

Masterseminar – Housing Economics

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 werden Boden und Immobilien in der klassischen und neoklassischen Literatur behandelt?
- Wie haben sich Bevölkerung, die Haushaltsstruktur und Ausstattung mit Wohnraum als Determinanten der Nachfrage verändert?
- Wie haben sich die Rendite und die Kapazitäten im Baugewerbe als Determinanten des Angebotes verändert?
- Welchen Einfluss haben die Geldpolitik der Zentralbanken und die Kreditvergabepolitik der Banken auf die Immobilienpreisentwicklung?
- Wie werden Boden und Immobilien - mit besonderer Berücksichtigung der Grundsteuer - steuerlich belastet?

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. 01.07.2022 und Sa. 02.07.2022, jew. 10.00 – 18.00 Uhr.
- Vorbesprechung und Themenvergabe: Mo. 11.04.2022 18.30 Uhr, Raum: R12 R06 A79.
- Bitte beachten Sie die Informationen auf der Homepage des Lehrstuhls für Statistik.
- Leistungen: Schriftliche Seminararbeit, Präsentation.
- Abgabetermin für die schriftlichen Arbeiten (PDF) ist der 12.06.2022.
- 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, Chapter 1.
- 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.

2. Die Behandlung der Bodenrente in der klassischen und der neoklassischen 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 und in aktuellen Mainstreamlehrbüchern vergleichend 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.
- 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.

3. Die Nachfrage nach Wohnraum und Immobilien

Die Entwicklung der Mieten, der Immobilienpreise und der Wohnraumausstattung wird durch die Entwicklung der Nachfrage und des Angebots nach Wohnraum bestimmt. Die Bevölkerungsentwicklung stellt dabei eine wichtige Determinante der Nachfrageentwicklung dar. Weitere wichtige Bestimmungsfaktoren sind die Veränderung der Haushaltsstruktur und des relativen Preises von

Wohnraum im Vergleich zum Einkommen und der Verbraucherpreise insgesamt, als auch das Verhältnis von Miet- zu Kaufpreisen. Im Rahmen der Arbeit sollen die Determinanten diskutiert und deren empirische Entwicklung dargestellt 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.

4. Das Angebot an Wohnraum und Immobilien

Die Entwicklung der Mieten, der Immobilienpreise und der Wohnraumausstattung wird durch die Entwicklung der Nachfrage und des Angebots nach Wohnraum bestimmt. Das Angebot wird zum einen durch die relativen Renditeerwartungen für Neubauten im Vergleich zu alternativen Anlagemöglichkeiten bestimmt. Zum anderen bestimmen aber auch die Verfügbarkeit von Bauland und die Verfügbarkeit von freien Kapazitäten im Baugewerbe über die Realisationsmöglichkeiten von Bauvorhaben. Im Rahmen der Arbeit sollen die Determinanten diskutiert und deren empirische Entwicklung dargestellt werden.

- 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.
- 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.

5. Immobilien als Renditeobjekte

Während für Selbstnutzer von Immobilien das primäre Interesse auf den Gebrauchswert gerichtet ist (oder war?), werden Immobilien im Rahmen der Finanzialisierung zunehmend als Anlageobjekt betrachtet und der Fokus auf den Tauschwert gerichtet. Im Rahmen der Arbeit soll dieses Phänomen im Rahmen des allgemeineren Prozesses der Finanzialisierung herausgearbeitet werden. Dabei sind Indikatoren für diese Entwicklung zu diskutieren und deren empirische Entwicklung darzustellen. Besondere Relevanz hat die relative Rendite von Immobilien - sowohl von Bestands- als auch Neubauten - im Vergleich zu alternativen Anlageformen.

- 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.
- Destatis. Preisindizes für Wohnimmobilien; Vierteljähriges Ergebnis nach Kreistypen und Revisionsdifferenzen; 4. Vierteljahr 2020. *Preise*, 2021.
- Destatis. Häuserpreisindex. *Preise*, 2018.

6. Die Entwicklung von Bestandsmieten und Mieten bei Neuvermietung und Auswirkungen auf die Allokation von Wohnraum

Der Bedarf an Wohnraum ist wesentlich abhängig von der Haushaltsstruktur. Eine gesellschaftlich sinnvolle Allokation von Wohnraum nach Bedarfen wird jedoch zunehmend verhindert (Lock-In-Effekte), wenn eine zu starke Auseinanderentwicklung von Bestands- und Neumieten stattfindet. Im Rahmen der Arbeit soll zunächst empirisch die Entwicklung von Bestands- und Neumieten dargestellt werden. Daran anschließend soll versucht werden, das Ausmaß der stattfindenden Reallokation von Wohnraum und das Ausmaß der Fehlallokation abzuschätzen.

- Statistisches Bundesamt (Destatis) (2021), Preise, Verbraucherpreisindizes für Deutschland Lange Reihen ab 1948, Mai 2021.
- 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.
- Kohl, S., Sagner, P., Voigtländer, M. (2019), Mangelware Wohnraum: Ökonomische Folgen des Mietpreisbooms in deutschen Großstädten.

7. 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.

8. Steuern auf Boden und Immobilien, insbesondere die Grundsteuer

Im Rahmen der Arbeit soll zunächst ein Überblick über die verschiedenen Arten der Besteuerung von Boden und Immobilien gegeben werden. Im Anschluss daran soll die aktuelle Debatte über die Reform der Grundsteuer detailliert dargestellt werden. Dabei sollen sowohl das bundeseinheitliche Grundmodell als auch länderspezifische Sonderregelungen berücksichtigt werden. Im Anschluss soll eine steuertheoretische Beurteilung der vorgeschlagenen Reform der Grundsteuer erfolgen und die zu erwartenden Be- und Entlastungen im Vergleich zum abgelösten Steuermodell dargestellt werden.

- Deutschland, B. (2019). Statistisches Jahrbuch. Wiesbaden: Statistisches Bundesamt.
- Zimmermann, H. (2019). Grundsteuer: die Qual der Wahl. *Wirtschaftsdienst*, 99(7), 490-493.
- Fuest, C., Immel, L., Meier, V., Neumeier, F. (2018). Reformoptionen für die Grundsteuer B: Eine empirische Analyse der Belastungswirkungen. *ifo Schnelldienst*, 71(22), 23-29.
- Freund, V. (2019). Der Belastungsgrund der Grundsteuer—von Leistungsfähigkeit und Äquivalenz. *FinanzRundschau*, 101(20), 931-941.
- Graf, G. (2021). Das Bodenwertmodell für die Grundsteuer: Unzulänglichkeiten und mögliche Alternativen. *Wirtschaftsdienst*, 101(3), 227-231.