

iW Wie der Traum vom Eigenheim für die Breite der Gesellschaft wieder erreichbar wird



Die Rahmenbedingungen für den Immobilienmarkt haben sich geändert

2010er Jahre

- Robustes Wirtschaftswachstum
- Fallende Zinsen
- Starke Zuwanderung

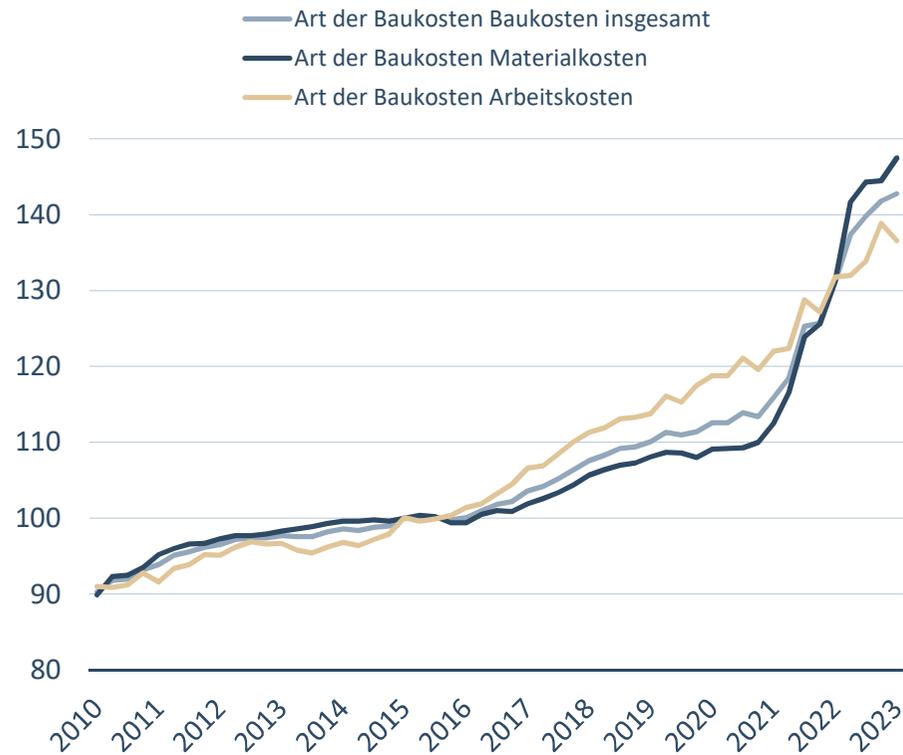


2020er Jahre

- Makroökonomische Unsicherheit
- Höhere Zinsen
- Wieder zunehmende Zuwanderung

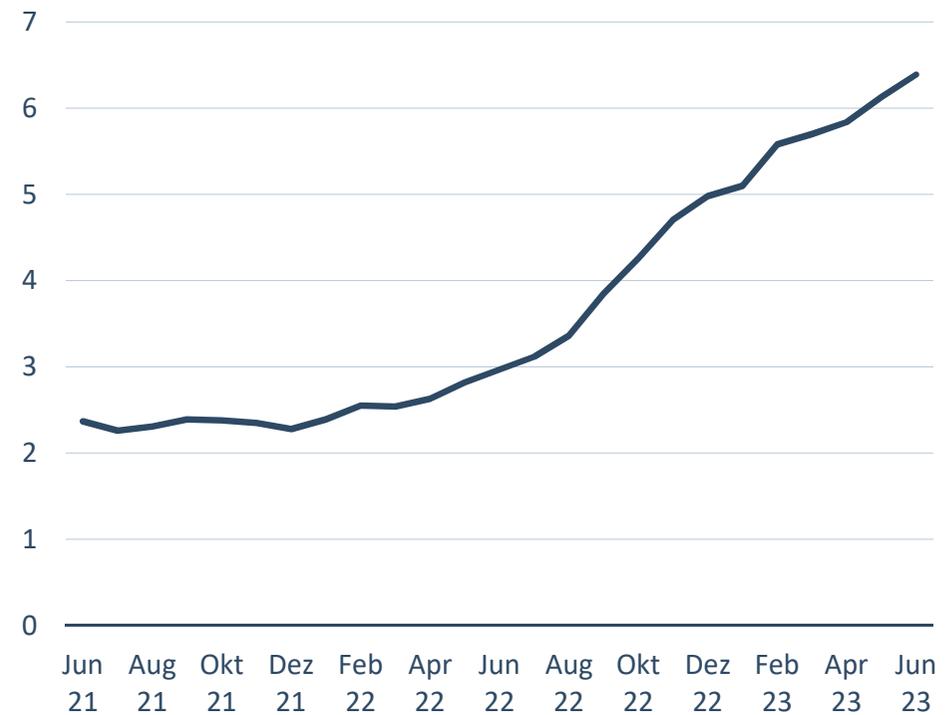
Starker Anstieg von Baukosten und Zinsen

Index der Baukosten, 2015=100



Quellen: Macrobond; Institut der deutschen Wirtschaft

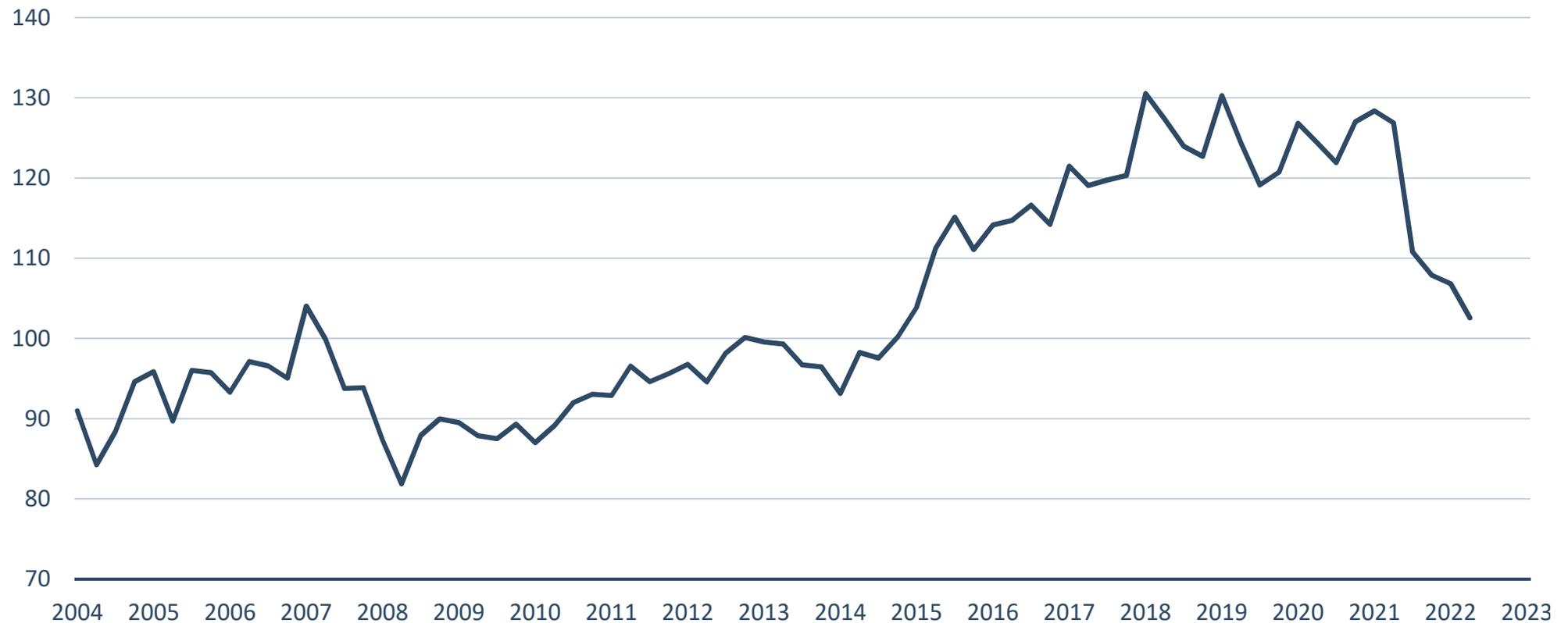
Zinsen für Unternehmen, Kreditsumme ab 1 Mio. Euro, Zinsbindung 1-5 Jahre



Quelle: Deutsche Bundesbank

Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe

Saison- und preisbereinigte Werte auf Quartalsbasis, Index



Quellen: Macrobond; Institut der deutschen Wirtschaft

#IMMOFACTS

Verkaufte Neubau-Eigentumswohnungen in Frankfurt (jeweils 1. Halbjahr)



2021: 377

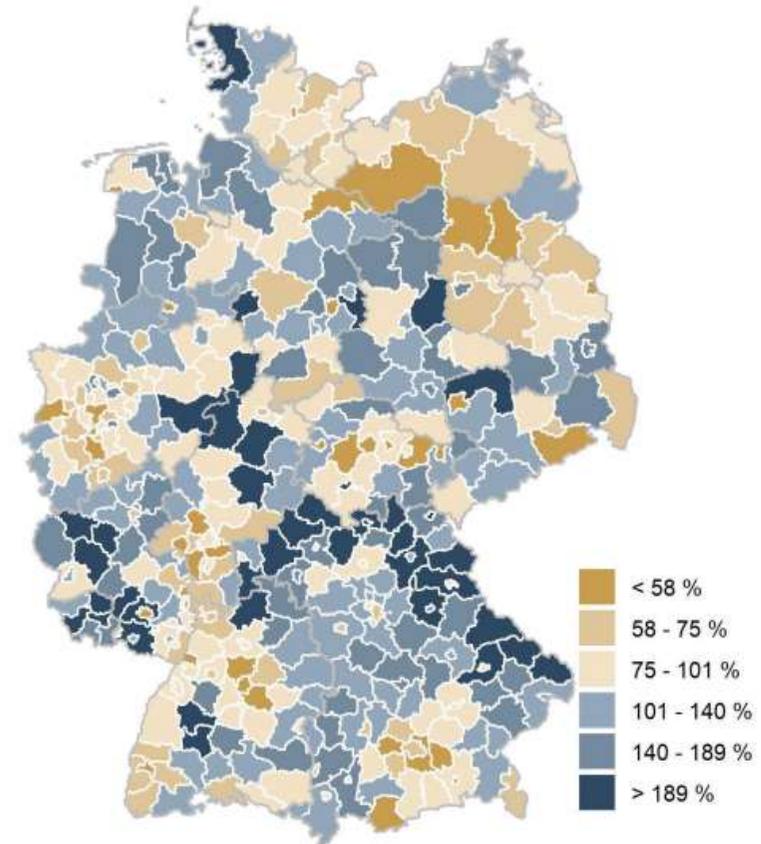
2023: 38

Quelle: Gutachterausschuss Frankfurt am Main

Zu wenig Bautätigkeit in den 2010er Jahren

Relation der Fertigstellungen p.a. (2016-2020) zum Wohnbedarf p.a. (2016-2020)

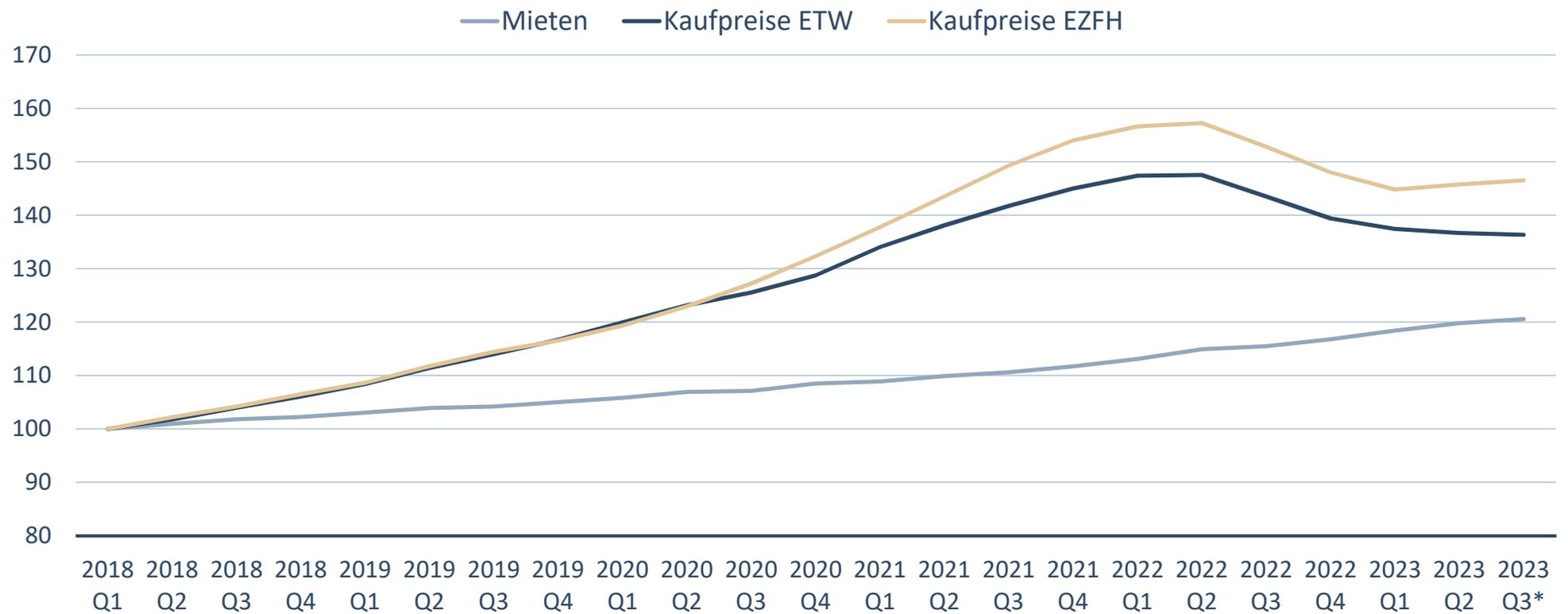
- › In den meisten Großstädten wurden deutlich zu wenig Wohnungen gebaut, in einigen Landkreisen und strukturschwachen Räumen aber auch deutlich zu viel.
- › Die Flüchtlingszuwanderung, aber auch die dringend notwendige Fachkräftezuwanderung erhöhen die Wohnungsnachfrage noch einmal.



Quellen: Bautätigkeit nach Statistischem Bundesamt, Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden einschl. Maßnahmen im Bestand; Wohnungsbedarf nach IW-Wohnungsbedarfsmodell

Wohnungspreise stabilisieren sich schon wieder

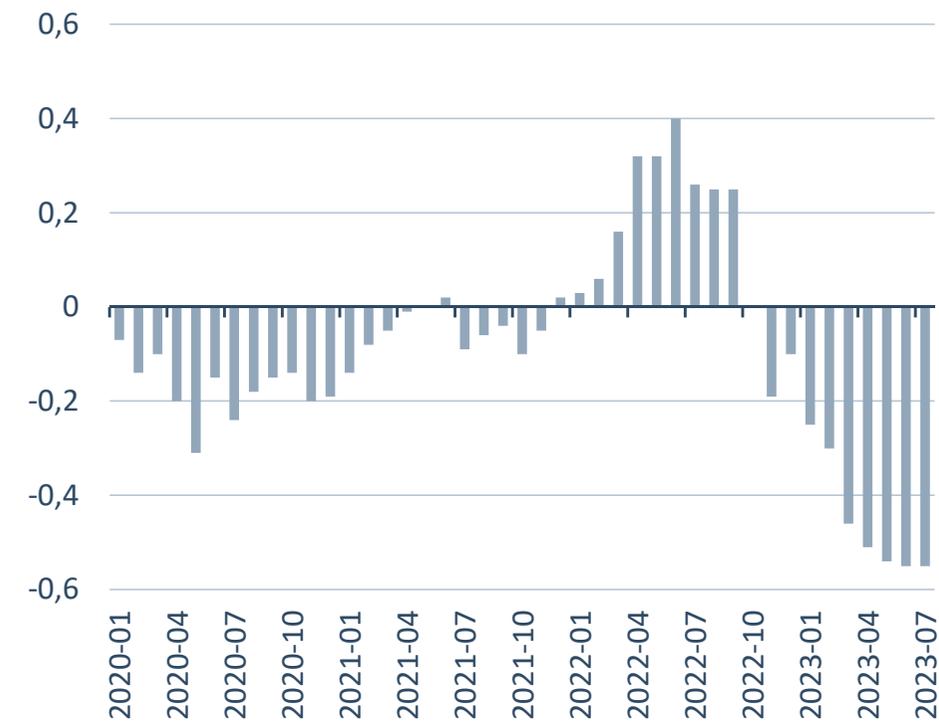
Index: 1/2018=100



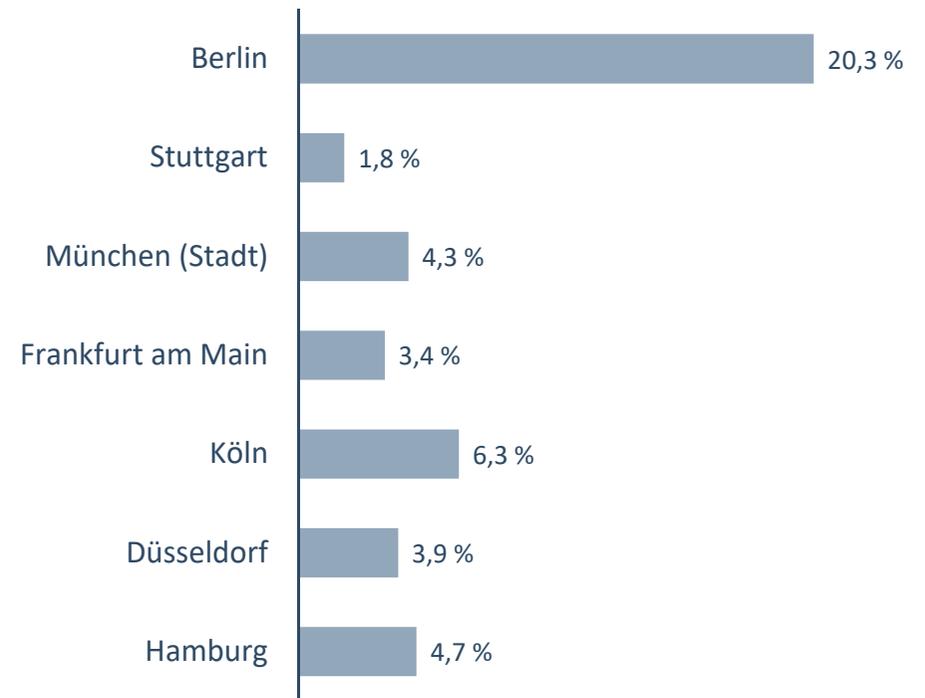
Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Zinserwartungen und steigende Mieten stabilisieren den Wohnungsmarkt

Spread zwischen langfristigen und kurzfristigen Wohnbauzinsen



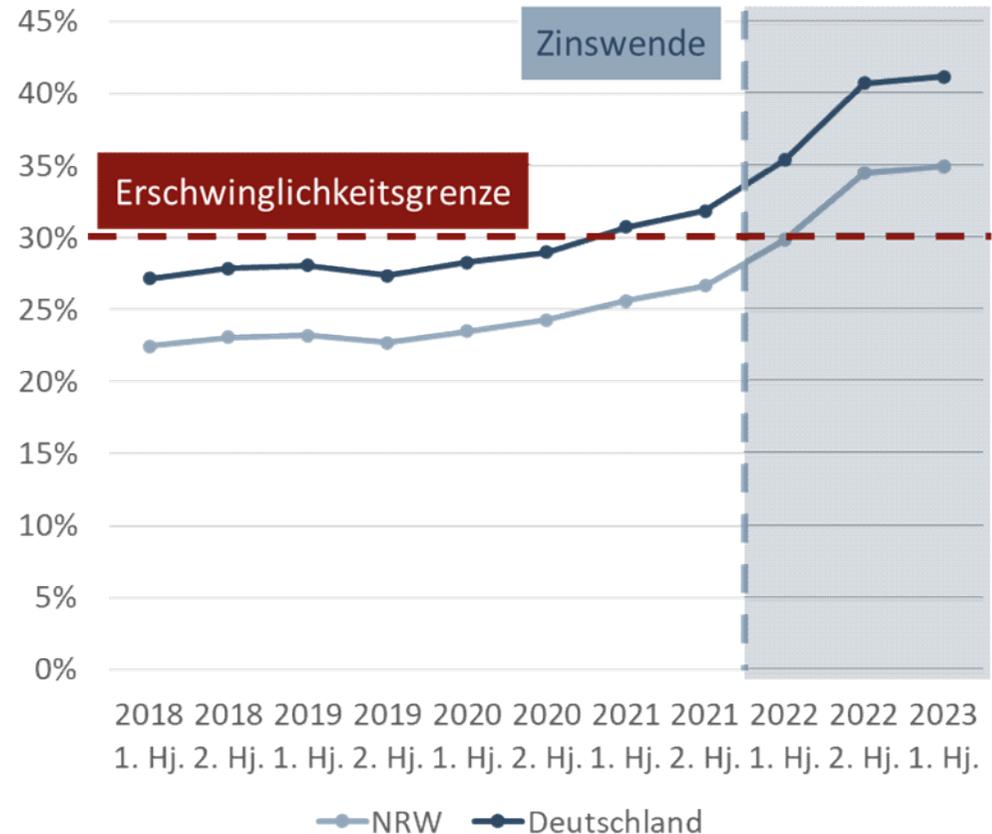
Entwicklung Neuvertragsmieten (1. Hj. 2023 ggü. 1. Hj. 2022)



Quelle: Deutsche Bundesbank; Institut der deutschen Wirtschaft

Wohneigentum ist zunehmend unerschwinglich

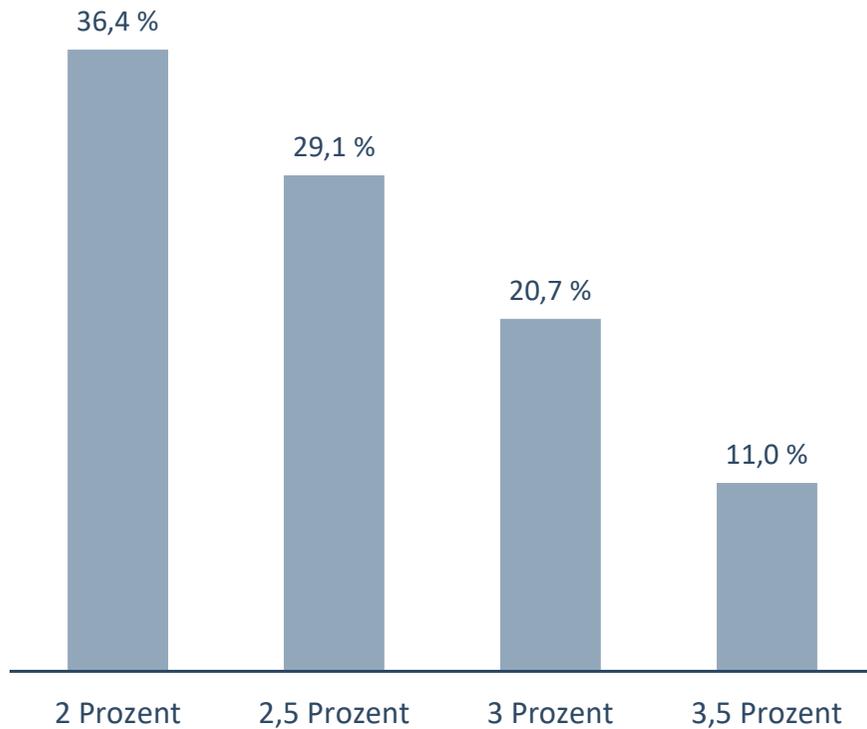
- › Zinsanstieg hat potenzielle Wohnungskäufer stark getroffen
- › Erschwinglichkeit in Großstädten kaum mehr gegeben
- › Zusätzlich: Eigenkapital-Mangel



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Dringender Bedarf an Altersvorsorge

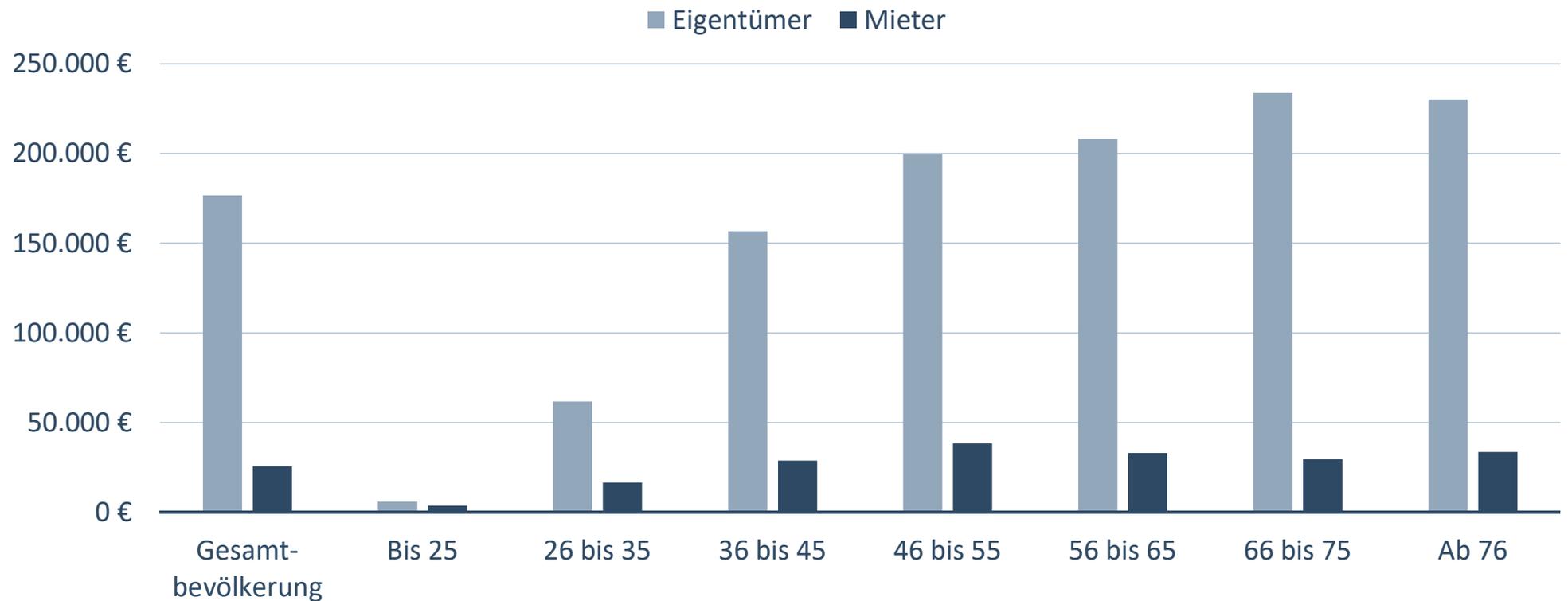
Ein Sparer, der 40 Jahre lang einen konstanten Beitrag spart, erhält bei einer Reduktion des Zinsniveaus von durchschnittlich 4 Prozent auf ... Prozent, eine Auszahlung, die um ... Prozent geringer ist.



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Wohneigentümer haben deutlich höhere Vermögen

Durchschnittliches individuelles Nettovermögen in Deutschland nach Wohnstatus und Alter in Euro, 2017



Quellen: SOEP v35; Institut der deutschen Wirtschaft

Gentrifizierung in Großstädten



Nk/BeK	Zi.	m ²	Miete	Nk/B
	1	35	510,-k	zzgl.

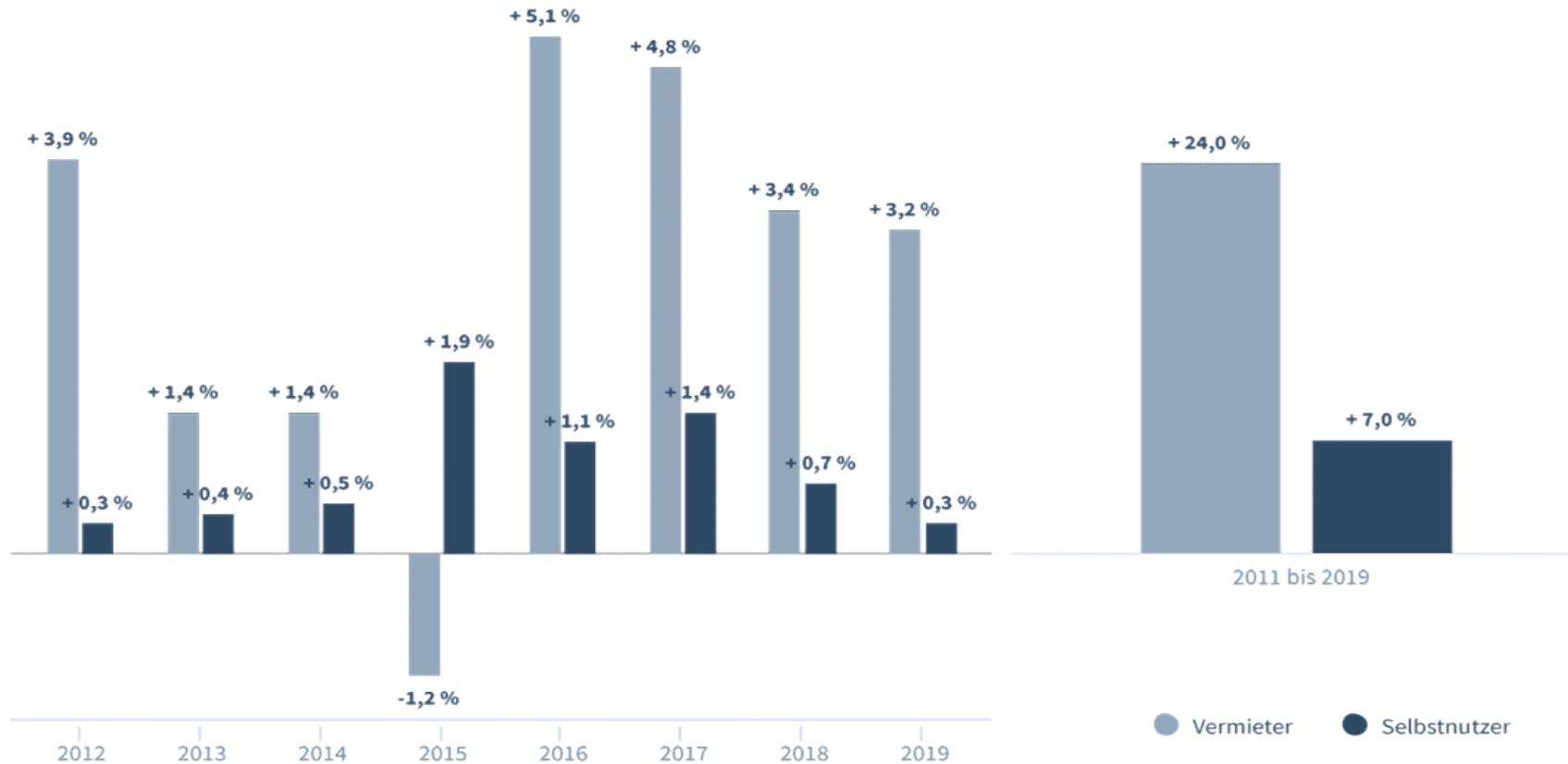
Niedrige Miete statt hohe Rendite!

SFL 1.OG, mit Fenster, Gas, Bj. 1900. GmbH, Tel. de

Bezahlbarer Wohnraum für alle!

Entwicklung der Vermieter- und Selbstnutzerhaushalte

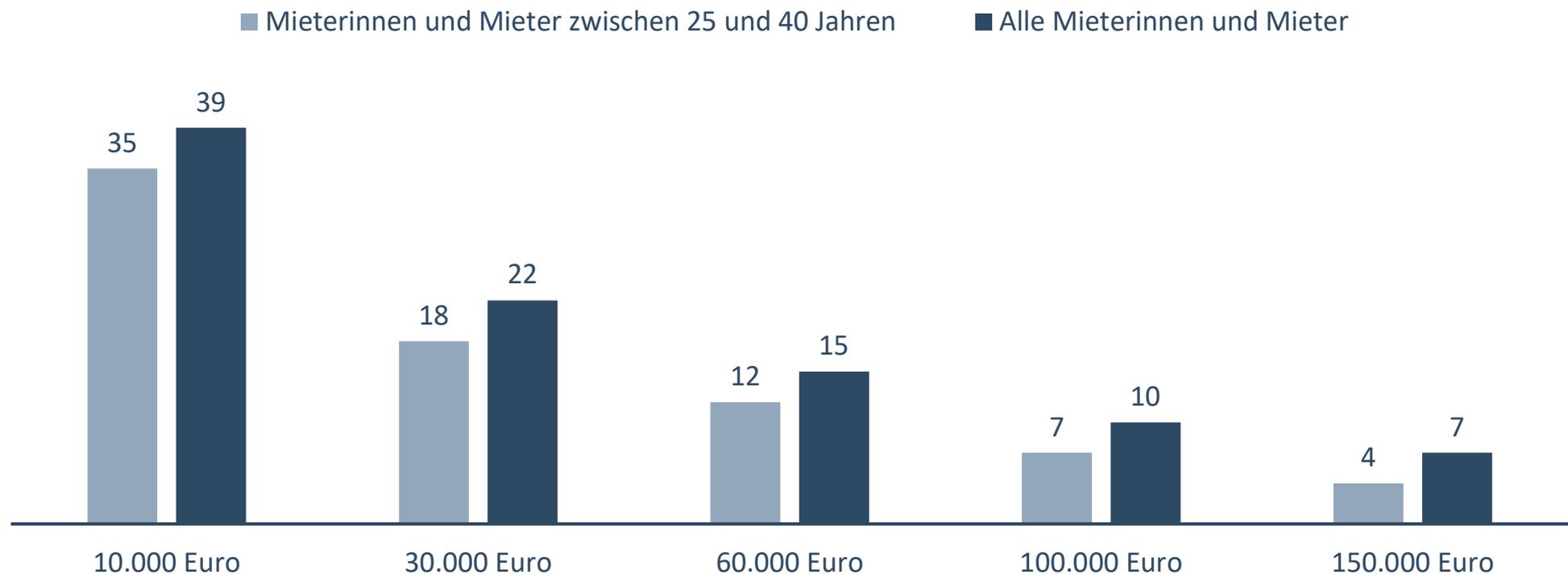
Anzahl Haushalte mit Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung (Vermieter) und Haushalte, die im selbstgenutzten Wohneigentum wohnen (Selbstnutzer); jährliche Änderungsrate und Gesamtentwicklung zwischen 2011 und 2019



Quellen: SOEP v36; eigene Berechnungen

Nur wenige Mieter haben genug Vermögen für den Einstieg ins Wohneigentum

Anteil der jeweiligen Mieterinnen und Mieter, die die jeweilige Schwelle des Nettovermögens überschreiten



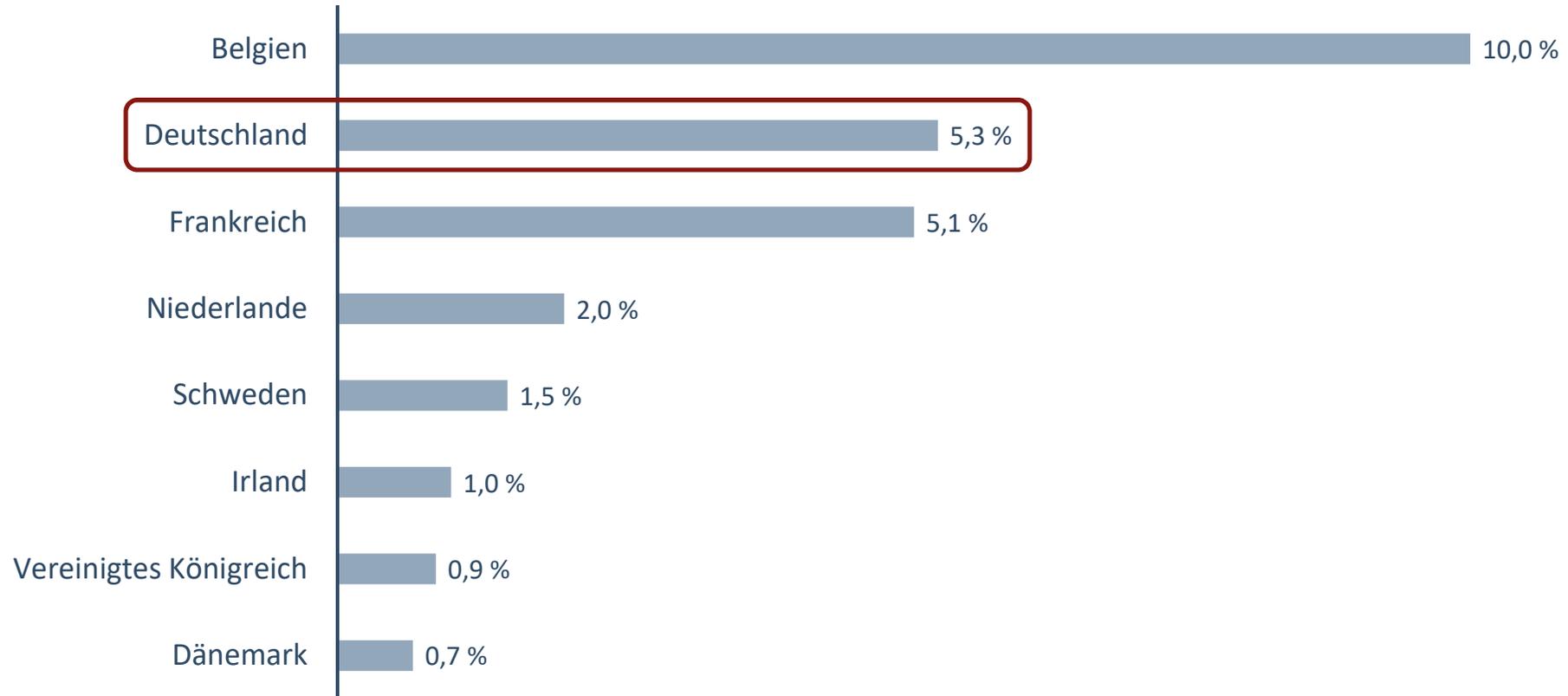
Quellen: SOEP v35; Institut der deutschen Wirtschaft

Vermieter auch steuerlich im Vorteil

- Mietwohnungen werden gemäß des Investitionsgutmodells besteuert, selbstgenutzte Immobilien wie ein Konsumgut.
- Investitionsgutmodell ist oft vorteilhafter als Konsumgutmodell, vor allem in Ballungsgebieten.
- Im europäischen Ausland: Kompensation der Selbstnutzer



Gründerwerbsteuer in anderen Ländern meist niedriger



Quelle: Barrios et al., 2019

Möglichkeiten, Selbstnutzer zu entlasten

- Geringe Steuersätze wie in den skandinavischen Ländern
- Differenzierung zwischen Selbstnutzern und Anlegern (Niederlande, Teile Belgiens)
- Englisches Modell: Freibetrag + Stufentarif, pauschale Besteuerung bei Kapitalanlegern



Unterstützung der Finanzierung in europäischen Nachbarländern

Sozialdarlehen

Vielfältige Programme in Frankreich, Belgien, Irland und dem Vereinigten Königreich

Zielgruppe vor allem einkommensarme Haushalte oder zweckgebunden (Neubau)

Frankreich: Action Logement

Kooperation von Arbeitgeberverbänden und Staat

Kreditversicherung

Frankreich, Belgien und Niederlande

Staatlich organisiert, keine Verpflichtung zur Teilnahme

- Versicherung zahlt bei AL, BU, Scheidung und Tod eines Partners
- Banken können höhere FK-Quoten finanzieren

Prüfung der Solvenz vor Kreditaufnahme

Politische Maßnahmen können wirken

Annuität-Einkommensverhältnis mit Förderung und Zahl der Gemeinden, in denen Wohneigentum erschwinglich ist (NRW)

	Ohne Förderung	Nachrangdarlehen	Aussetzen Grunderwerbsteuer	Nachrangdarlehen + Aussetzen Grunderwerbsteuer
Annuität-Einkommensverhältnis	34,2 %*	30,6 %	31,6 %	28,0 %
Gemeinden erschwinglich	170 von 360 47 %	213 von 360 59 %	201 von 360 56 %	238 von 360 66 %

Wohneigentum als Chance

In Deutschland fokussiert sich die Diskussion einseitig auf Mietwohnungen

Wohneigentum bietet viele Chancen im Hinblick auf Vermögensbildung, Altersvorsorge und Teilhabe

Europäische Beispiele zeigen, dass es Wege gibt, den Zugang zu Wohneigentum zu erleichtern, ohne die Finanzstabilität zu gefährden oder die öffentliche Hand finanziell zu überfordern



Prof. Dr. Michael Voigtländer

Leiter des Clusters Internationale
Wirtschaftspolitik, Finanz- und Immobilienmärkte
im Institut der deutschen Wirtschaft

Honorarprofessor
an der Hochschule Bonn-Rhein-Sieg

Kontakt:

voigtlaender@iwkoeln.de

[@mvoigtlaender](#) (Twitter)

[@1aLage_podcast](#) (Instagram)

[LinkedIn](#)



<https://1alage.podigee.io> oder
überall, wo es Podcasts gibt