

# Gründe für die niedrige Wohneigentumsquote in Deutschland

Dr. Michael Voigtländer, Forschungsstelle Immobilienökonomik  
Mannheim, 9. Oktober 2008

# Inhalt

- **Mieternation Deutschland**

- Der Zusammenhang zwischen Mieten und Kaufen

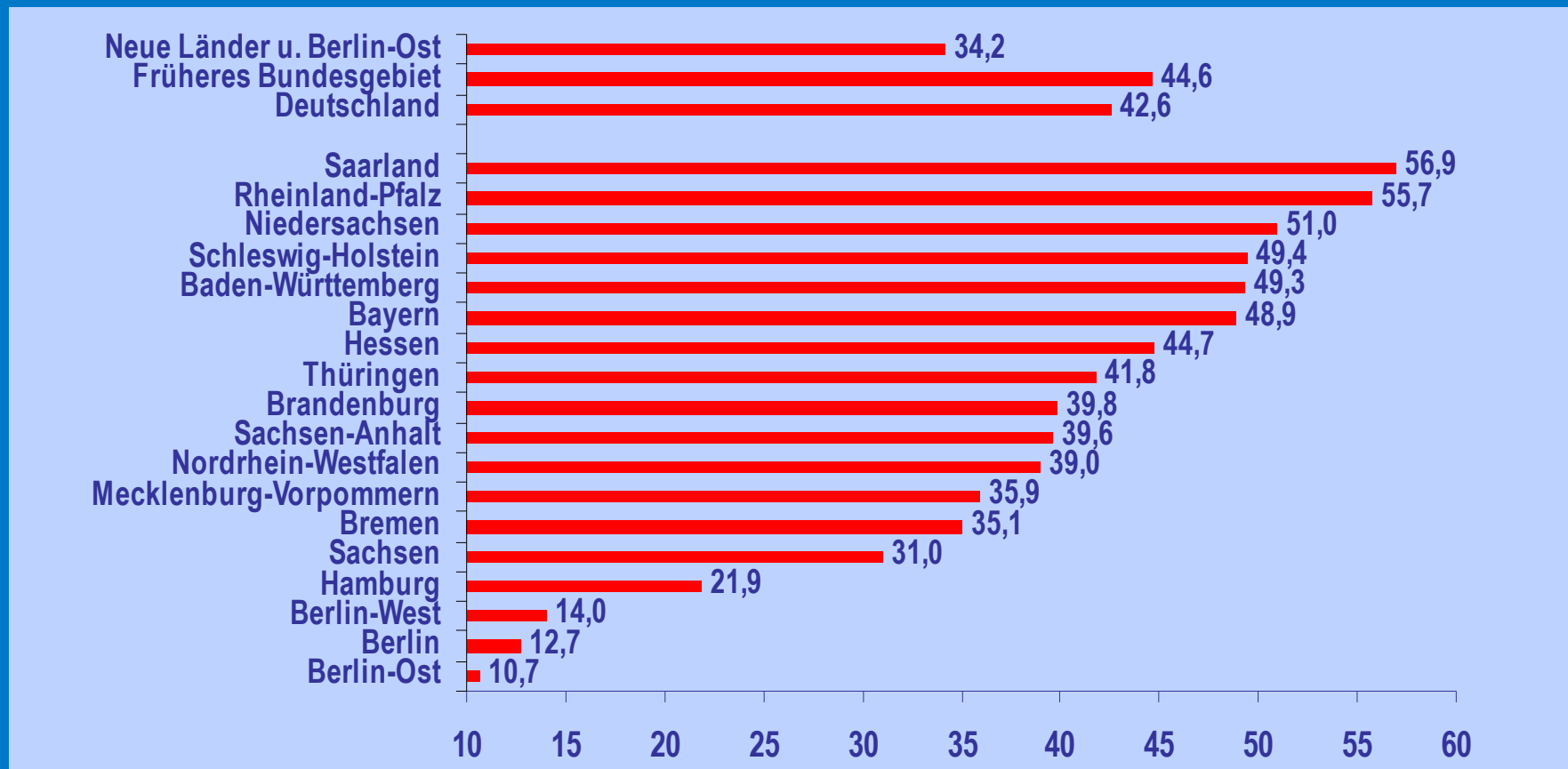
- Was unterscheidet Deutschland von anderen Ländern

- Brauchen wir eine Wohneigentumsförderung ?

- Ausblick

# Großstädte und Ostdeutschland fallen ab

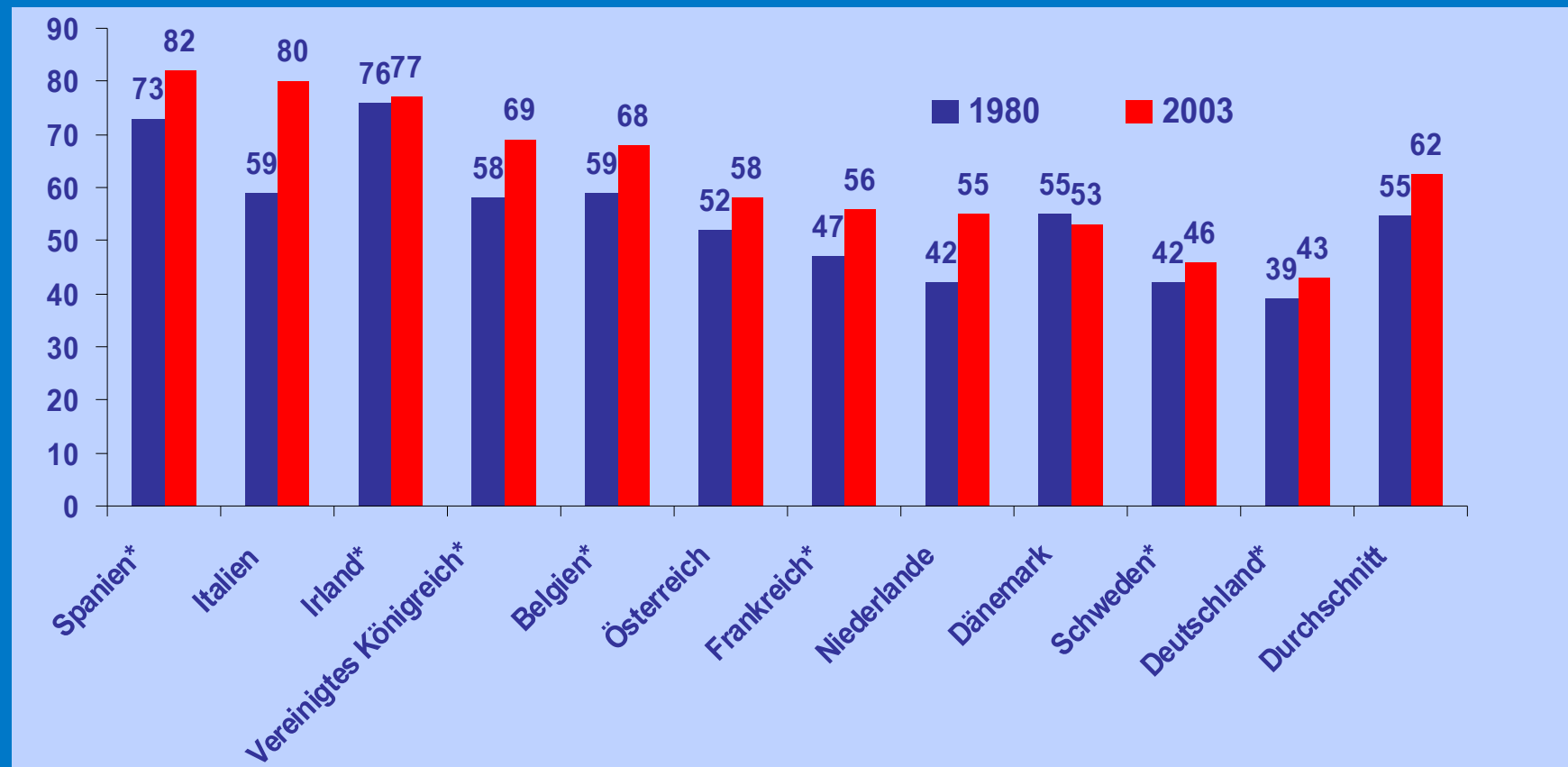
## Wohneigentumsquote in Deutschland



Quelle: Statistisches Bundesamt

# Wohneigentum: Im Ausland verbreiteter

Wohneigentumsquote im internationalen Vergleich



\*SP: 1981; IR: 2002; UK: 1981, 2001; B: 1981, 2002; F: 1978; 2002; SE: 2001; D: 1980 nur Westdeutschland, 2002.

Quellen: National Board of Housing et al., 2005; European Mortgage Federation, 2005

# Inhalt

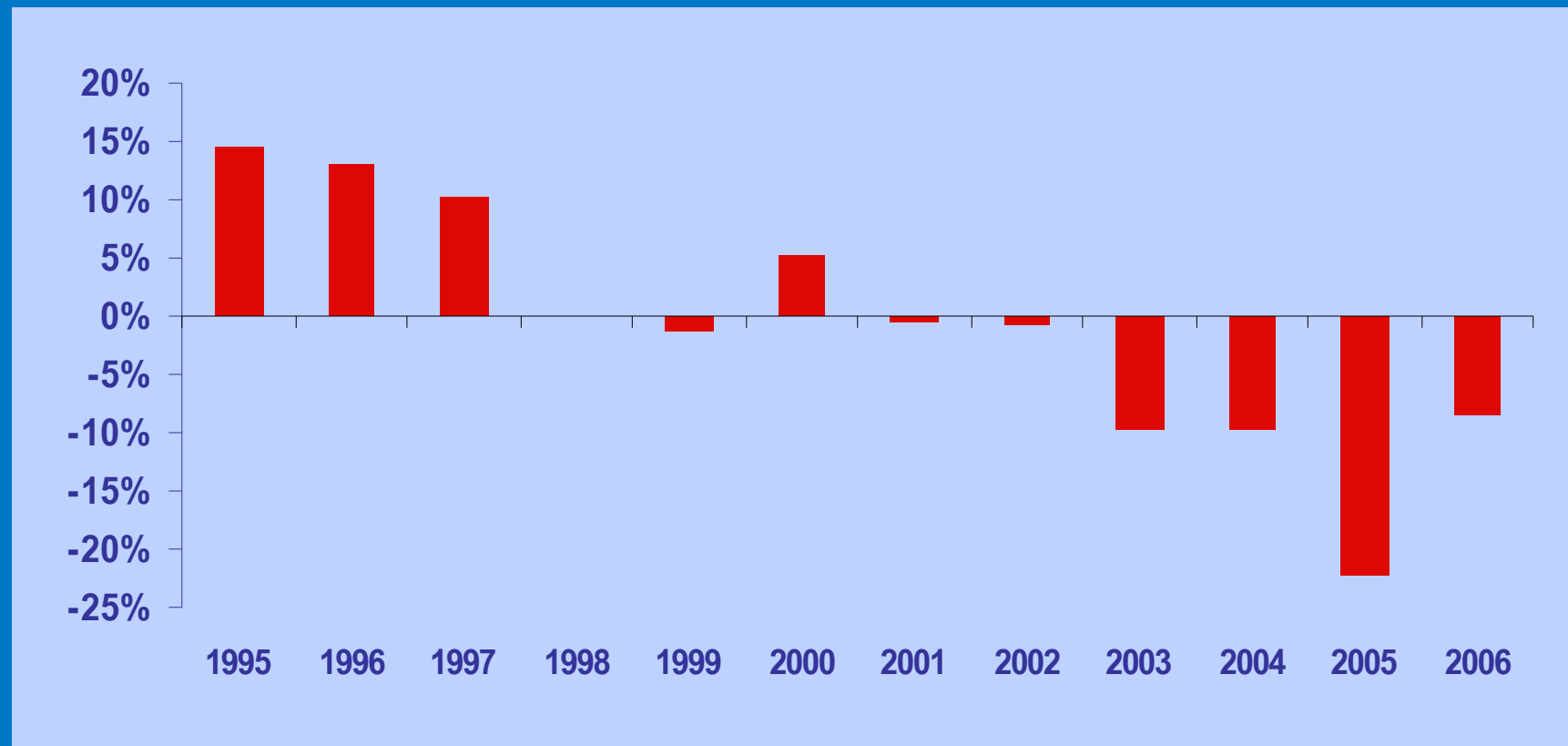
- Miernation Deutschland
- **Der Zusammenhang zwischen Mieten und Kaufen**
- Was unterscheidet Deutschland von anderen Ländern?
- Brauchen wir eine Wohneigentumsförderung?
- Ausblick

## Miete oder Eigentum: Zwei Seiten eines Marktes

- **Langfristig müssen die Mietpreise den Kosten der Selbstnutzung entsprechen**
  - Die Kosten der Selbstnutzung werden durch den Kaufpreis, den Zinssatz nach Steuern, die Wertsteigerungen und die Abnutzungsrate bestimmt
  - Wie auf anderen Märkten werden Arbitragemöglichkeiten genutzt
  - Preisdifferenzen führen zu Nachfrageverschiebungen - und ändern damit die Wohneigentumsquote
  - Anpassungsprozesse dauern auf dem Wohnungsmarkt länger als auf dem Kapitalmarkt

## Rückkehr ins Gleichgewicht

Überbewertung (+) bzw. Unterbewertung (-) von Wohneigentum im Vergleich zu der Mietpreisentwicklung aufgrund der Fundamentalanalyse in Prozent



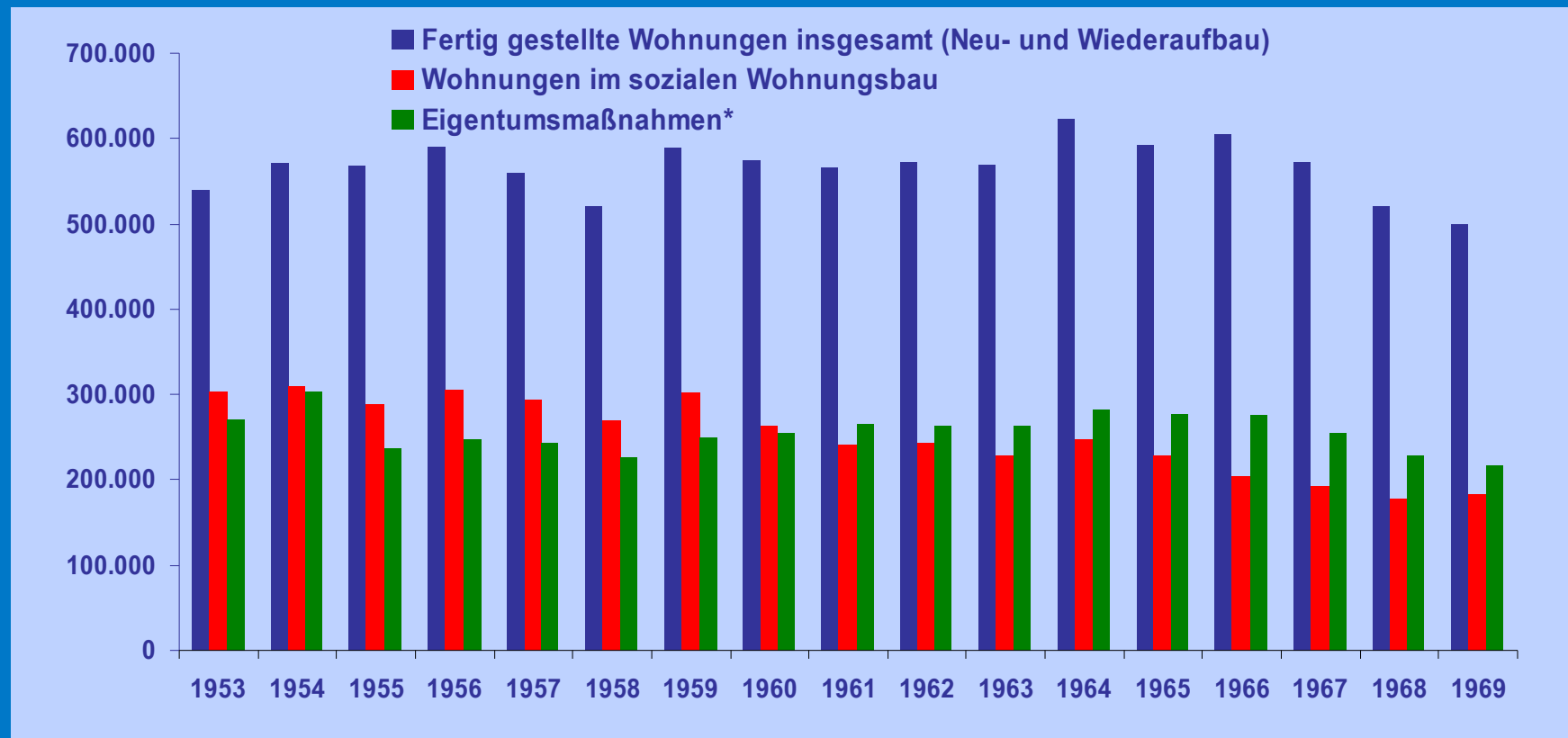
Ursprungsdaten: Bulwien Gesa AG und Deutsche Bundesbank; IW Köln

# Inhalt

- Miernation Deutschland
- Der Zusammenhang zwischen Mieten und Kaufen
- **Was unterscheidet Deutschland von anderen Ländern?**
- Brauchen wir eine Wohneigentumsförderung?
- Ausblick

# Sozialer Wohnungsbau legt Grundstein für den Mietwohnungsmarkt

## Fertigstellungen im Wohnungsbau



\*Bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wurde jeweils unterstellt, dass der private Bauherr eine Wohnung selbst nutzt.

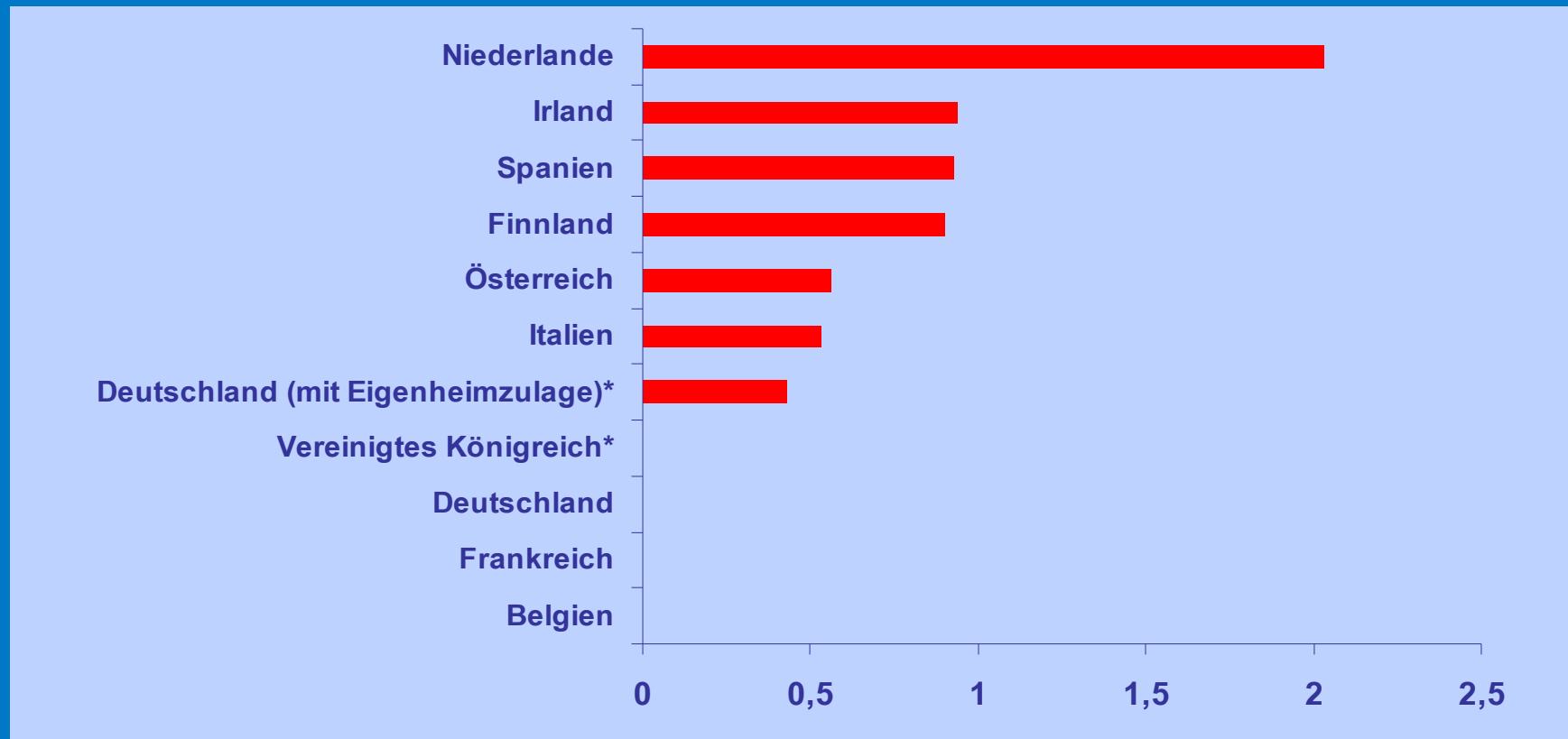
Quellen: Blumenroth, 1973, 407; IW Köln

# Wohneigentum: Eine Frage der Alternativen

- **In vielen Ländern wurde der Mietwohnungsmarkt durch ausufernde Regulierungen zerstört:**
  - Spanien, Österreich: Mietstopp bis in die 80er Jahre, Mietverträge konnten vererbt werden
  - Großbritannien: „fair-rents“ bis zu 50 Prozent unter Marktniveau
- **Investoren haben den Markt verlassen – und die Haushalte waren auf die Wohneigentumsbildung angewiesen**
- **Auch das deutsche Mietrecht ist nicht liberal:**
  - Verwerfungen gibt es z. B. im Kündigungsrecht
  - Über die Vergleichsmietenregelung wurde jedoch zumindest eine Anpassung an das Marktniveau zugelassen

# Großzügige Eigenheimförderung

Infolge der steuerlichen Regeln sank die effektive Zinsbelastung für Hypothekendarlehen im Jahr 1999 um ... Prozentpunkte

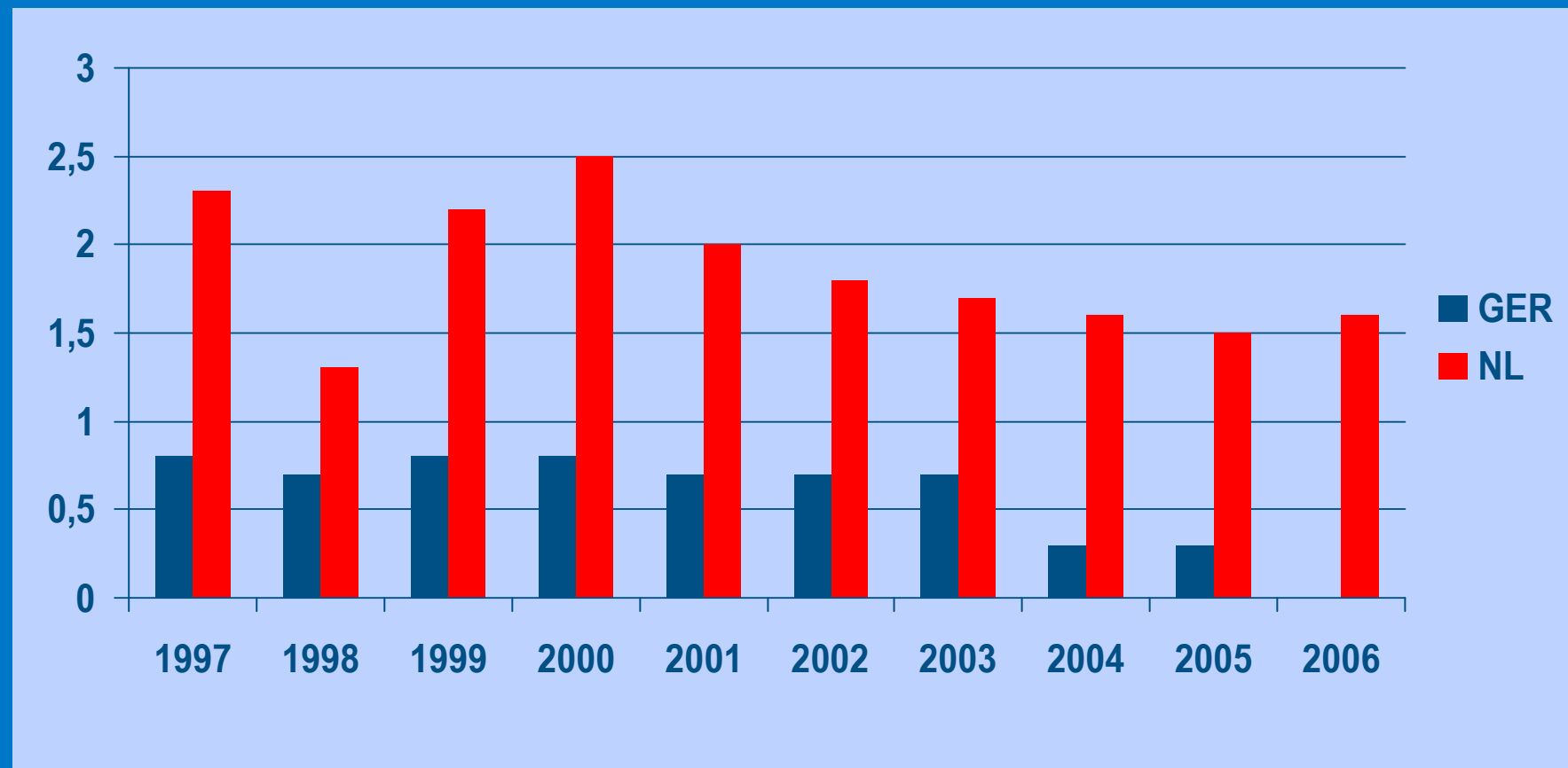


\*Eigene Berechnungen, für das Vereinigte Königreich wurde das Jahr 2000 berücksichtigt.

Quellen: Noord, 2003; IW Köln

## Hohe Subventionen in den Niederlanden

Um so viel Prozentpunkte sank die Zinsbelastung aufgrund der steuerlichen Regelungen



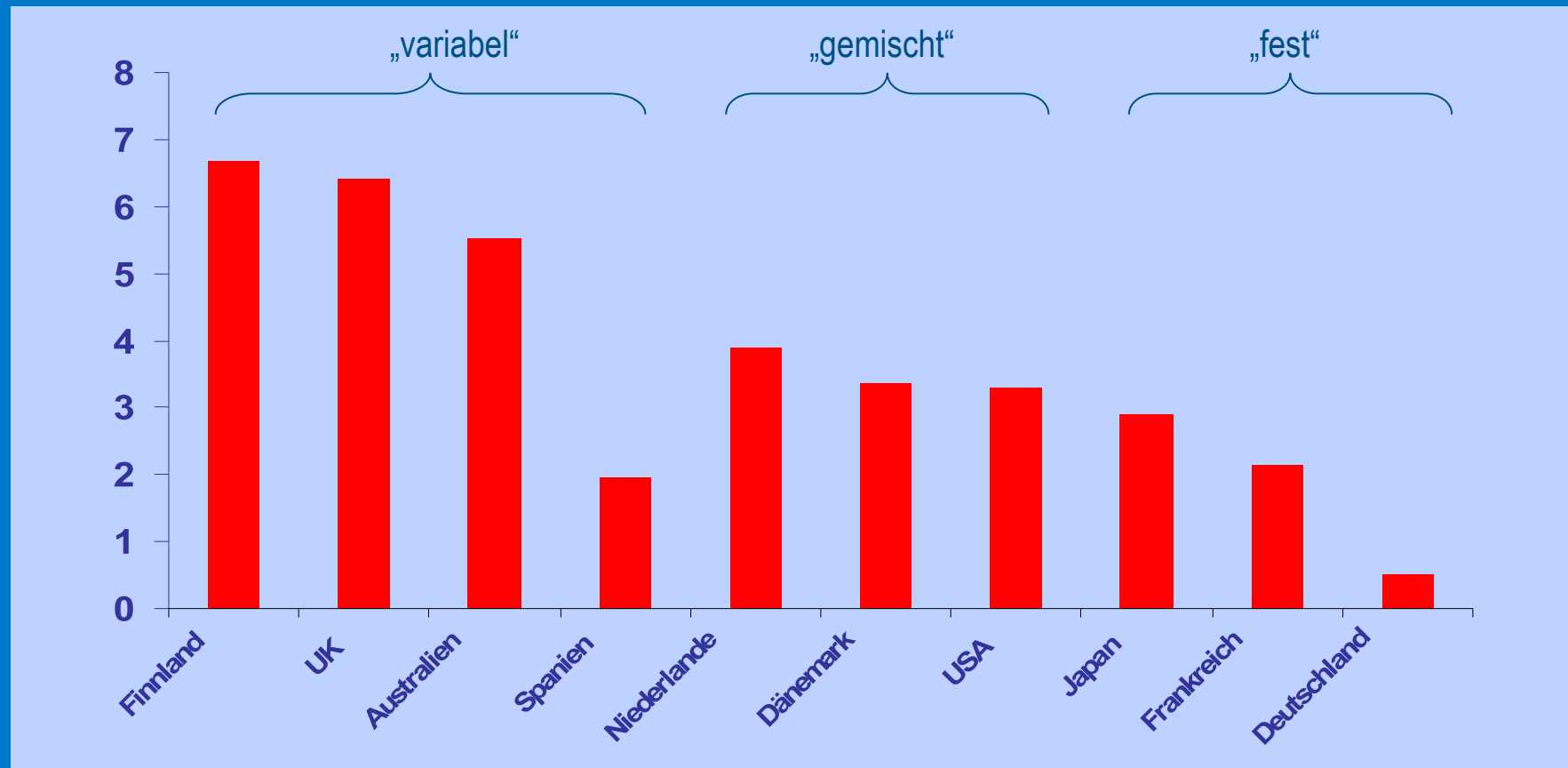
# Hohe Preisstabilität in Deutschland

		Deutschland	Niederlande	Großbritannien	Spanien
Prozentuale Veränderung der realen Hauspreise	1970:1-1980:1	16.3	61.3	-	17.7
	1980:1-1990:1	-10.4	-25.3	-	72.9
	1990:1-2000:1	-1.3	115.5	9.4	5.3
	2000:1-2007:1	-17.4	30.6	82.1	93.9
	Standardabweichung*	0.81	2.55	2.19	2.79
Prozentuale Veränderung des Preis- Mietverhältnisses	1970:1-1980:1	18.0	46.9	36.6	68.4
	1980:1-1990:1	-16.1	-37.8	22.4	93.3
	1990:1-2000:1	-20.2	73.6	-1.6	-17.1
	2000:1-2007:1	-14.1	28.4	51.0	80.5
	Standardabweichung*	2.09	2.85	2.89	2.81

\* Auf Basis von Quartalsdaten

# Deutsche Immobilienpreise sind zinsunempfindlich

Infolge einer überraschenden Zinssenkung steigen die Wohnimmobilienpreise nach zwei Jahren um insgesamt ... Prozentpunkte

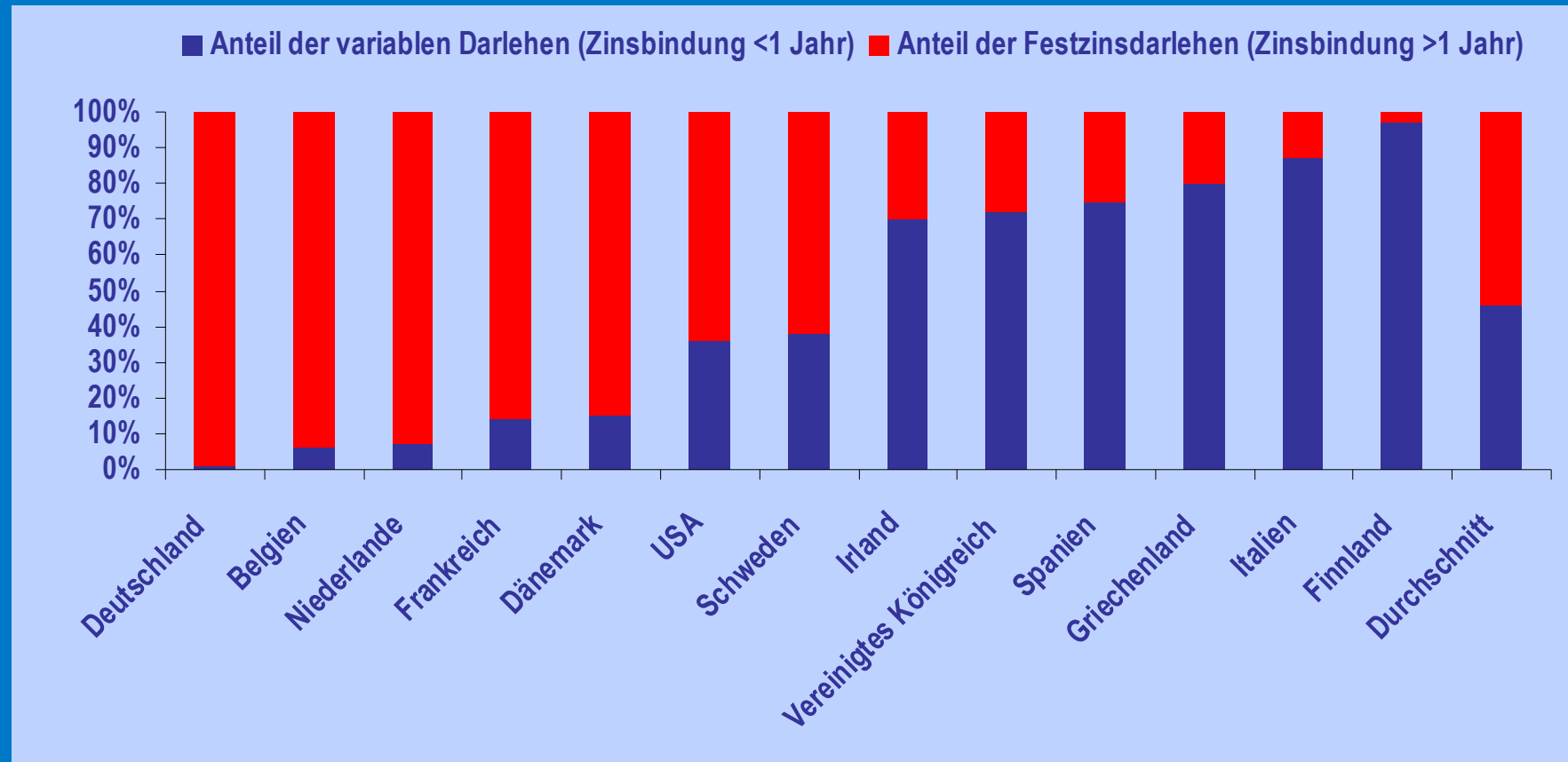


Quelle: IW Köln

# Weitere Gründe für stabile Immobilienpreise

- Geringe Förderung der Wohneigentumsbildung
- Wohneigentümer spielen für politische Mehrheiten nur eine geringe Rolle
- Dezentrale Baulandplanung
- Relativ geringer Urbanisierungsgrad
- Vielfalt wirtschaftlicher Zentren
- Relativ schwache Einkommensentwicklung
- ....

# Große Unterschiede in der Immobilienfinanzierung



Quelle: Jäger / Voigtländer (2006)

# Immobilienfinanzierung folgt den Kundenwünschen

- Die Art der Immobilienfinanzierung wird durch die Nachfrage bestimmt
- In Deutschland soll das Wohneigentum auf Dauer genutzt werden und Fremdkapitalzinsen werden nicht begünstigt
  - Festzinsdarlehen bieten Planungssicherheit; Kündigungsmöglichkeiten sind weniger relevant
  - Bedarf an „Sub-prime“-Produkten ist wegen des starken Mietwohnungsmarktes weniger stark ausgeprägt
- Flexibilität der Immobilienfinanzierung zeigt sich gerade aktuell:
  - Höhere Beleihungsausläufe nach Wegfall der Eigenheimzulage
- Für die Erklärung der niedrigen Wohneigentumsquote spielt die Immobilienfinanzierung keine Rolle

# Inhalt

- Miernation Deutschland
- Der Zusammenhang zwischen Mieten und Kaufen
- Was unterscheidet Deutschland von anderen Ländern?
- **Brauchen wir eine Wohneigentumsförderung?**
- Ausblick

# Voraussetzungen für eine neue Eigenheimförderung

- Die Förderung der Wohneigentumsbildung lässt sich rechtfertigen, sofern
  - es Vorteile für alle gibt (also auch Mieter),
  - die Kosten der Förderung geringer sind als der Nutzen der Förderung.
- Als Instrumente stehen u. a. Zulagen, verbilligte Baugrundstücke oder aber die Gewährung des Fremdkapitalabzugs zur Verfügung
- Alle Subventionen müssen letztlich durch Steuern finanziert werden, die bekanntermaßen schädlich sind
- Die Vorteile des Wohneigentums müssen also gewichtig sein, um eine Wiederauflage der Eigenheimförderung zu begründen

## Soziales Engagement keine Frage von Wohneigentum

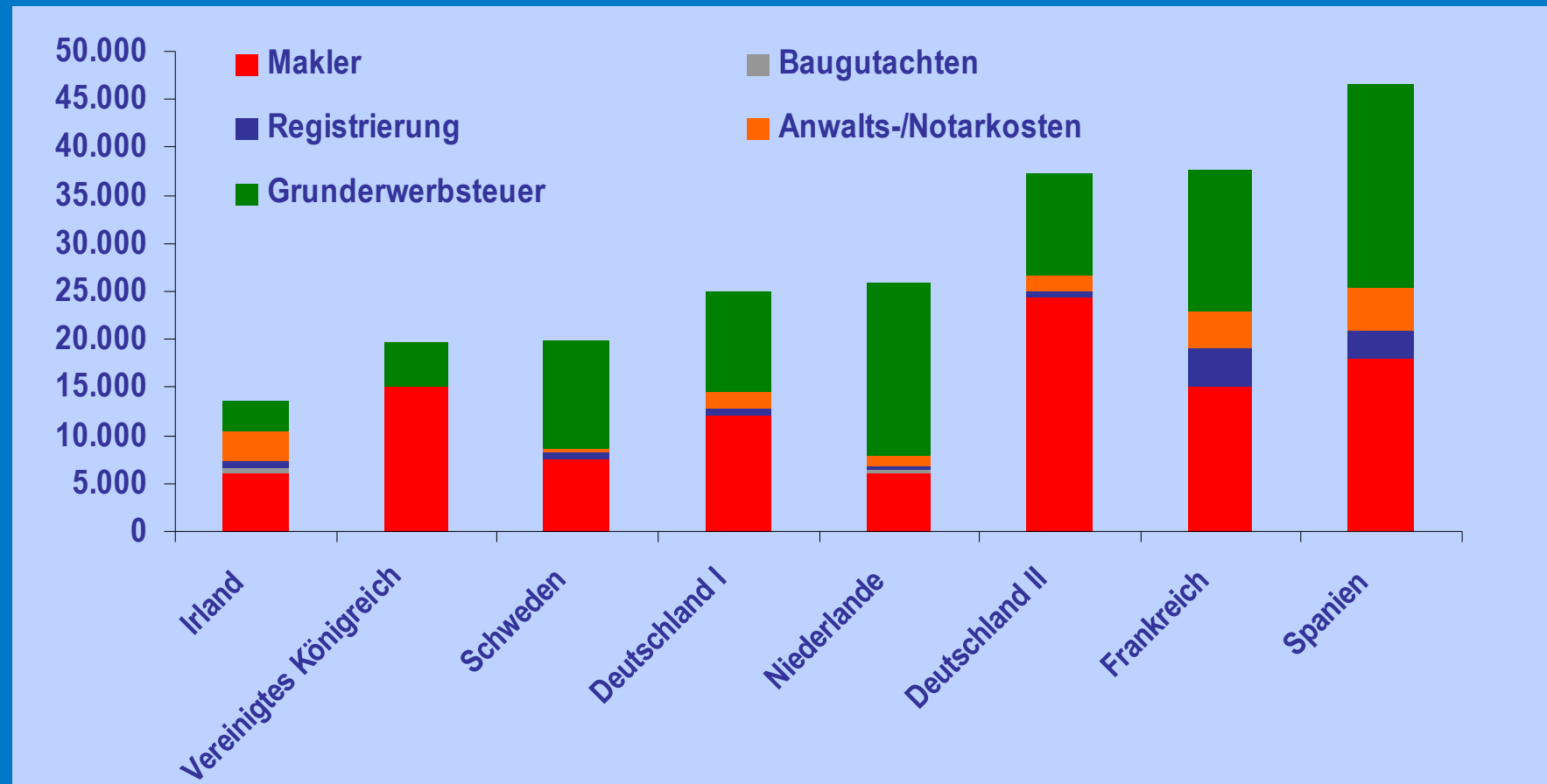
- Studien für die USA belegen, dass sich Eigentümer häufiger in der Kommunalpolitik und in Elternvertretungen engagieren als Mieter
- Für Deutschland gibt es ähnliche Ergebnisse, jedoch auf wesentlich geringerem Niveau:
  - Wahrscheinlichkeit der Teilnahme an ehrenamtlichen Tätigkeiten: +2,4 %
  - Wahrscheinlichkeit des kommunalpolitischen Engagements: +3,4 %
- Entscheidend ist nicht die Eigentumsform, sondern die Wohndauer
- Da die deutschen Mieter in vielen Fällen ebenso lange die Wohnungen nutzen möchten wie Eigentümer, gibt es hier kaum Unterschiede

# Immobilität hat Rückwirkungen auf den Arbeitsmarkt

- **Wohneigentümer sind im Fall der Arbeitslosigkeit weniger bereit, überregional eine neue Stelle zu suchen**
- **Ein wirtschaftlicher Aufschwung in einer Metropole wird oft von steigenden Mieten begleitet**
  - Mieter, die nicht auf einen zentralen Wohnort angewiesen sind, ziehen dann oft ins Umland
  - Wohneigentümer bleiben dagegen häufiger am Standort
- **Bei einer hohen Wohneigentumsquote wird der Markt für Hinzuziehende kleiner**
- **Dies kann dazu führen, dass die Stellen nicht bestmöglich besetzt werden**
- **Da die Mobilität immer wichtiger wird, kann eine hohe Wohneigentumsquote strukturelle Probleme auf dem Arbeitsmarkt verstärken**

# Transaktionskosten verursachen Einsparereffekte

Transaktionskosten beim Kauf einer Immobilie im Wert von 300.000 Euro in Euro



Bei Deutschland I betragen die Maklerkosten 3 Prozent, bei Deutschland II 6 Prozent der Kaufsumme.

Quellen: Faller/Heising/Dübel, 2006, 26; IW Köln

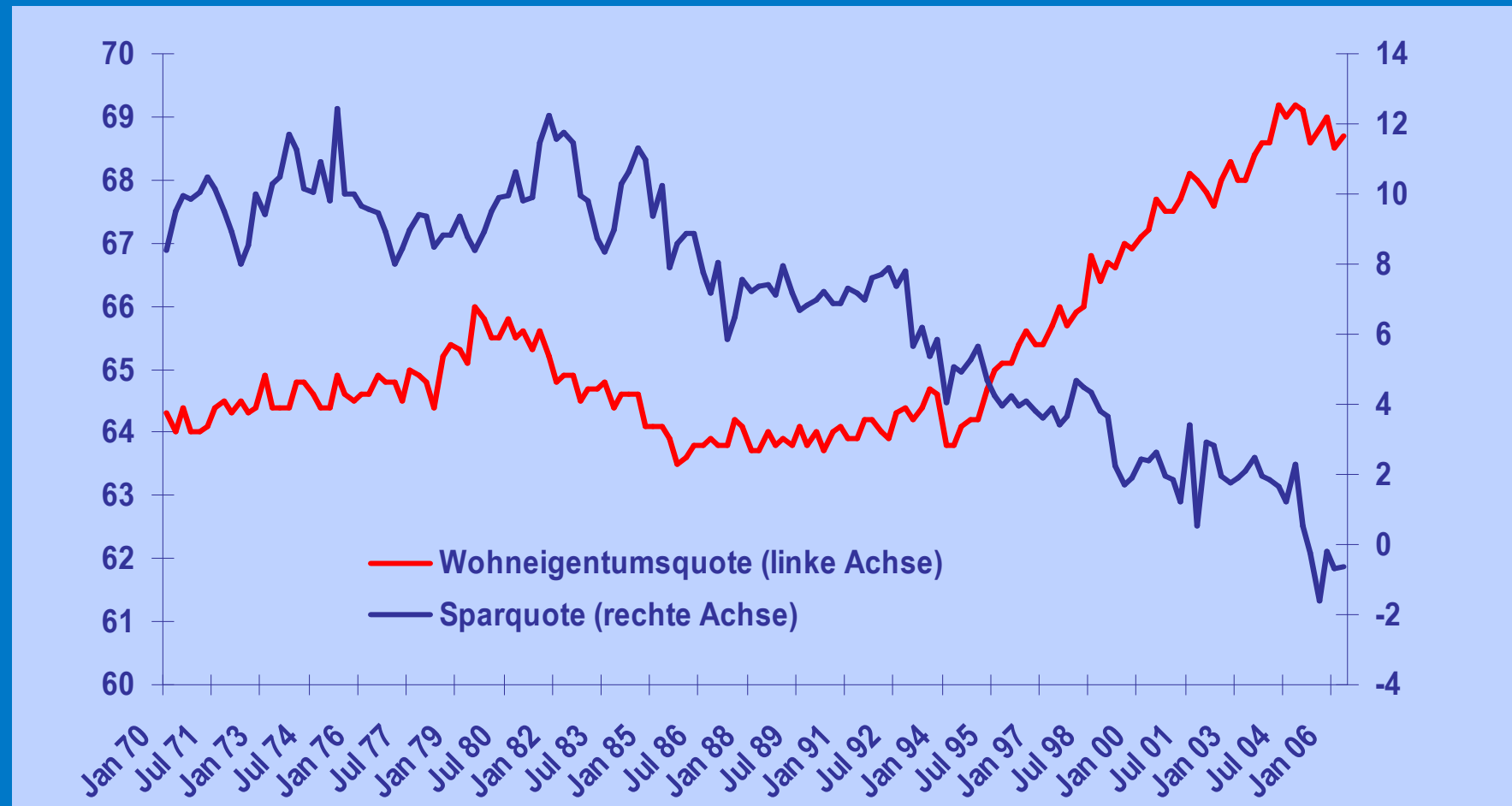
# Sind Eigentümer sparsamer?

Sparquote in Prozent in Abhängigkeit vom Haushaltseinkommen

Monatliches ausgabefähiges Haushaltseinkommen	Eigentümerhaushalte				Mieterhaushalte	
	mit Restschuld		ohne Restschuld		West	Ost
	West	Ost	West	Ost		
1.500 Euro	-5,4	-1,5	-7,2	-2,0	0,9	4,2
2.500 Euro	12,9	17,6	11,1	16,0	12,5	14,0
3.500 Euro	20,7	25,8	19,0	23,7	17,5	18,1
4.500 Euro	25,0	30,4	23,4	28,0	20,3	20,5
5.500 Euro	27,8	33,3	26,1	30,8	22,0	21,9

Quellen: Grunert, 2003; IW Köln

## USA: Ein ganz anderes Bild



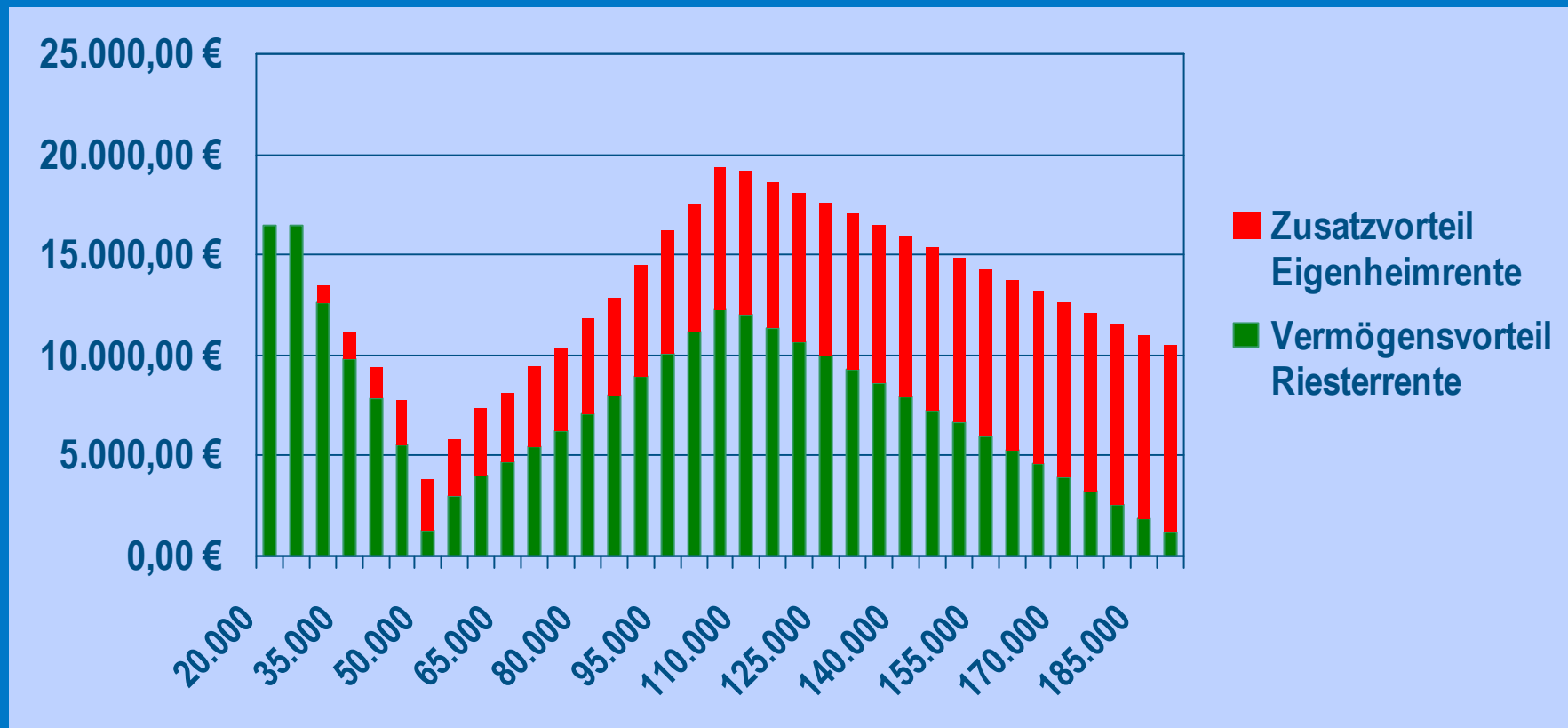
Quellen: OECD; U.S. Census Bureau; IW Köln

# Die neue Eigenheimrente

- Sparer dürfen Riester-Beitragszahlungen für die Tilgung von Hypothekendarlehen verwenden und Kapital für den Erwerb von Wohneigentum entnehmen (ohne Rückzahlungsverpflichtung)
- Besteuert werden die Beiträge auf Basis eines fiktiven Kapitalstocks, entweder zu Beginn des Rentenalters oder in laufenden Beträgen
- Licht und Schatten:
  - Die Einbeziehung des Wohneigentums erhöht die Wahlfreiheit der Bürger
  - Die Regelung ist relativ kompliziert
  - Durch den niedrigen Zinssatz (2 Prozent) und den Verzicht auf eine Verzinsung des fiktiven Kapitalstocks im Rentenalter werden Immobilien bevorzugt

# Vorteil für die Eigenheimrente

Vermögensvorteile in Euro für ein Ehepaar mit zwei Kindern durch die Riesterrente und die Eigenheimrente



Quelle: IW Köln

# Inhalt

- Miernation Deutschland
- Mieten oder Kaufen? Was sagt die Theorie
- Wohneigentum rechtfertigt keine Förderung
- Gründe für die niedrige Wohneigentumsquote in Deutschland
- **Ausblick**

## Ausblick

- Die Wahlmöglichkeiten zwischen dem Kauf und dem Mieten von Immobilien ist eine große Stärke des deutschen Wohnungsmarktes
- Zukünftig werden sich die Wohneigentumsquoten in Europa leicht annähern
  - In anderen Ländern wurde der Mietwohnungsmarkt dereguliert und steuerliche Vorteile für Eigennutzer abgebaut
  - In Deutschland wird die Wohneigentumsquote weiter langsam steigen, weil u. a. die private Vorsorge wichtiger wird
- Auf neue Subventionen und Regulierungen sollte verzichtet werden
- Entscheidend für private und professionelle Bauherren ist die langfristige Planungssicherheit

**Kontakt:**

**Dr. Michael Voigtländer**

**Forschungsstelle Immobilienökonomik**

**Tel.: 0221-4981 741**

**Email: [voigtlaender@iwkoeln.de](mailto:voigtlaender@iwkoeln.de)**

**[www.immobilienoekonomik.de](http://www.immobilienoekonomik.de)**