



Gabriel M. Ahlfeldt, Wolfgang Maennig

Stadtentwicklungseffekte durch mehr Wohneigentum und die Ratio der politischen Widerstände

Die gestiegenen Mieten in deutschen Groß- und Universitätsstädten schüren Ängste vor Verdrängung finanziell schwächerer Milieus, in einigen Städten gar von Teilen der Mittelschicht. Diese Sorgen führen zu einer zögerlichen, wenn nicht blockierenden Haltung gegenüber potenziell aufwertenden Änderungen. Sogar Stadtentwicklungspolitiken mit offensichtlichen Verbesserungen der Lebensqualität, wie beispielsweise Verringerungen von Fluglärm, werden von Anwohnern in Bürgerbeteiligungsverfahren oder bei Volksabstimmungen abgelehnt (Ahlfeldt/Maennig 2015). Veränderungen in der Nachbarschaft, die die Beschäftigung und Kaufkraft positiv beeinflussen können, stoßen auf Ablehnung. Als prominentes Beispiel scheiterte der in Berlin-Kreuzberg geplante Google-Campus am Widerstand der Anwohner, die Sorge vor zuziehenden Google-Mitarbeitern und steigenden Mieten hatten (Hakenbruch/Simon 2018).

Diese mehrheitliche Ablehnung von wohnwertverbessernden Maßnahmen ist in mieterdominierten Gebieten rational; in Gebieten mit überwiegend eigengenutzten Immobilien sind solche Widerstände weniger zu erwarten. Eigennutzer können nicht gegen ihren Willen verdrängt werden. Sie profitieren von der Erhöhung der Lagewertigkeit – es sei denn, sie planen, sich in der gleichen Lage zu vergrößern.¹ Insofern wäre ein Instrument zur Erleichterung von Stadtentwicklung, die Eigentumpolitik zu forcieren und mehr Menschen die Eigennutzung zu ermöglichen. Ziel des vorliegenden Beitrags ist es, die Wirkungen von (mehr) eigengenutzten Immobilien insbesondere auf die Stadtentwicklung darzustellen.

Der Fokus der Politik lag und liegt dennoch – neben Begrenzungen der Erhöhungen von Bestandsmieten – oft auf der Verhinderung erhöhter Eigennutzerquoten. Gerade „linke“ Parteien haben sich diesen Ansätzen verschrieben. Wir versuchen im zweiten Teil des Beitrags, die Ratio dieser reservierten Haltung zu hinterfragen, bevor wir im dritten Teil zusammenfassen und schließlich (weitere) Vorschläge zur Förderung eigengenutzten Wohneigentums darlegen.

Stadtökonomische Vor- und Nachteile von eigengenutztem Wohnraum und die Frage optimaler Eigennutzerquoten

In den frühesten relevanten Beiträgen zum Thema zeigen Henderson und Ioannides (1983) theoretisch und Mayer (1981), Galster (1983) sowie Shilling et al. (1991) empirisch für verschiedene Regionen in den USA, dass eigengenutzte Immobilien besser instandgehalten werden. Rohe und Ste-

wart (1996) zeigen, dass eine größere Eigennutzerquote den durchschnittlichen Wert der örtlichen Immobilien erhöht; Gatzlaff et al. (1998) berechnen, dass eigengenutzte Immobilien sich pro Jahr um 0,16 Prozentpunkte besser im Wert entwickeln als vermietete.

Eigennutzer haben darüber hinaus ein größeres Interesse daran, dass ihre örtliche Kommune gut verwaltet wird und setzen sich entsprechend mehr für die kommunalen Belange ein, oder – in der Sprache der Ökonomen – bauen mehr Sozialkapital auf. Rossi und Weber (1996) sowie Alford und Scoble (1968) zeigen für die USA, dass Eigennutzer sich mit größerer Wahrscheinlichkeit für öffentliche Belange interessieren und auch unter Berücksichtigung ihres sozioökonomischen Status eher politisch engagiert sind. Di Pasquale und Glaeser (1999) fügen anhand von Daten für die USA und Deutschland hinzu, dass Eigennutzer nicht nur ihre Wohnungen besser instandhalten, sondern beispielsweise häufiger religiöse Veranstaltungen besuchen. Blum und Kingston (1984) zeigen, dass Eigennutzer stärker ehrenamtlich engagiert sind; Dietz und Haurin (2003) heben hervor, dass sie sich stärker lokalpolitisch engagieren.² Dieser verstärkte Anreiz zur Bildung von Sozialkapital ist rational; Eigennutzer können davon ausgehen, dass ein verbessertes, lokal gebundenes Sozialverhalten den Wert ihrer Immobilien tendenziell erhöht.

Green und White (1997) demonstrieren mit Daten für die USA, dass Kinder von Eigennutzern mit größerer Wahrscheinlichkeit einen Schulabschluss erlangen – wohlgeachtet unter Berücksichtigung einer Reihe von anderen Einflussfaktoren und nach Berücksichtigung eines möglichen „selection bias“ aufgrund unterschiedlicher sozio-de-

¹ Vgl. ausführlicher und zu einer formalen Analyse Ahlfeldt und Maennig (2019), auf deren Arbeit der vorliegende Beitrag basiert.

² Kortelainen und Sarimaa (2015) melden für Helsinki Zweifel an, weil dort erhöhte Eigennutzerraten nicht mit erhöhten Immobilienpreisen einhergehen.



mografischer Eigenschaften von Mietern und Eigentümern. Haurin et al. (2000) zeigen mit Daten für die USA, dass die mit der Eigennutzung einhergehende höhere Qualität der Wohnumgebung zu einer um sieben bzw. neun Prozent erhöhten Lese- und Rechenleistungen der Kinder von Eigentümern führt.

Das Interesse von Eigentümern an lokal wohnwertverbessernder Stadtentwicklung lässt sich auch an deren politischen Abstimmungsverhalten nachweisen. Die entsprechende Homevoter-Hypothese (Fischel 2001) gilt, selbst, wenn Eigentümer von der Maßnahme nicht direkt profitieren; so zeigen Hilber und Mayer (2009) beispielsweise, dass auch kinderlose Eigentümer für eine neue Schule stimmen, wenn sie sich hierdurch eine Verbesserung der Lagewertigkeit versprechen.

Damit beginnen allerdings auch die möglichen Nachteile von (mehr) Wohneigentum: Eigentümer lehnen Maßnahmen tendenziell ab, die lokal negative externe Effekte für ihre Immobilie mit sich bringen, selbst wenn sie diese im Prinzip für vorteilhaft für ihre Stadt erachten. Dieses Not-in-my-Backyard-Verhalten (NIMBY) der Eigentümer wurde mittlerweile vielfach empirisch bestätigt; für Mieter ist es weniger ausgeprägt, weil diese durch einen geringeren erwarteten Mietanstieg entschädigt werden. Für Deutschland liegen entsprechende empirische Untersuchungen an den Beispielen der Münchener Allianz-Arena, des Berliner Flughafens und des Stuttgarter Bahnprojekts S21 vor (Ahlfeldt et al. 2014 und 2019, Ahlfeldt/Maennig 2015). Eine Schlussfolgerung, die öffentlichen Gelder zur Stadtentwicklung vornehmlich in den Gebieten mit Eigentümermehrheiten einzusetzen, dürfte aber kaum einem mehrheitsfähigen Leitbild entsprechen.

Des Weiteren zeigt Oswald (1996, 1997), dass eine hohe Wohneigentumsquote aufgrund der bei Eigentümern verringerten Mobilität bei Schocks auf dem Arbeitsmarkt eine erhöhte Arbeitslosigkeit induzieren kann und schätzte in einer inter- und intranationalen Analyse verschiedener EU- und US-Staaten, dass eine Erhöhung der Eigennutzerquoten um zehn Prozentpunkte zu einer Erhöhung der Arbeitslosenrate um zwei Prozent-

punkte führt. Unter Berücksichtigung weiterer wichtiger Determinanten der Arbeitslosigkeit, wie die Verbreitung von Gewerkschaften, kamen Nickell und Layard (1999) in einer Analyse von 20 OECD-Staaten zu einem etwas verminderten Effekt von 1,5 Prozentpunkten. In Deutschland ist der Zusammenhang allenfalls geringfügig (Lerbs 2011). Nach Bracke et al. (2018) führen höhere Eigennutzerquoten ferner zu einer verringerten unternehmerischen Tätigkeit, weil die Hypothekenbelastung Zugang zu Fremdkapital erschwert.

Schließlich weisen Hilber und Robert-Nicoud (2013) darauf hin, dass hohe Eigentümerquoten tendenziell den Neubau erschweren können, weil die Eigentümer angesichts wachsenden Angebots einen Wertverlust ihrer Immobilien befürchten. Dieser Sorge geben die Eigentümer entweder bei Wahlen oder über Lobbying bei den Stadtentwicklungsbehörden Ausdruck. Nota bene: Die Eigentumsquote ist regelmäßig auch in Deutschland in schwach verdichteten Gebieten am höchsten. In dicht besiedelten Gegenden, wie Berlin-Kreuzberg, sind die Eigentumsquoten teilweise unter 5 Prozent (Ahlfeldt/Maennig 2015). Aus Sicht einer aufwertenden Stadtentwicklung sind die lokalen Eigentumsquoten somit „falsch“ loziert. In dünn besiedelten Gebieten sollte sie niedriger sein, damit mehr gebaut werden kann – und in dicht besiedelten Gebieten höher, damit lageaufwertende Stadtentwicklungsmaßnahmen politisch besser durchsetzbar sind. Mit anderen Worten: Es geht eventuell weniger um eine insgesamt höhere oder niedrigere Eigennutzerquote, sondern darum, die Wohneigentumsquote lokal zu optimieren – und gerade in dicht besiedelten Gebieten zu erhöhen.

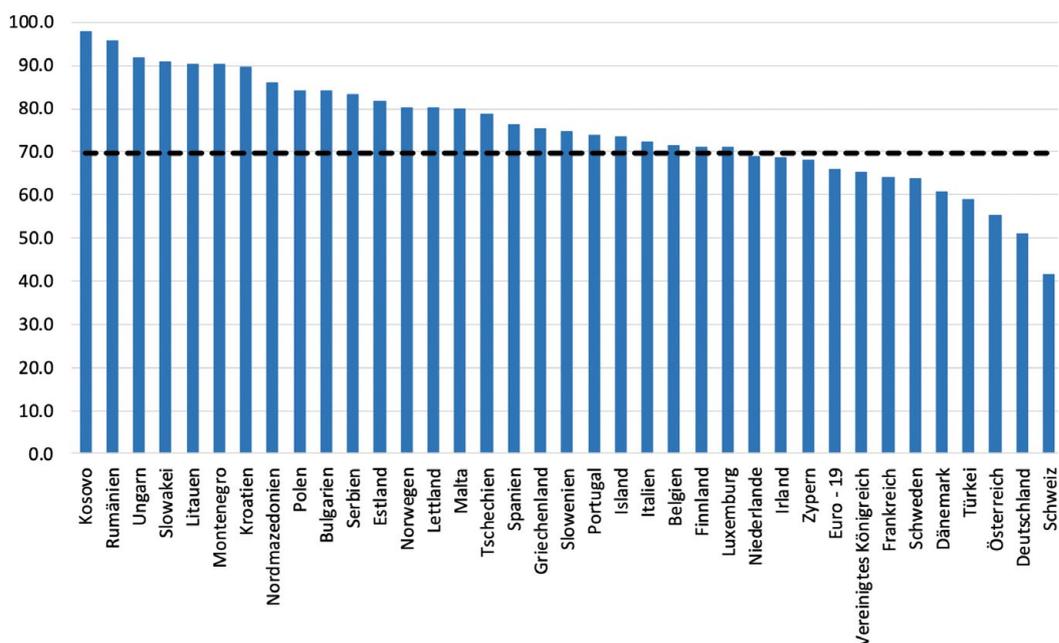


Abb. 1: Internationaler Vergleich der Eigennutzerquoten in Prozent, 2019 (Quelle: eigene Darstellung eurostat 2020, http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ilc_lwho02&lang=de, abgerufen am 04.12.2020)



Insgesamt dürften die Vor- und Nachteile einer höheren Eigennutzerquote von den Sozial- und Bildungssystemen, Mobilitätsanforderungen sowie von den Mobilitätskosten, beispielsweise in Form von Transaktionskosten von Immobilien (Grunderwerbssteuern, Maklergebühren etc.), und der Alters- und Beschäftigungsstruktur abhängen. Auch der bereits erreichte Grad an Eigennutzerquoten spielt eine Rolle: Bei hohen Quoten dürften der (Grenz-)Nutzen einer weiteren Erhöhung gering, die (Grenz-)Kosten hingegen höher sein. Die deutsche Eigennutzerquote ist eine der geringsten in den entwickelten Ländern (Abb. 1). Die Eigennutzerquoten sind in den Agglomerationszentren nochmals deutlich geringer (z. B. Berlin 18,4 Prozent, Hamburg 29,8 Prozent).

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass die Bestimmung der optimalen Eigennutzerquoten schwierig ist, sofern der Saldo der genannten externen Kosten und Nutzen im Vergleich zu den privaten Kosten und Nutzen eine wesentliche Größe erreicht. Nur für den Fall, dass die externen Kosten die externen Nutzen übersteigen und der Saldo im Vergleich zum Saldo der privaten Nutzen und Kosten wesentlich ist, wäre eine Eigennutzerquote, die sich aufgrund von Marktkräften ergibt, aus gesellschaftlicher Sicht zu hoch.

Ein solch schlüssiger Nachweis liegt jedoch nicht vor; insbesondere für die deutschen Agglomerationszentren ist es unwahrscheinlich, dass die externen (Grenz-)Kosten der Eigennutzung die externen (Grenz-)Nutzen überschreiten und dass eine ökonomische Legitimation besteht, der politischen Entscheidungsfindung ein Primat gegenüber dem methodologischen Individualismus einzuräumen und steigende Eigennutzerquoten zu behindern. Unter dem Gesichtspunkt des methodologischen Individualismus ist interessant, dass rund 84 Prozent der Deutschen „eindeutig“ (63,3 Prozent) oder „eher“ (20 Prozent) eine eigene Wohnung gegenüber einer Mietwohnung bevorzugen (Kaiser 2018). In einem gut geordneten Markt werden rationale Individuen auf der Anbieter- und Nachfrageseite ihr privates Kosten-Nutzen-Kalkül beispielsweise auf der Grundlage der Miet-, Preis- und Zinsdaten und deren erwarteter Entwicklung in Kauf- oder Mietentscheidungen umsetzen.³ Von diesem Wert ist die genannte derzeitige Eigentümerquote in Deutschland derzeit weit entfernt.

Erklärungsansätze hesitanter Eigenheimpolitik

Umso mehr ist es zunächst erstaunlich, dass die Parteien in Deutschland im Vergleich zu denen in anderen westlichen Industrieländern eine nur begrenzte Präferenz für die

Erhöhung der Eigennutzerquoten haben, sondern dazu neigen, über Mietsteigerungsbegrenzungen das Wohneigentum relativ unattraktiv zu machen – oder die Eigentumsbildung gar direkt zu behindern. Kohl (2018) wertet 1809 Wahlprogramme in 19 Ländern seit 1945 aus und kommt zu dem Ergebnis, dass in den 69 Wahlprogrammen deutscher Parteien seit 1949 in rund 62 Prozent der Fälle Positionen pro Eigennutzung enthalten sind (einer der international geringsten Quoten), in 61 Prozent der Fälle Positionen pro Mieter (eine der höchsten Quoten) und in 42 Prozent Positionen zu Mietbegrenzungen (der mit Abstand höchste internationale Wert).

Dabei sind in den internationalen Parteiprogrammen zu 94 Prozent in den konservativen Parteien Positionen pro Eigennutzung enthalten, bei den sozialdemokratischen zu 67 Prozent, bei den sozialistischen Parteien zu 38 Prozent und bei den grünen Parteien zu 18 Prozent. Mieterunterstützung wird von praktisch allen sozialistischen Parteien versprochen und in 84 Prozent der Programme der grünen Parteien, 77 Prozent der sozialdemokratischen Parteien und 49 Prozent der christdemokratischen Parteien. Hingegen beinhalten nur rund 25 Prozent der konservativen und liberalen Parteiprogramme Positionen pro Mieter.

Vor dem Hintergrund, dass die egalitäre Verteilung des Grundvermögens im Einklang mit dem Ideal einer sozialen Gleichheitsgerechtigkeit steht, erscheint die reservierte Haltung der nichtkonservativen Parteien pro Eigennutzung erst einmal erstaunlich. Häufig wird das Argument angeführt, dass Immobilieneigentum für sozial Schwächere nicht zu realisieren sei und man sich deshalb um die weniger privilegierten Mieter besonders stark kümmern müsse. Dem ist kaum zu widersprechen, und dennoch, oder gerade deswegen, bleibt die Frage im Raum, warum eine soziale Politik nicht genau hier den Hebel ansetzen sollte, um das Immobilieneigentum für breitere Bevölkerungsgruppen erreichbar zu machen.

Erklären ließe sich die Fokussierung auf Mieterschutz (und implizite Anreize für eine niedrige Eigentumsquote) durch eine parteipolitische Basis, die im Hier und Jetzt überwiegend zur Miete wohnt und daher kurzfristig primär an Mieterschutz interessiert ist. Allerdings lag der durchschnittliche Anteil der SPD- und Juso-Mitglieder mit Immobilienbesitz zwischen 1980 und 1992 bei rund 56 Prozent und damit höher als im bundesdeutschen Durchschnitt. Zum Vergleich: Bei den Mitgliedern von CSU und CDU lag die Quote der Immobilieneigentümer noch 1994 bei 51 Prozent und stieg erst bis 2014 auf 65 Prozent (Kohl 2018).

Wenn auch die Mitgliederzusammensetzung keine hinreichende Erklärung für die zögerliche Haltung liefert, so kann das Interesse potenzieller Wähler aus politökonomischer Sicht natürlich dennoch herangezogen werden, sofern diese im Durchschnitt eine geringere Eigennutzerquote aufweisen. Allerdings sind 49 Prozent der SPD-Wähler bereits Immobilieneigentümer (Kohl 2018).

³ Vgl. für Deutschland Voigtländer (2009) sowie Lerbs und Oberst (2014). Zum möglichen Einfluss steuerlicher Regeln auf das Kalkül, vgl. Expertenkommission Wohnungspolitik (1995), S. 300–324. Eigennutzer in Deutschland, insbesondere in unteren Einkommensgruppen, sind zufriedener mit ihrem Leben als Mieter (Zumbo 2014); wenn dieser Effekt antizipiert wird, mag er ebenfalls zu den Determinanten einer Kaufentscheidung gehören.



Nach den oben genannten Umfragen, wonach rund 84 Prozent der Deutschen eine eigene Wohnung gegenüber einer Mietwohnung bevorzugen, fällt es schwer zu glauben, dass die Wählerbasis linker Parteien politischen Maßnahmen, die den Erwerb von Eigentum erleichtern würden, nicht aufgeschlossen gegenüberstehen würde – zumal sich Programme, die Bestandsmieter vor exzessiven Mieterhöhungen schützen und Programme, die den Erwerb von Wohneigentum fördern, nicht ausschließen. Somit bleibt als politökonomischer Erklärungsansatz für das Paradoxon linker Wohnungspolitik noch, dass eine Reihe jüngerer Studien zeigt, dass Immobilieneigentümer mit größerer Wahrscheinlichkeit an Wahlen teilnehmen (André et al. 2017) und dann für konservative Parteien stimmen (Ansell 2014).

Schlussfolgerung und Empfehlungen für die Politik

Der Wunsch nach (mehr) Wohneigentum ist in Deutschland ungebrochen. Offensichtlich kommen die Individuen in ihren (impliziten oder expliziten) Berechnungen zu dem Ergebnis, dass ihre zusätzlichen Nutzen aus Wohneigentum (gegenüber dem Wohnen zur Miete) größer sind als die zusätzlichen Kosten. Allerdings gelingt es insbesondere in Städten nicht allen Haushalten, diesen Wunsch in die Tat umzusetzen. Die derzeitige Eigennutzerquote von rund 50 Prozent ist nicht nur im internationalen Vergleich auffallend klein; sie ist auch gemessen an den Wünschen der Individuen und somit dem Prinzip des methodologischen Individualismus zu gering. Dies gilt insbesondere in dicht besiedelten Gebieten, wo die Eigennutzerquoten besonders gering sind.

Die zu geringe Eigennutzerquote in der Bundesrepublik hat wichtige Auswirkungen auf den Instandhaltungsgrad der Immobilien und deren Wertentwicklung, auf nachbarschaftliches und kommunalpolitisches Engagement sowie lokales Sozialkapital und selbst auf das Bildungsniveau der Jugendlichen. Auch unter den Aspekten der Verteilungswirkungen und Alterssicherung wäre eine höhere Eigennutzerquote sinnvoll.

Bedeutsam sind auch die Wirkungen auf die Stadtentwicklung, weil Eigentümer (anders als Mieter) ein Interesse zumindest an lokal wohnwertverbessernder Stadtentwicklung haben. In einem Land mit (zu) geringer Eigentümerquote erhalten Politiken, die in Richtung einer Aufwertung der Wohnverhältnisse laufen, (zu) wenig Unterstützung. Die nichtkonservativen Parteien unterstützen in Deutschland jedoch kaum die Wohneigentumsbildung. Priorität haben der Mieterschutz und die Investitionen in sozialen Wohnungsbau bzw. „bezahlbaren“ Wohnraum. Weil sich diese Ansätze und eine wohlwollende Haltung zum Wohneigentum nicht ausschließen, bietet sich eine politökonomische Erklärung für die reservierte Haltung an: Nach der empirischen Evidenz wählen Eigennutzer in der Regel konservativer.

In Anbetracht der externen Nutzen erscheint es jedoch sowohl im Sinne der ökonomischen Effizienz als auch der sozialen Gerechtigkeit an der Zeit, den Wünschen der Bevölkerung zu folgen und insbesondere sozial Schwächere in dicht besiedelten Gebieten so zu unterstützen, dass sie Eigentum erwerben können. Als wohnungspolitische Maßnahmen zur Förderung des Wohneigentums kommen neben den dem bereits eingeführten Baukindergeld und den KfW-Zinserleichterungen infrage (ausführlicher Voigtländer 2023):

- Ein Kreditprogramm der KfW, das stärker als bisher das oft fehlende Eigenkapital bereitstellt. Häufig scheitern die Vorkaufsrechte der Mieter oder sonstige Kaufwünsche nicht an der langfristigen Tragbarkeit der notwendigen Kredite, sondern am mangelnden Eigenkapital. Das „help to buy scheme“ in Großbritannien könnte als Inspiration dienen, wobei ein solches Programm in Deutschland größere soziale Nutzen stiften dürfte als in Großbritannien, wo aufgrund der notorisch geringen Bautätigkeit (Hilber/Vermeulen 2016) die Zuwendungen größtenteils in höheren Wohnungspreisen verpuffen.
- Alternativen zur KfW wären zum einen das schweizerische Modell, wonach Vorsorgegelder bzw. angesparte Rentenansprüche eingesetzt werden dürfen. In der Schweiz machen 58 Prozent aller Immobilienkäufer davon Gebrauch, wobei sie durchschnittlich rd. 100.000 SFR verwenden. In Deutschland ist dies bislang lediglich mit Mitteln aus der Riesterrente möglich. Zum anderen könnte das fehlende Eigenkapital über crowd-lending bereitgestellt werden, das allerdings in Deutschland noch ein Nischendasein fristet. Der Staat könnte diese Finanzierungsform stärken, indem eine angemessene Zahl von Start-ups in dieser Branche unterstützt würden (Voigtländer 2019).
- Eine Resozialisierung mit anschließender Veräußerung an Eigennutzer, insbesondere in den neuen Ländern. Hier waren die Immobilien lange Zeit Gemeineigentum, wurden dann jedoch an einzelne private Investoren verkauft. In einigen osteuropäischen Ländern bekamen hingegen die Mieter ihre Wohnungen übereignet; die Chance auf entsprechend hohe Eigennutzungsraten, wie in Bulgarien und Rumänien, wurde in Deutschland vertan. Solange in Teilen des Beitrittsgebiets Immobilien noch unterhalb der Baukosten zu erwerben sind, sollte über einen staatlichen Ankauf und einen Abverkauf an sozial Schwächere zu Sonderkonditionen (z. B. Eigenkapitalhilfe, Prämien bei Freimachung von größeren Wohnungen in Gebieten mit Wohnungsknappheit etc.) nachgedacht werden. In anderen Gebieten, wo die Preise derzeit über den Wiederherstellungskosten liegen, sollte eine der kommenden Schwächephase im Immobilienzyklus genutzt werden, um die entsprechenden Aufkäufe vorzunehmen.



Prof. Dr. Gabriel M. Ahlfeldt

Professor of Urban Economics and Land Development at the London School of Economics



Prof. Dr. Wolfgang Maennig

Professur für Wirtschaftspolitik, Universität Hamburg

Quellen:

- Ahlfeldt, G. M./Maennig, W. (2015): Homevoters vs. Leasevoters: A Spatial Analysis of Airport Effects. *J Urban Econ* 87, S. 85–99.
- Ahlfeldt, G. M./Maennig, W. (2019): Gewinner und Verlierer von Stadtentwicklung: Ein Plädoyer für mehr Wohneigentum, in: Zeitschrift für Immobilienökonomie, <https://doi.org/10.1365/s41056-019-00037-w>
- Ahlfeldt, G. M./Maennig, W./Ölschläger, M. (2014): Measuring and Quantifying Lifestyles and Their Impact on Public Choices: The Case of Professional Football in Munich. *J Econ Soc Meas* 39, S. 59–86.
- Ahlfeldt, G. M./Maennig, W./Richter, F. J. (2017): Urban Renewal after the Berlin Wall: A Place-based Policy Evaluation. *J Econ Geogr* 17, S. 129–156.
- Ahlfeldt, G. M./Maennig, W./Richter, F. J. (2018): Zoning in Reunified Berlin. In: Lehari, A. (Hrsg): One Hundred Years of Zoning and the Future of Cities, Springer International Publishing AG, Cham, S. 123–138.
- Ahlfeldt, G. M./Maennig, W./Steenbeck, M. (2019): Direct Democracy and Intergenerational Conflicts in Ageing Societies. *J Reg Sc*, DOI: 10.1111/jors.12448.
- Alford, R. R./Scoble, H. M. (1968): Sources of Local Political Involvement. *Am Polit Sci Rev* 62, S. 279–303.
- André, S./Dewilde, C./Luijckx, R. (2017): The Tenure Gap in Electoral Participation: Instrumental Motivation or Selection Bias? Comparing Homeowners and Tenants across Four Housing Regimes. *Int J Comp Sociol* 58, S. 241–265.
- Ansell, B. W. (2014): The Political Economy of Ownership: Housing Markets and the Welfare State. *Am Polit Sci Rev* 108, S. 383–402.
- Barker, D./Miller, E. (2009): Homeownership and Child Welfare. *Real Estate Economics* 37, S. 279–303.
- Blum, T. C./Kingston, P. W. (1984): Homeownership and Social Attachment. *Sociol Perspect* 27, S. 159–180.
- Bracke, P./Hilber, C./Silva, O. (2018): Mortgage Debt and Entrepreneurship. *J Urban Econ* 103, S. 52–66.
- Büro für Stadtplanung, -forschung und -erneuerung (2008): Studie zur abschließenden Überprüfung der sozialen Sanierungsziele (Bevölkerungsstruktur/Mietenentwicklung) „Sanierungsgebiet Kollwitzplatz“ im Bezirk Pankow von Berlin, Berlin.
- Davis, M./Ortalo-Magné, F. (2011): Household Expenditures, Wages, Rents. *Rev Econ Dynam* 14, S. 248–261.
- Diamond, R./McQuade, T. J. (2019): Who Wants Affordable Housing in Their Backyard? An Equilibrium Analysis of Low Income Property Development, *J Polit Ec* 127(3), S. 1063–1117.
- Dietz, R. D./Haurin, D. R. (2003): The Social and Private Micro-level Consequences of Homeownership. *J Urban Econ* 54, S. 401–450.
- Dipasquale, D./Glaeser, E. L. (1999): Incentives and Social Capital: Are Homeowners Better Citizens? *J Urban Econ* 45, S. 354–384.
- Expertenkommission Wohnungspolitik (1995): Wohnungspolitik auf dem Prüfstand. Tübingen: J.C.B Mohr.
- Fischel, F. A. (2001): The Homevoter Hypothesis. Harvard University Press, Cambridge, MA.
- Galster, G. C. (1983): Empirical Evidence on Cross Tenure Differences in Home Maintenance and Condition. *Land Econ* 59, S.107–113.
- Gatzlaff, D. H./Green, R. K./Ling, D. L. (1998): Revisiting Cross-Tenure Differences in Housing Maintenance. *Land Econ* 74, S. 328–342.
- Glaeser, E. (2008): Cities, Agglomeration and Spatial Equilibrium. Oxford: Oxford University Press.
- Glaeser, E. L./Luttmer, E. F. P. (2003): The Misallocation of Housing Under Rent Control. *Am Econ Rev* 93, S. 1027–1046.
- Green, R. K./White, M. J. (1997): Measuring the Benefits of Homeowning: Effects on Children. *J Urban Econ* 41, S. 441–461.
- Haurin, D. R./Parcel, T. L./Haurin, R. J. (2002): Does Home Ownership Affect Child Outcomes? *Real Estate Econ* 30, S. 635–666.
- Hackenbruch, F./Simon, E. (2018): Kritik an Google-Absage: „Fatales Zeichen“. Der TAGESSPIEGEL vom 25.10.2018. <https://www.tagesspiegel.de/berlin/google-campus-in-kreuzberg-kritik-an-google-absage-fatales-zeichen/23231642.html>
- Henderson, J. V./Ioannides, Y. M. (1983): A Model of Housing Tenure Choice. *Am Econ Rev* 73, S. 98–113.
- Hilber, C. A. L./Mayer, C. J. (2009): Why Do Households Without Children Support Local Public Schools? *J Urban Econ* 65, S. 74–90.
- Hilber, C. A. L./Robert-Nicoud, F. (2013): On the Origins of Land Use Regulations: Theory and Evidence from US Metro Areas, *J Urban Econ* 75, S. 29–43.
- Hilber, C. A. L./Vermeulen, W. (2016): The Impact of Supply Constraints on House Prices in England. *Econ J* 126, S. 358–405.
- Holupka, S./Newman, S. J. (2012): The Effects of Homeownership on Children's Outcomes: Real Effects or Self-Selection?. *Real Estate Economics* 40, S. 566–602.
- Immoscout (2023): Miet-Wahnsinn bei möblierten Wohnungen, <https://www.immoscout24.de/unternehmen/news-medien/news/default-title/miet-wahnsinn-bei-moeblierten-wohnungen/>.
- Kaiser, S. (2018): 84 Prozent der Deutschen wollen lieber ein Eigenheim statt Miete zahlen. <http://www.spiegel.de/wirtschaft/soziales/immobilien-84-prozent-der-deutschen-wollen-ein-eigenheim-a-1223288.html>.
- Kohl, S. (2018): The Political Economy of Homeownership: a comparative analysis of Homeownership Ideology through Party Manifestos. *Socio-Econ Rev* 1–26. <https://doi.org/10.1093/ser/mwy030>.
- Kortelainen, M./Saarimaa, T. (2015): Do Urban Neighborhoods Benefit from Homeowners? Evidence from Housing Prices. *Scand J Econ* 117, S. 8–56.
- Lehrs, O. W. (2011): Is There a Link between Homeownership and Unemployment? Evidence from German Regional Data, *Int Ec Ec Pol*, 8, S. 407–426.
- Lehrs, O. W./Oberst, C. A. (2014): Explaining the Spatial Variation in Homeownership Rates: Results for German Regions. *Reg Stud* 48, S. 844–865.
- Mathä, T. Y./Porpiglia, A./Ziegelmeyer, M. (2017): Household Wealth in the Euro Area. The Importance of Intergenerational Transfers, Homeownership and House Price Dynamics. *J Hous Econ*.
- Mayer, N. S. (1981): Rehabilitation Decisions in Rental Housing: An Empirical Analysis. *J Urban Econ* 10, S. 76–94.
- Nickell, S./Layard, R. (1999): Labor Market Institutions and Economic Performance. In: Ashenfelter, O./Card, D. (Hrsg): Handbook of Labor Economics, Ausgabe 3 C. Elsevier Science B.V., Amsterdam, S. 3029–3084.
- Ortalo-Magné, F./Prat, A. (2014): On the Political Economy of Urban Growth: Homeownership versus Affordability. *Am Econ J-Microecon* 6, S. 154–181.
- Oswald, A. J. (1996): A Conjecture on the Explanation for High Unemployment in the Industrialized Nations: Part I. University of Warwick Working Paper No. 475, December.
- Oswald, A. J. (1997): Thoughts on NAIRU. *J Econ Perspect* 11, S. 227–228.
- Rohe, W./Stewart, L. (1996): Home Ownership and Neighborhood Stability. *Hous Policy Debate* 7, S. 37–81.
- Rosen, S. (1974): Hedonic Prices and Implicit Markets: Product Differentiation in Pure Competition. *J Polit Econ* 82, S. 34–55.
- Rossi, P. H./Weber, E. (1996): The Social Benefits of Homeownership: Empirical Evidence from National Surveys. *Hous Policy Debate* 7, S. 1–36.
- Sagner, P./Voigtländer, M. (2021): Wohneigentumspolitik in Europa, Gutachten im Auftrag der Friedrich-Naumann-Stiftung für die Freiheit, Köln.
- Shilling, J. D./Sirmans, C. F./Dombrow, J. F. (1991): Measuring Depreciation in Single-Family Rental and Owner-Occupied Housing. *J Hous Econ* 1, S. 368–383.
- Voigtländer, M. (2009): Why Is the German Homeownership Rate So Low? *Housing Stud* 24, S. 355–372.
- Voigtländer, M. (2019): Homebuyers, Liquidity Constraints and Private Market Solutions – European Best Practices. *Intereconomics* 54, S. 53–58.
- Voigtländer, M. (2023): Neustart für die Wohnungspolitik. IW-Report 4/2023.
- Zumbro, T. (2014): The Relationship between Homeownership and Life Satisfaction in Germany. *Housing Stud* 29, S. 319–338.