapitalgütern und nicht-reproduzierbarem Boden. Im Rahmen der Arbeit soll die Behandlung des Produktionsfaktors Boden und der Rente in aktuellen Mainstreamlehrbüchern dargestellt werden.

- N Gregory Mankiw. *Macroeconomics, 10th*. New York: Worth Publishers, 2019.
- Stephen D Williamson. *Macroeconomics, 6th*. Pearson, 2018.
- David Romer. *Advanced Macroeconomics, 5th*. McGraw-Hill, 2018.
- N Gregory Mankiw. *Microeconomics, 8th*. New York: Worth Publishers, 2017.
- A. Mas-Colell, M.D. Whinston, J.R. Green, C. Hara, I. Segal, Oxford University Press, and S. Tadelis. *Microeconomic Theory*. Oxford student edition. Oxford University Press, 1995.
- Hal R. Varian. *Microeconomic Analysis, 3rd*. W. W. Norton & Company, 1992.

10. Die Entwicklung von Immobilienkrediten, Geldmenge und Immobilienpreisen

Anders als in vielen Lehrbüchern dargestellt, vergeben Banken nicht vorher entgegengenommenes Geld, sondern schaffen neues Geld im Rahmen der Kreditvergabe. Das Volumen der vergebenen Immobilienkredite ist daher wesentlicher Treiber der Entwicklung der Geldmenge. Im Rahmen der Arbeit soll dieser Zusammenhang theoretisch dargestellt und die empirische Bedeutung der Immobilienkreditvergabe für die Geldmengenentwicklung in Deutschland untersucht werden.

- Michael McLeay, Amar Radia, and Ryland Thomas. Money creation in the modern economy. *Bank of England Quarterly Bulletin*, page Q1, 2014.
- Mathias Binswanger. Geld aus dem Nichts: Geldschöpfung der Banken und ihre Folgen für die Wirtschaft. In *Währung-Krise-Emotion*, pages 89–108. transcript-Verlag, 2021.
- Niall Ferguson, Andreas Schaab, and Moritz Schularick. Central bank balance sheets: expansion and reduction since 1900. 2015.

11. Vermögensungleichheit und Erbschaften in Deutschland

Im Rahmen der Arbeit sollen empirische Befunde aus der Literatur zur Vermögensungleichheit in Deutschland präsentiert werden. Für die Entwicklung der Ungleichheit spielen insbesondere und in zunehmendem Maße Erbschaften - in Deutschland beinahe unbesteuerter - eine besondere Rolle. Dabei soll insbesondere auf die Verteilung und Vererbung des Grund- und Immobilienvermögens fokussiert werden.

- Lenza, M., Slacalek, J. (2018), How does monetary policy affect income and wealth inequality? Evidence from quantitative easing in the euro area, ECB Working Paper Series No 2190 / October 2018
- Westermeier, C., Tiefensee, A., Grabka, M. M. (2016), Inheritances in Europe: High earners reap the most benefits, DIW Economic Bulletin, ISSN 2192-7219, Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW), Berlin, Vol. 6, Iss. 16/17, pp. 185–195
- Franziska Kaiser. The impact of homeownership on wealth inequality: A cross-country empirical analysis based on hfcs data. 2021.