



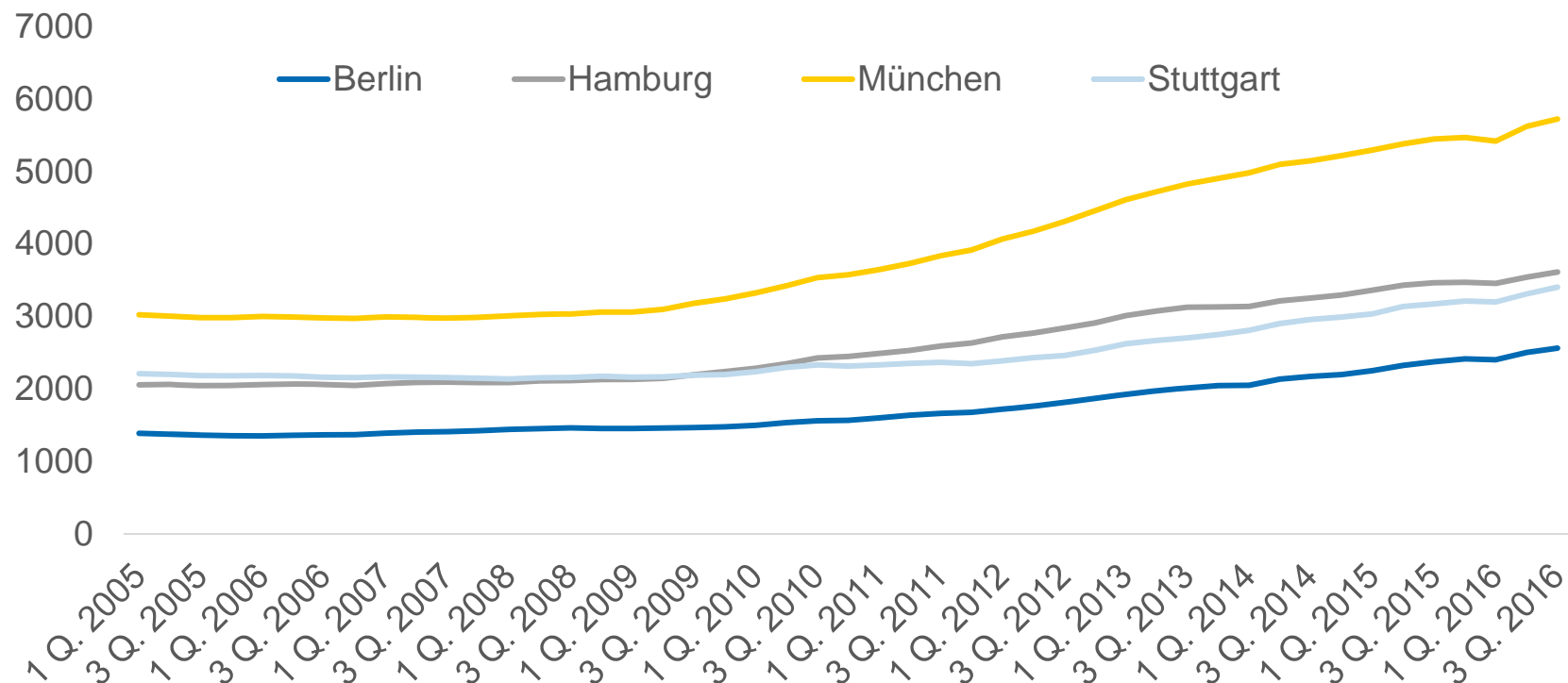
Die neue Attraktivität von Wohneigentum im Spannungsfeld von Nachfrage, Niedrigzins und Regulatorik

Prof. Dr. Michael Voigtländer
Leiter Kompetenzfeld Finanz- und Immobilienmärkte

10. April 2017, Stuttgart

Preise für Wohneigentum steigen immer weiter

Preise für eine gebrauchte ETW pro QM



Quelle: F*+B

Droht eine spekulative Blase?

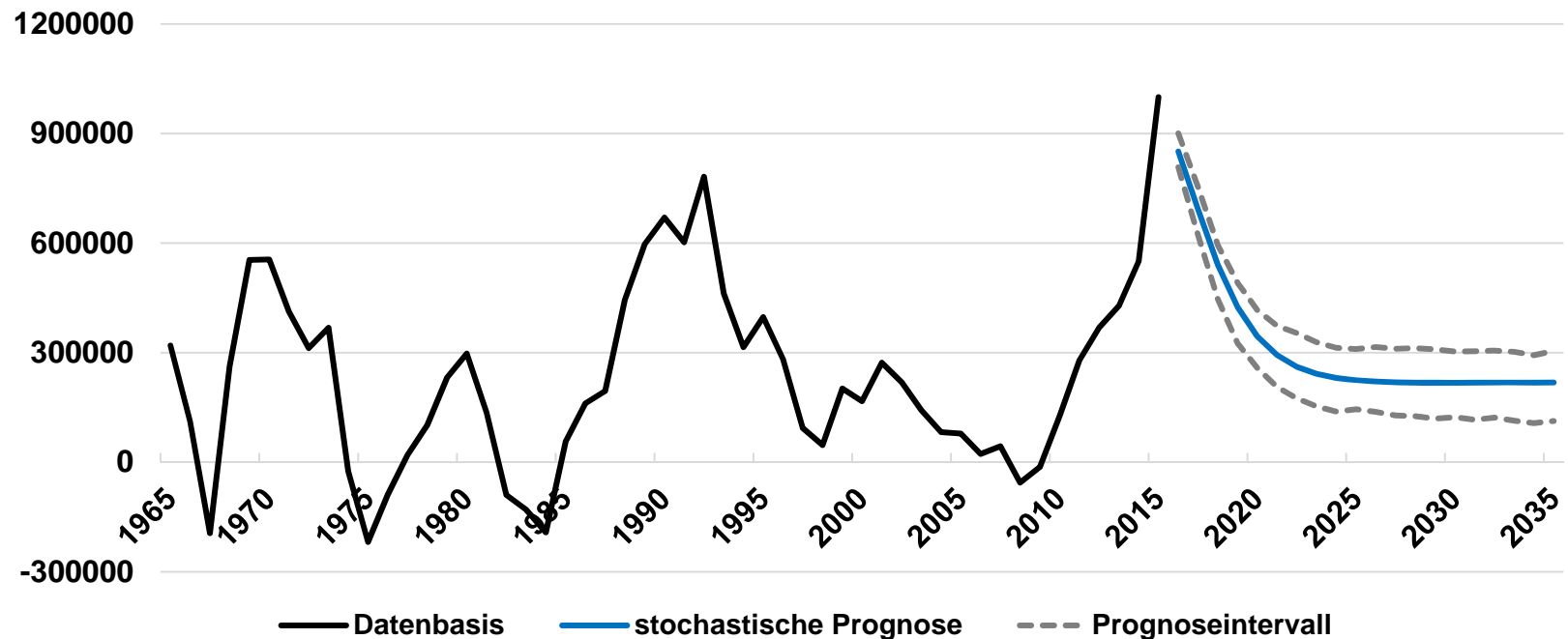


*Riskantes Spiel
mit dem Eigenheim:
In Deutschland kein
Thema. Foto: Roth*

Quelle: Aktiv

Entwicklung der Nettomigration

Daten: 1970 – 2015 (grau), Prognose 2016 – 2035 (blau)



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

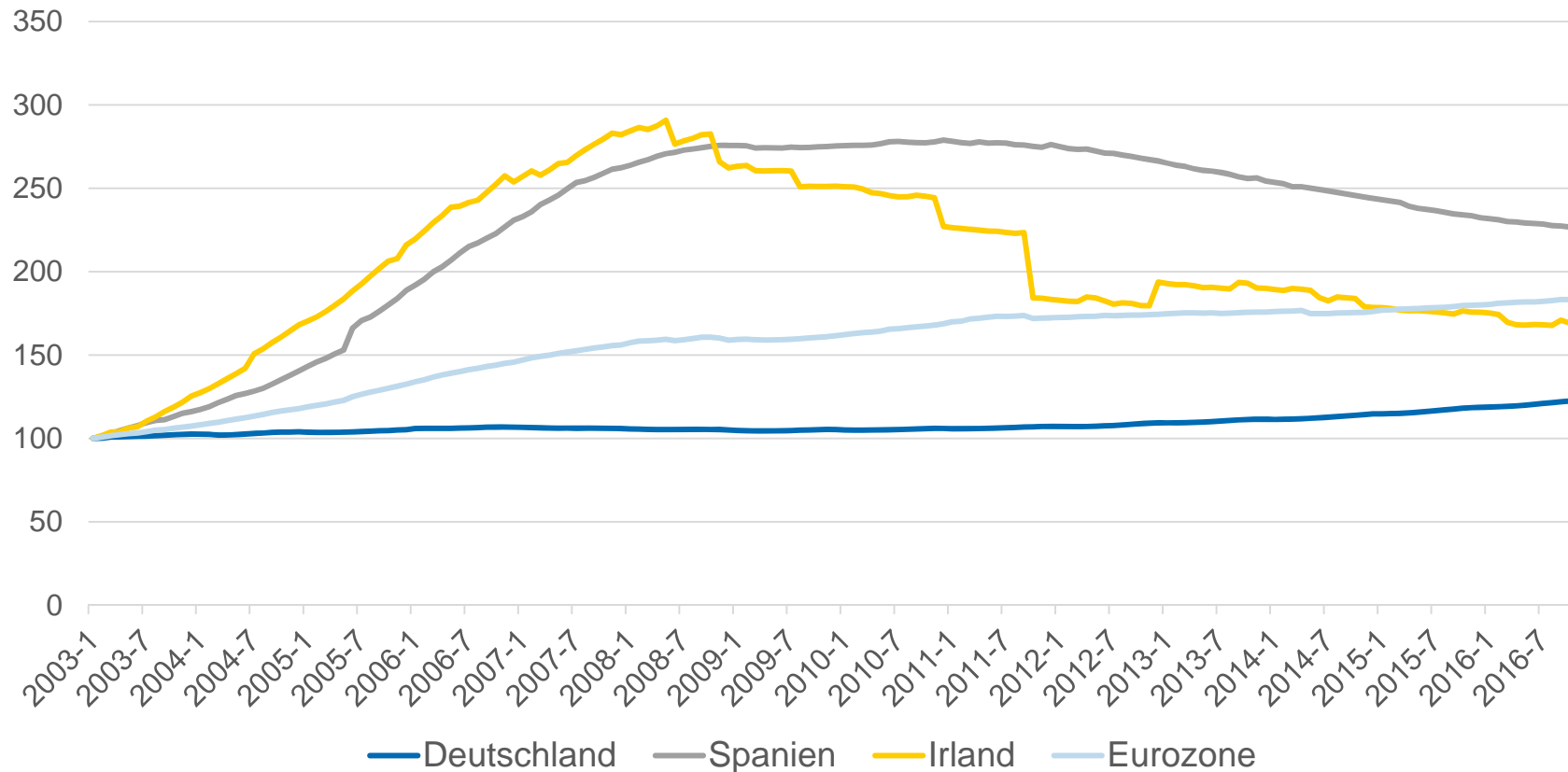
Es wird viel zu wenig gebaut

Verhältnis von Bautätigkeit und Baubedarf im Zeitraum 2011 bis 2015

	<u>Gesamt</u>	<u>1 Raum</u>	<u>2 Raum</u>	<u>3 Raum</u>	<u>4 Raum</u>	<u>5 u. mehr Räume</u>
Berlin	40%	73%	33%	27%	43%	55%
Hamburg	59%	57%	45%	51%	71%	73%
Köln	58%	37%	35%	43%	86%	81%
Stuttgart	41%	83%	33%	28%	38%	61%
Frankfurt	59%	190%	30%	35%	70%	80%
München	43%	49%	53%	39%	53%	31%
Düsseldorf	55%	7%	30%	53%	77%	75%

Keine Kreditblase in Deutschland

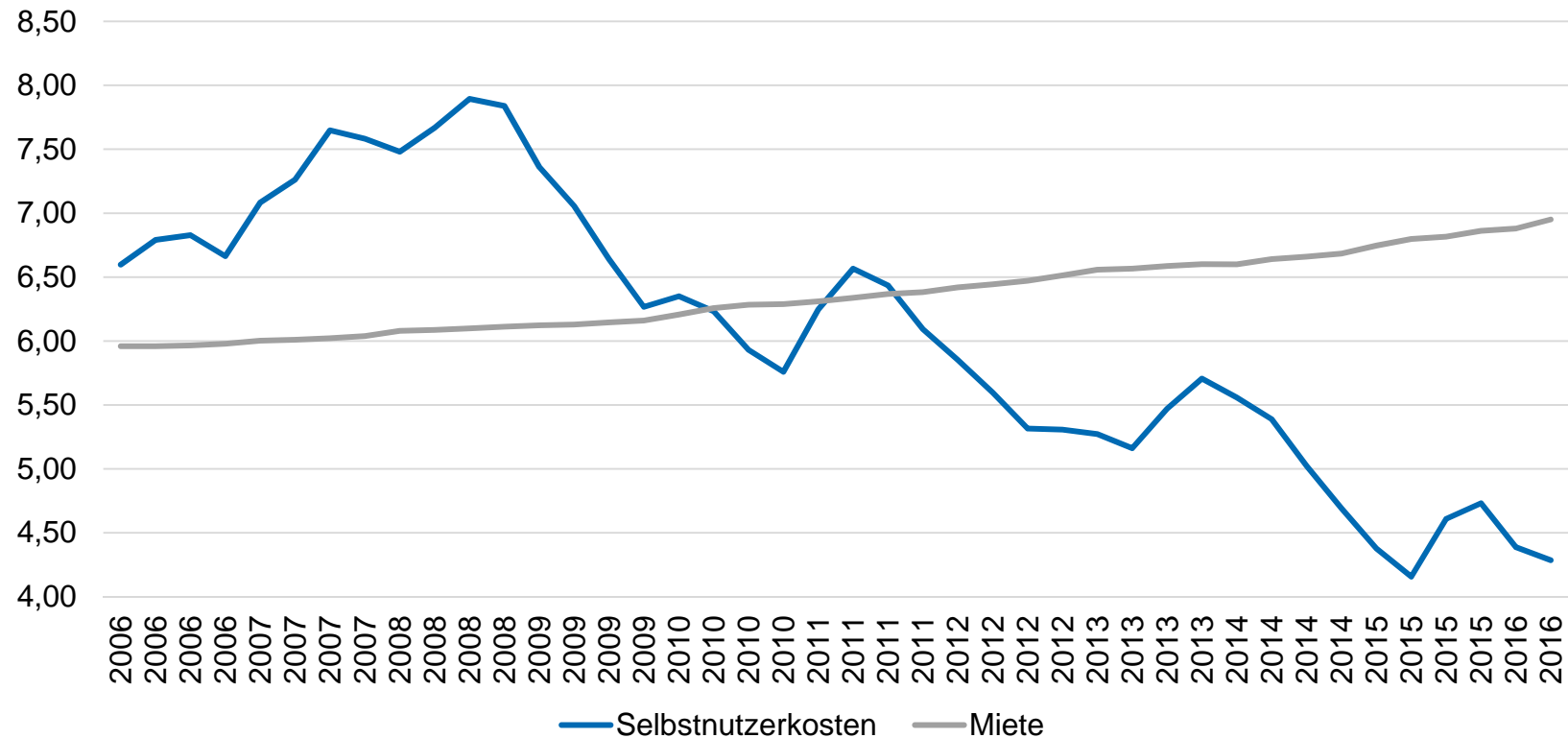
Kreditbestände für Wohnungskäufe (Index: 1/2003 = 100)



Quelle: EZB

Kaufen lohnt sich

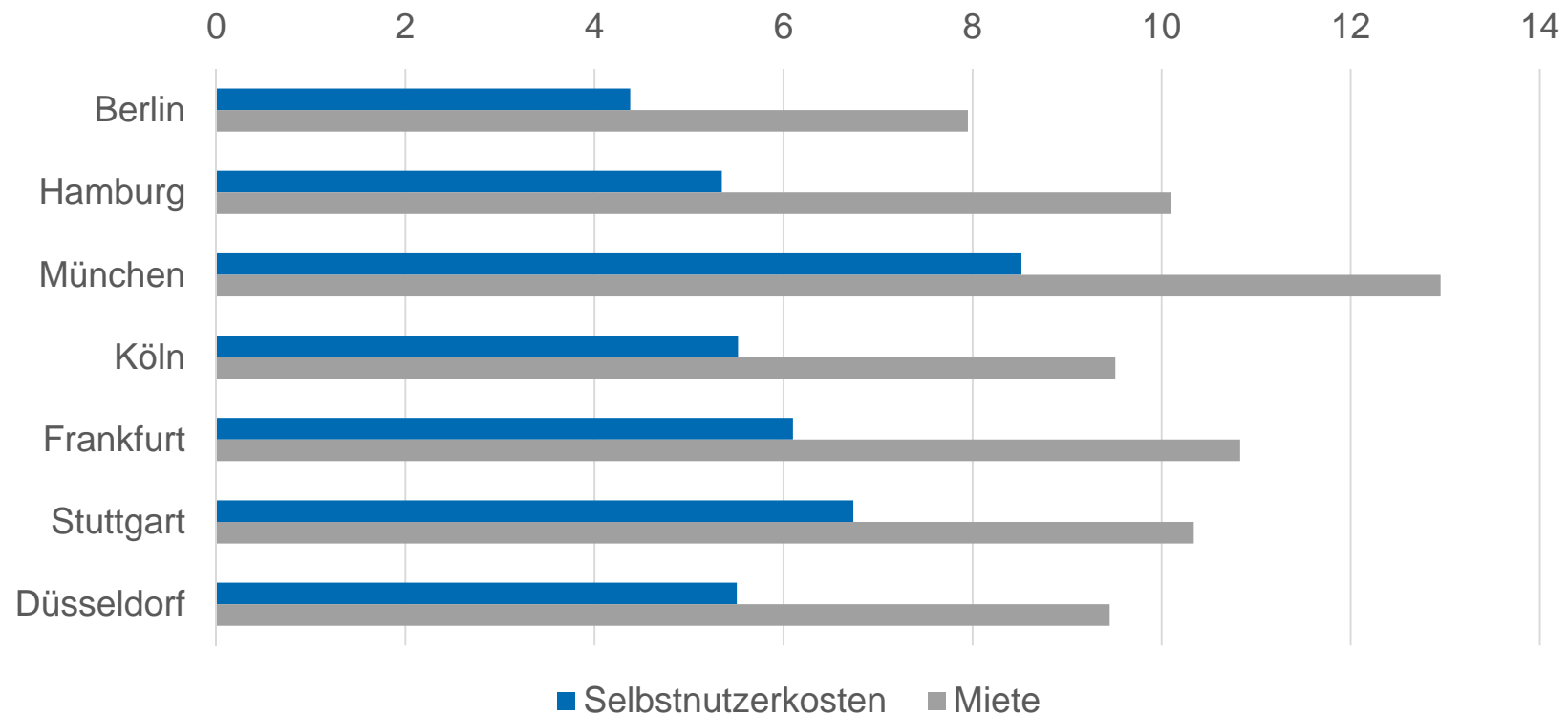
Selbstnutzerkosten und Mietkosten in Deutschland



Quelle: IW Köln

Wohneigentum ist auch in den Städten erschwinglicher

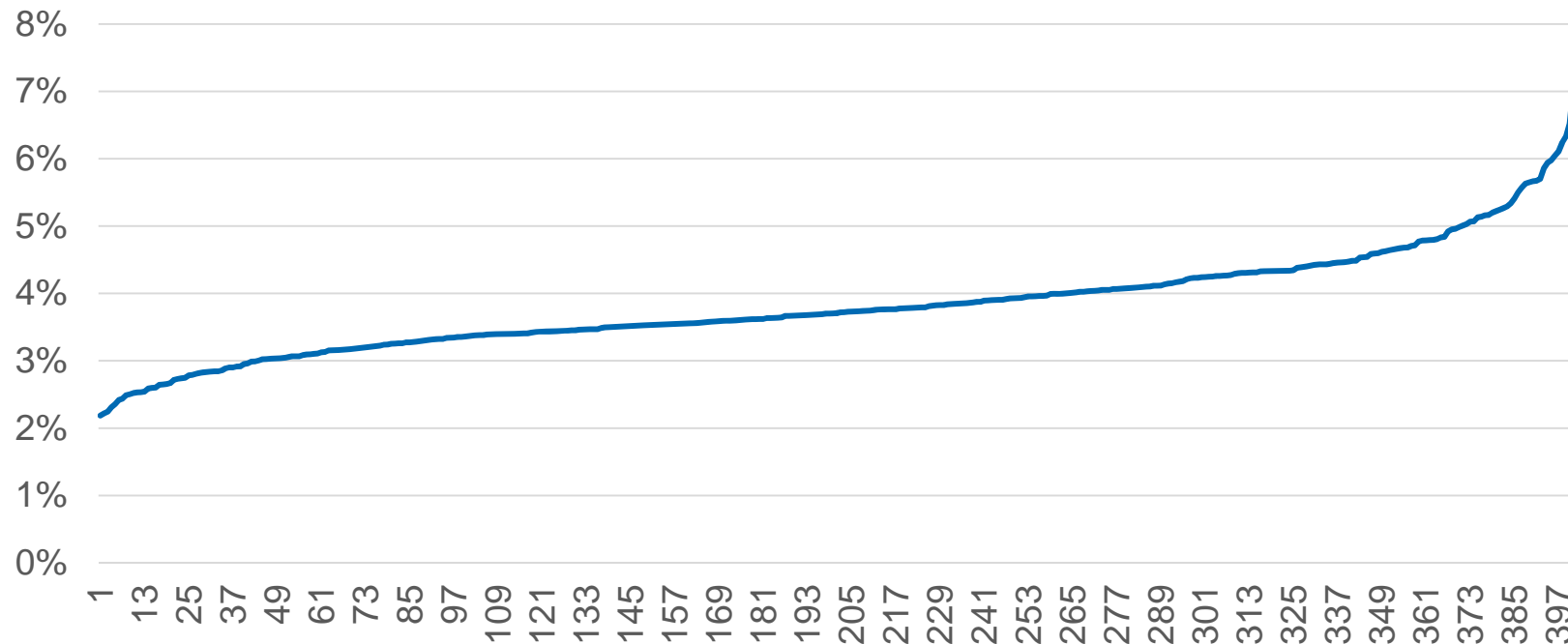
Kosten von Mietern und Eigentümer pro QM und Monat in EUR



Quelle: IW Köln

Wohnungsmarkt wird robust auf Zinsanstieg reagieren

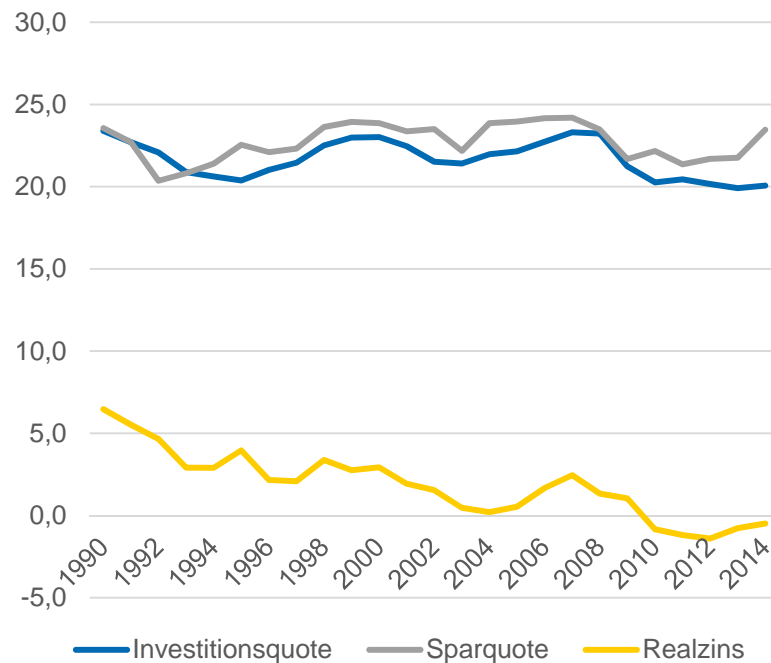
Verteilung des neutralen Zinses über alle 402 Kreise



Quelle: IW Köln

Investitionsquote, Sparquote und Realzins

Median der OECD-Länder



Exogener Ersparisanstieg

- Emerging Markets Savings Glut
- Ersparnis der Baby-Boomer
- Höhere Lebenserwartung bei unverändertem Renteneintrittsalter

Exogener Investitionsrückgang

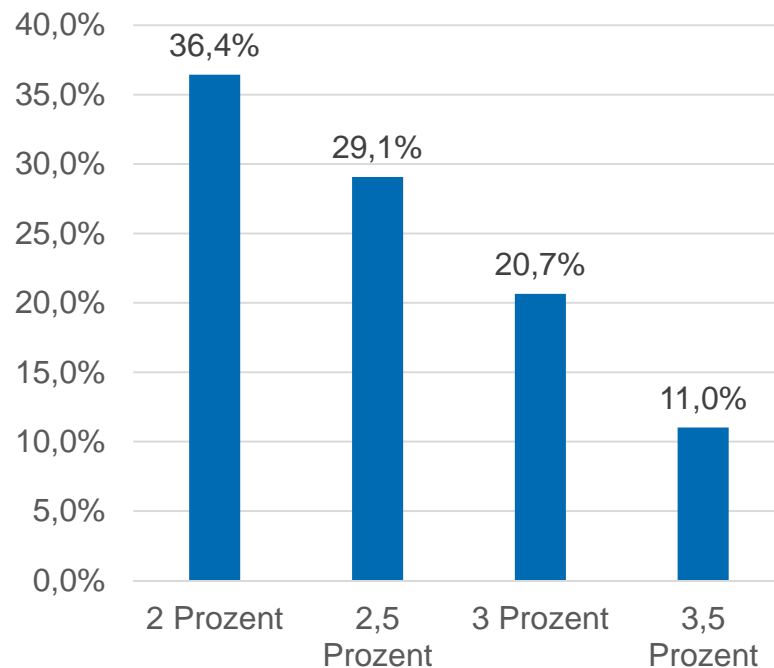
- Langsameres Wachstum der Erwerbspersonen
- Weniger kapitalintensive Investitionen
- Rückgang der öffentlichen Investitionen

Quellen: OECD, Institut der deutschen Wirtschaft Köln

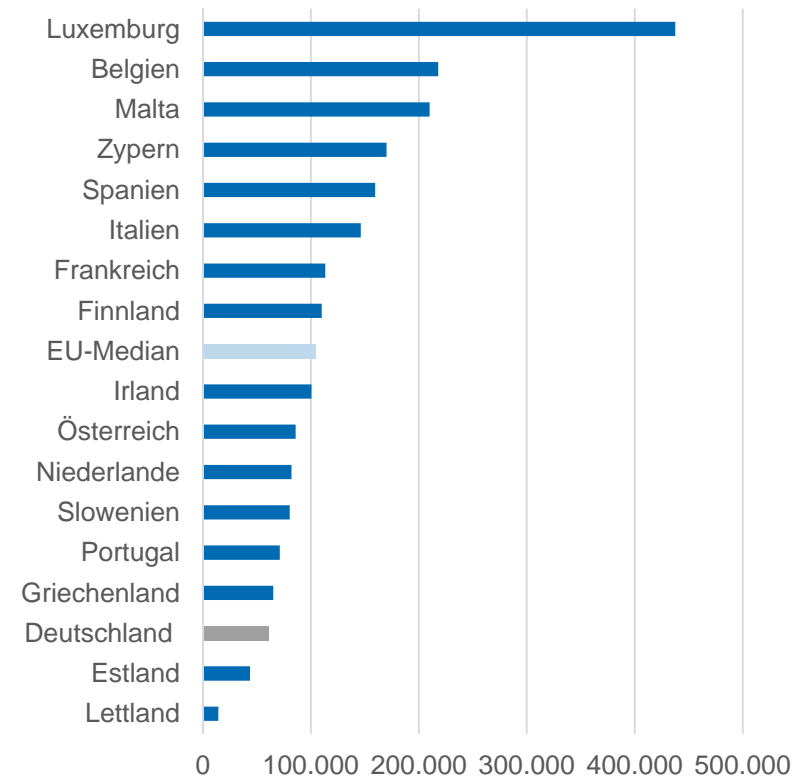
Mieten ist gut, aber...

Altersvorsorgebedarf ist groß

Ein Sparer, der 40 Jahre lang einen konstanten Beitrag spart, erhält bei einer Reduktion des Zinsniveaus von durchschnittlich 4 Prozent auf ... Prozent, eine Auszahlung, die um ... Prozent geringer ist.



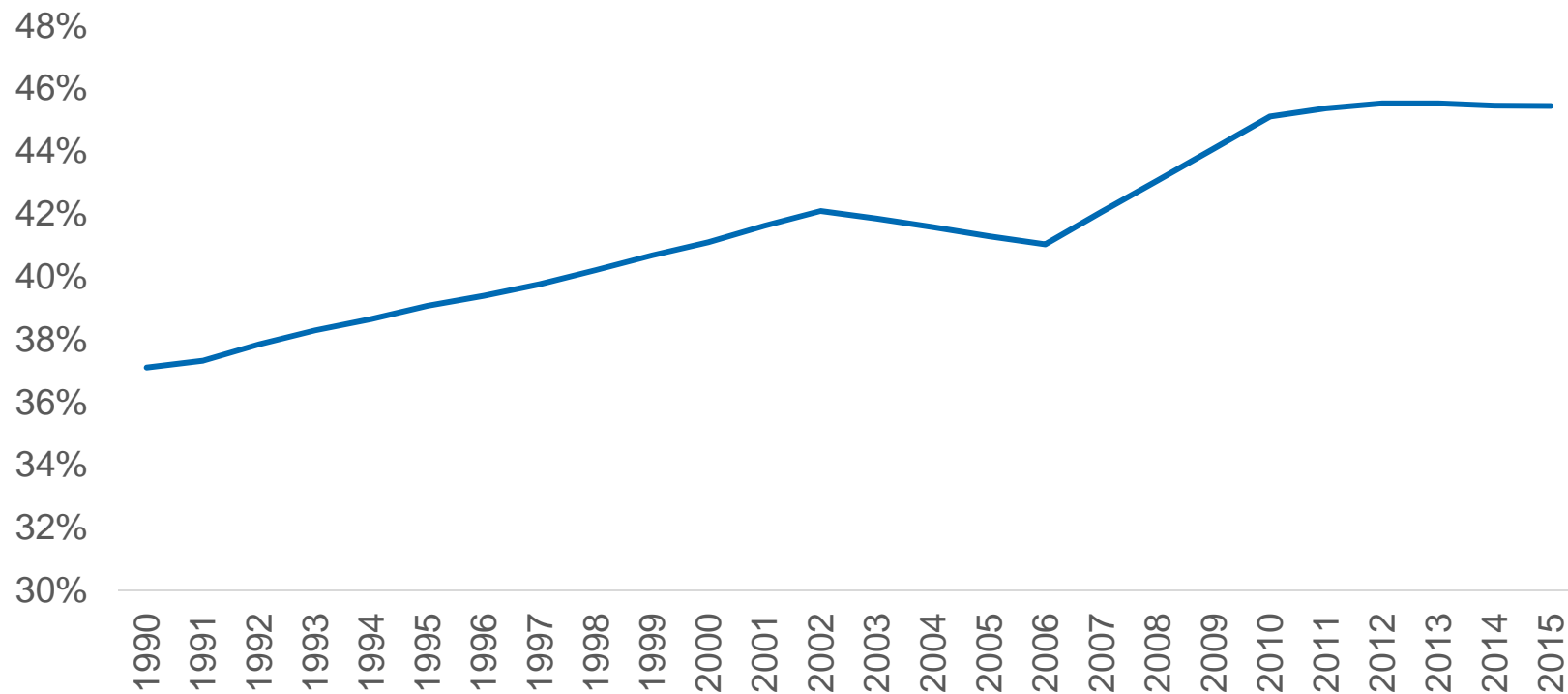
Median der Nettovermögen in der Europäischen Union in EUR



Quelle: EZB

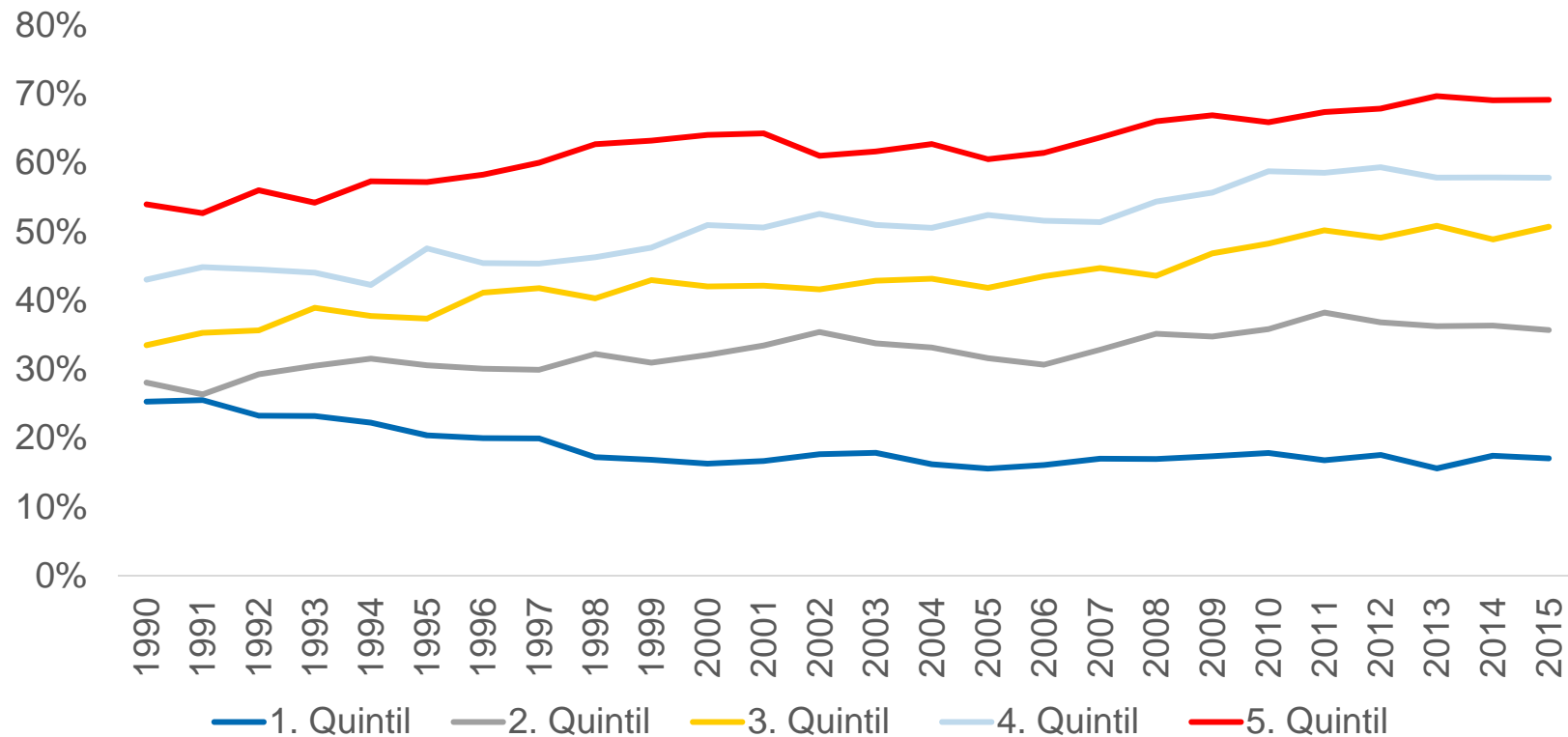
Wohneigentumsbildung stagniert

Entwicklung der Wohneigentumsquote



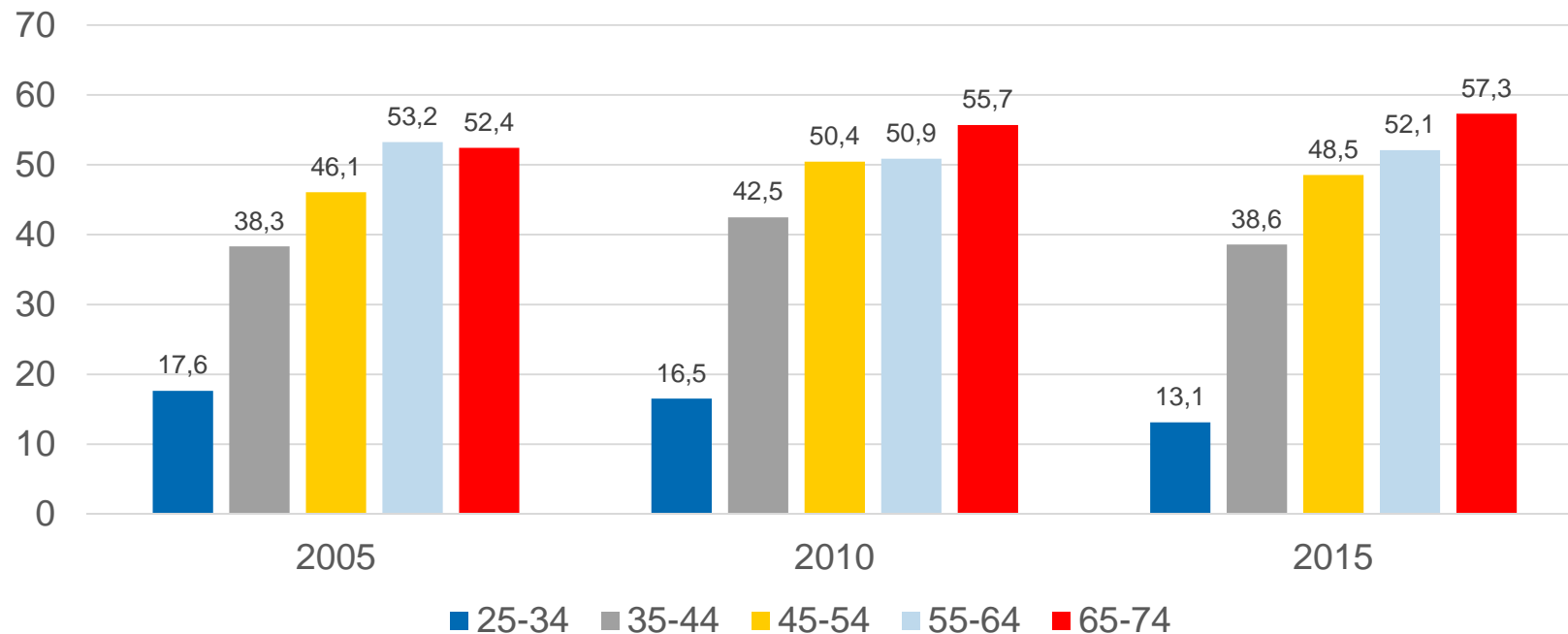
Quelle: SOEP

Nur Top Einkommensbezieher steigern Eigentumsquote



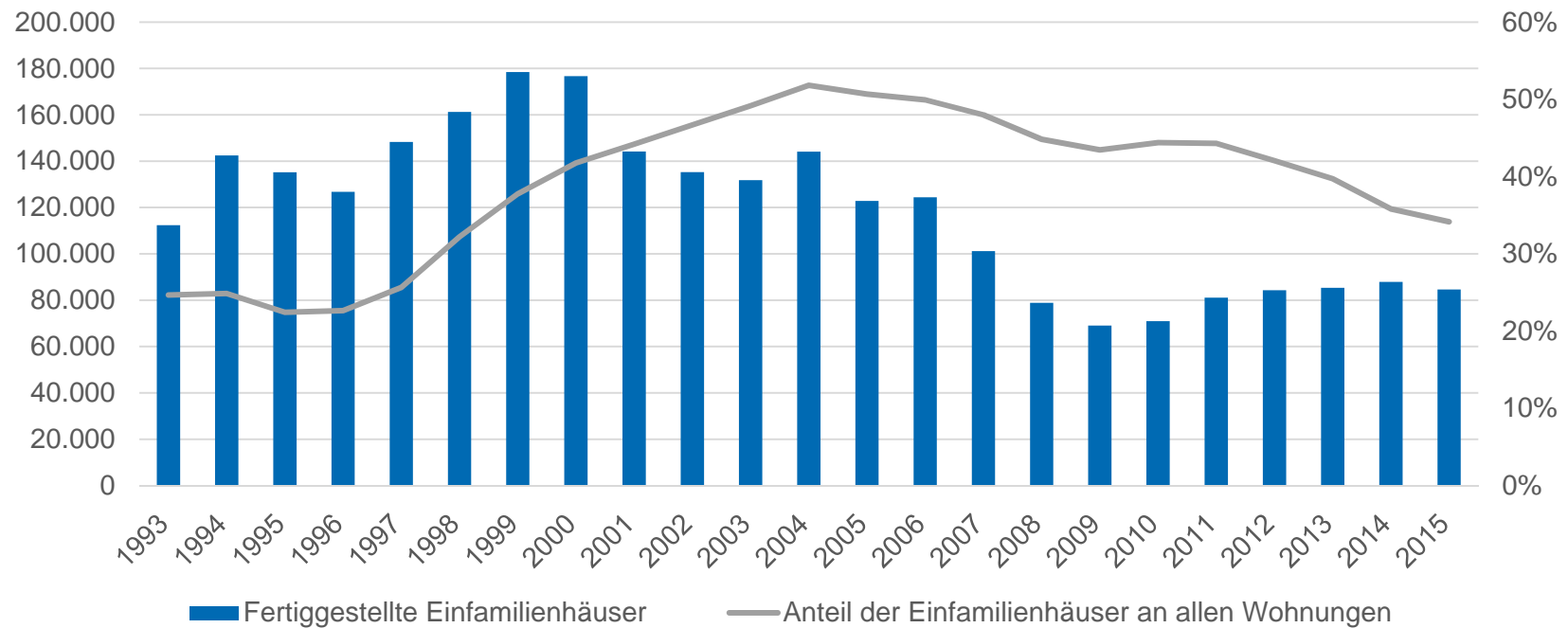
Quelle: SOEP

Wohneigentumsquoten nach Altersgruppen



Quelle: SOEP

Der Bau von Einfamilienhäusern stagniert



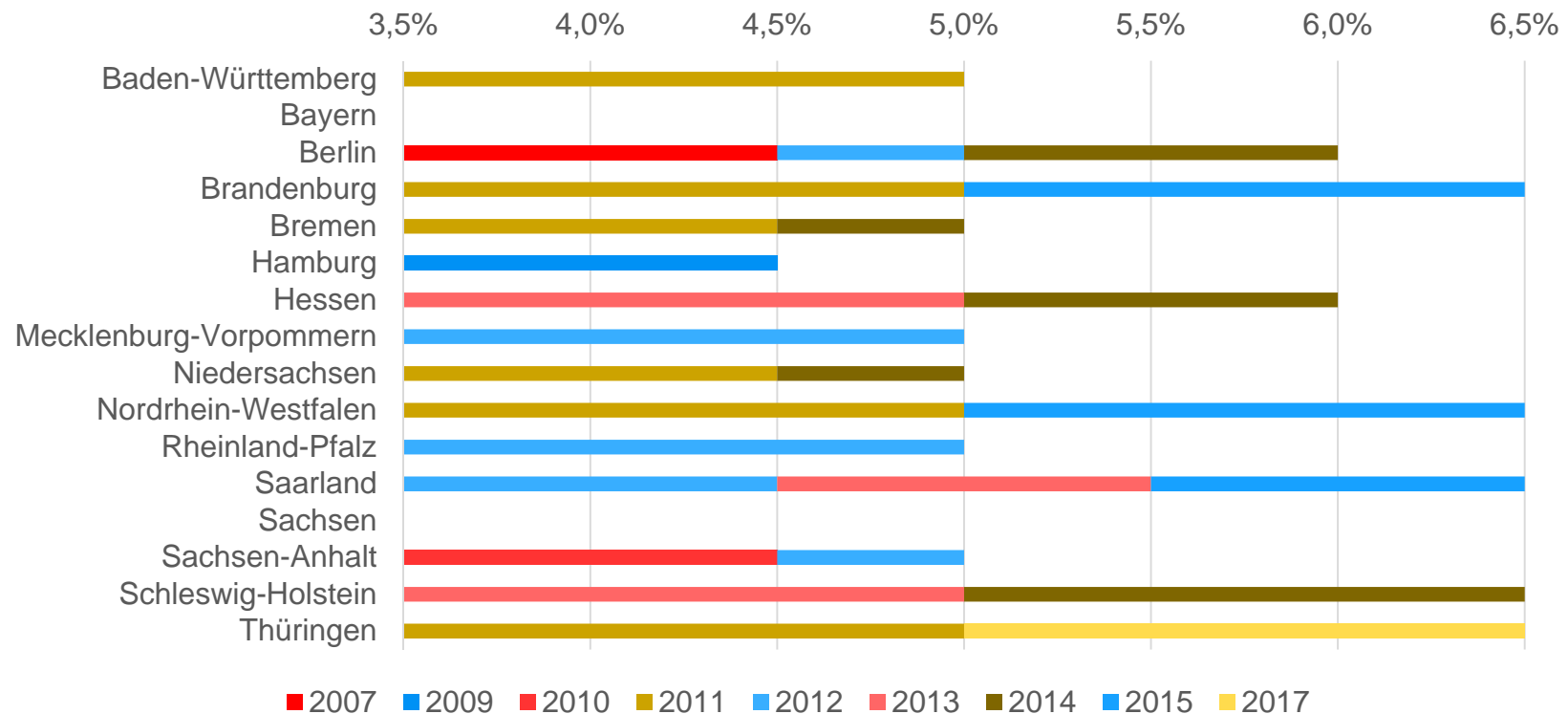
Quelle: Statistisches Bundesamt

Hoher Kapitalbedarf bremst Wohneigentumsbildung aus

Kapitalbedarf beim Kauf einer Wohnung im Wert von 250.000 Euro

Erwerbsnebenkosten	NRW	Niederlande
Makler-Gebühr	8.925 EUR	-
Notarkosten	2.575 EUR	1.000 EUR
Kosten für Eintragung ins Grundbuch	1.237,50 EUR	575 EUR
Grunderwerbsteuer	16.250 EUR	5.000 EUR
Summe	28.987,50 EUR	6.525 EUR
Eigenkapital	25.000 EUR (50.000 EUR)	12.500 EUR
Gesamt	53.987,50 EUR	19.025 EUR

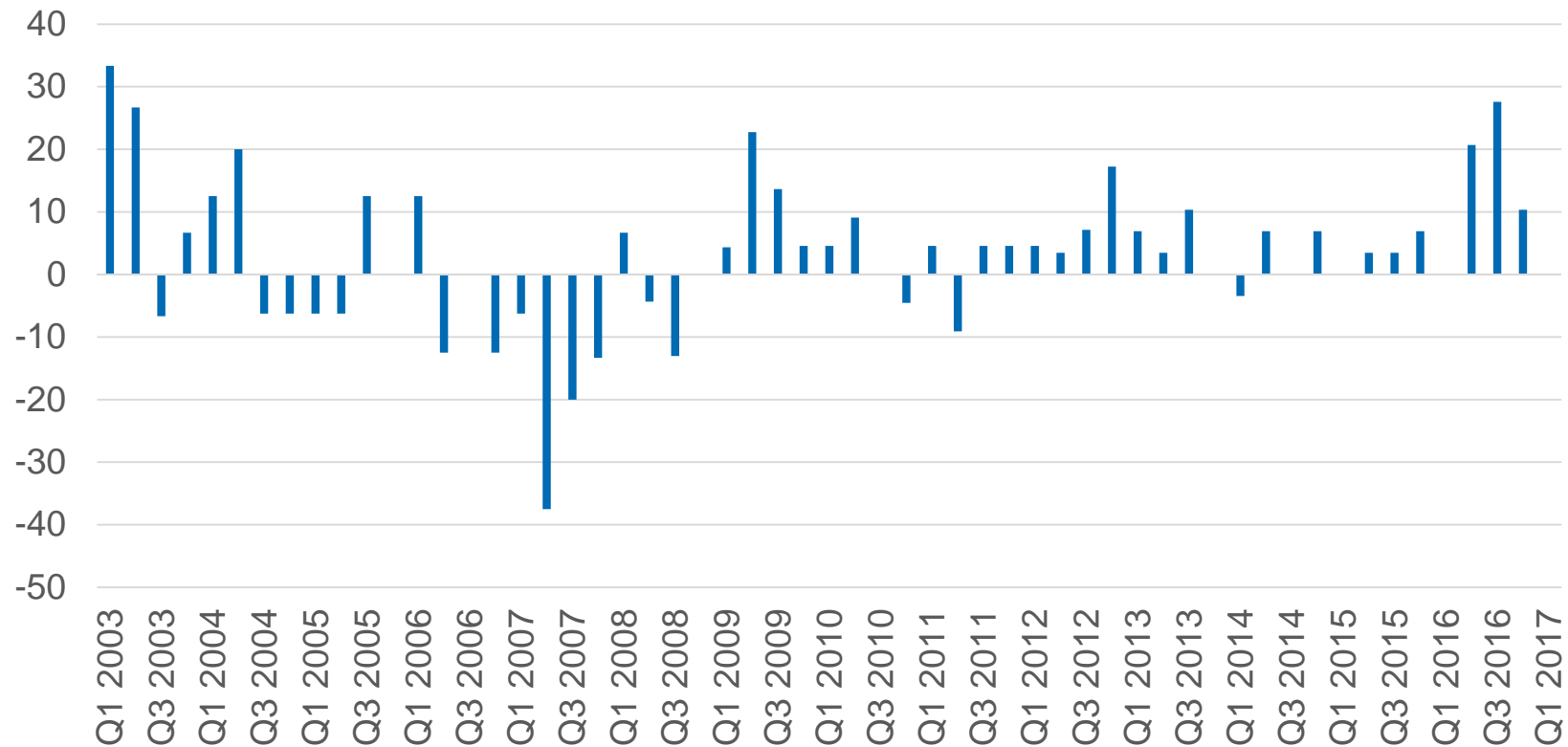
Grunderwerbsteuersätze sind fast überall gestiegen



Anmerkung: keine Erhöhungen in den Jahren 2008 und 2016; keine Erhöhungen in Bayern und Sachsen
 Quellen: Bundesministerium der Finanzen; IW Köln

Kreditrichtlinien für Wohnungsbaukredite ziehen an

(+Verschärfung / - Lockerung)



Quelle: Deutsche Bundesbank

Überwindung des EK-Mangels

Reform der Grunderwerbsteuer

Garantien für Schwellenhaushalte

Neue Finanzierungsformen, z. B.
Miet-Kauf-Modelle

Wohneigentum verdient Unterstützung

**Wohneigentümer sparen Kosten
und können Vermögen aufbauen**

**Hindernisse sollten abgebaut
werden**

- **Nebenkosten senken**
- **Garantien / Tilgungszuschüsse
für Geringverdiener**



Ab Mai im Buchhandel