



Institut der deutschen  
Wirtschaft Köln

# Potenziale und Hemmnisse der Wohnungsprivatisierung in Deutschland

Dr. Michael Voigtländer, Forschungsstelle Immobilienökonomik

Berlin, 9. Mai 2008

# Inhalt

- **Hintergrund**

- Motive und Erfahrungen der Käufer

- Das Potenzial der Wohnungsprivatisierung

- Eigentümer und Mieter im Vergleich

- Ausblick

# Forschungsstelle Immobilienökonomik

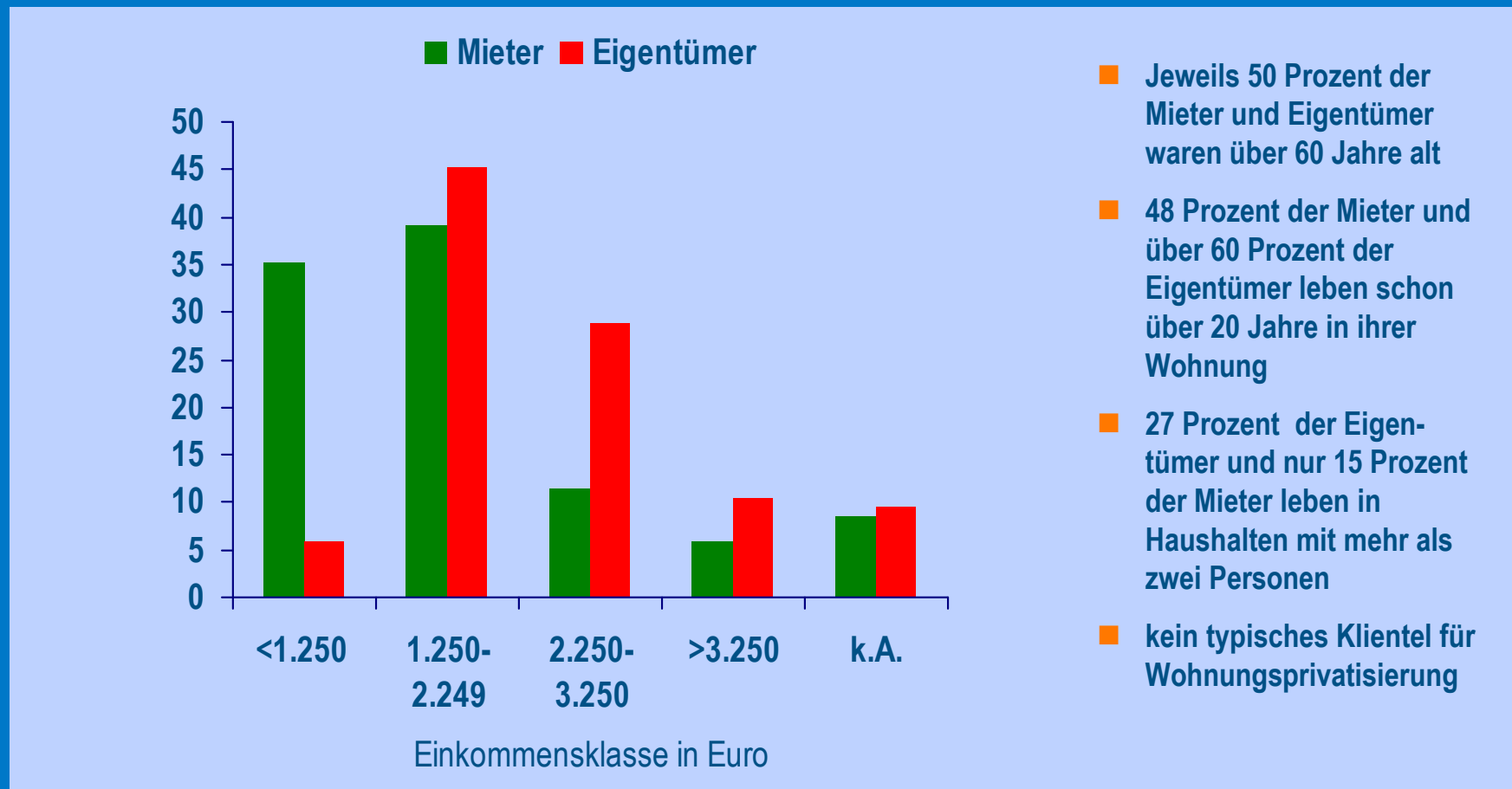
- Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW Köln) ist das größte private Wirtschaftsforschungsinstitut in Deutschland
- Im Jahr 2005 Gründung der Forschungsstelle Immobilienökonomik mit Hilfe externer Sponsoren
- Ziele:
  - Analyse der volkswirtschaftlichen Bedeutung der Immobilienmärkte, insbesondere im Zusammenspiel mit den Finanzmärkten
  - Wissenschaftliche Begleitung der zunehmenden Kapitalmarktorientierung der Immobilienmärkte
- Wohnungsprivatisierung als ein Merkmal für den Strukturwandel in der Immobilienwirtschaft

# Eine empirische Studie zur Wohnungsprivatisierung

- Projekt für den ZIA
- Motive und Erfahrungen der Käufer
- Rolle der Immobilie in der Altersvorsorge
- Zukünftiges Potenzial der Wohnungsprivatisierung
- Schriftliche Befragung von 3.101 Eigentümern und 3.250 Mietern
- Verwertbare Antworten insgesamt: 405 Eigentümer und 704 Mieter
- Kooperationspartner: Alt & Kelber Wohnungsprivatisierung GmbH, Deutsche Wohnen AG, GSW Immobilien GmbH, Patrizia AG und Treureal GmbH

# Sozioökonomische Merkmale der Befragten

Einkommensverteilung der Haushalte in Prozent



# Inhalt

■ Hintergrund

■ **Motive und Erfahrungen der Käufer**

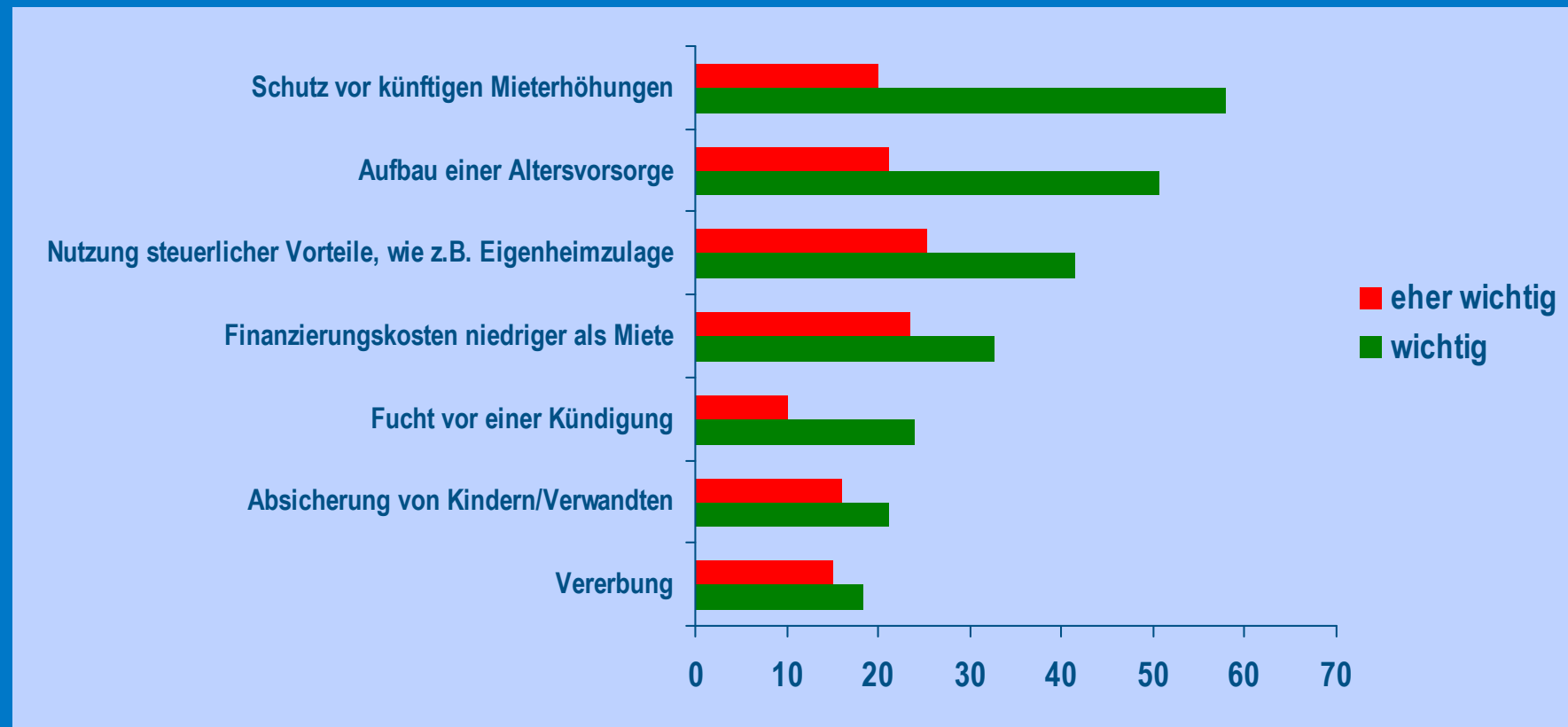
■ Das Potenzial der Wohnungsprivatisierung

■ Eigentümer und Mieter im Vergleich

■ Ausblick

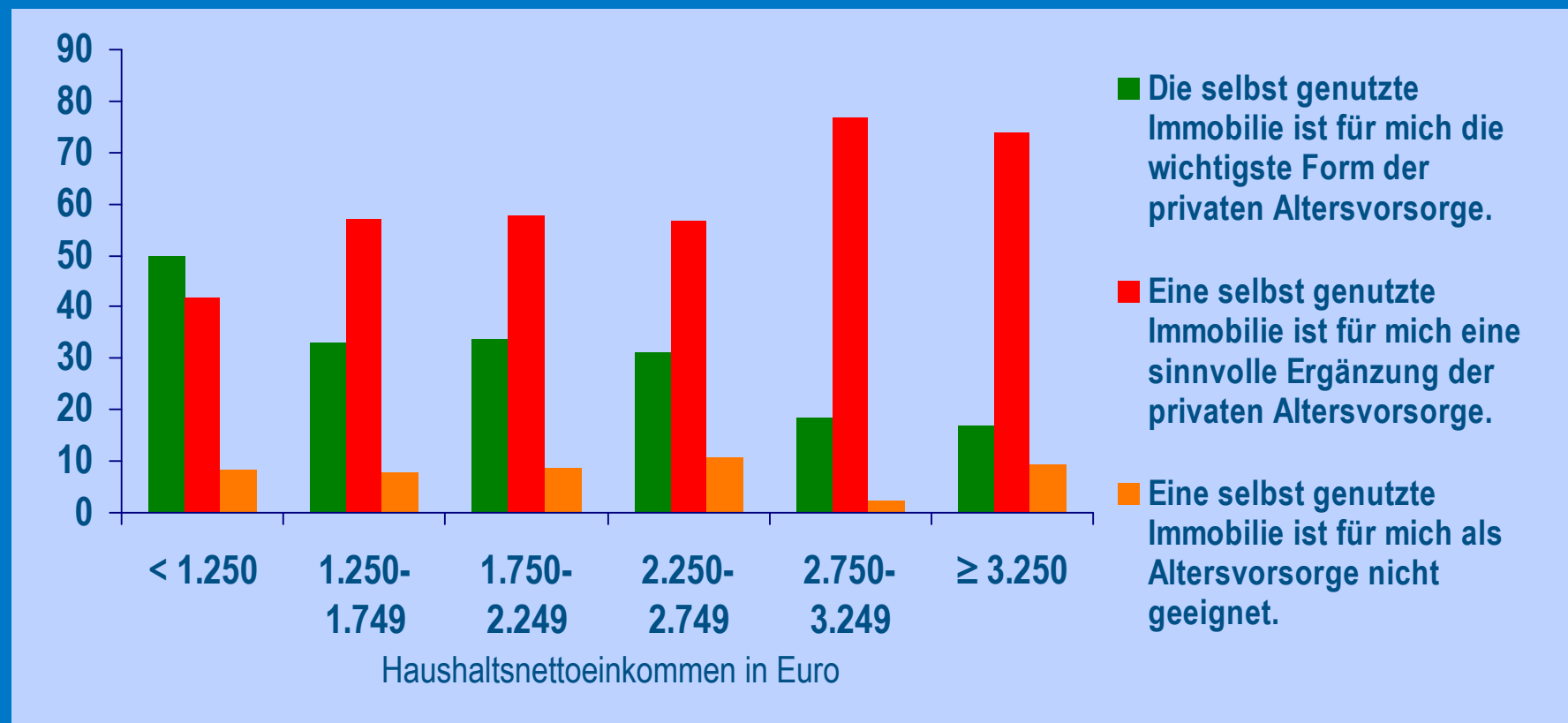
## Mieterhöhungen sind ein wichtiges Kaufmotiv

Auf die Frage, welche Motive ihnen bei dem Kauf ihrer Mietwohnung wichtig waren, antworten jeweils so viel Prozent der Haushalte mit „wichtig“ bzw. „eher wichtig“:



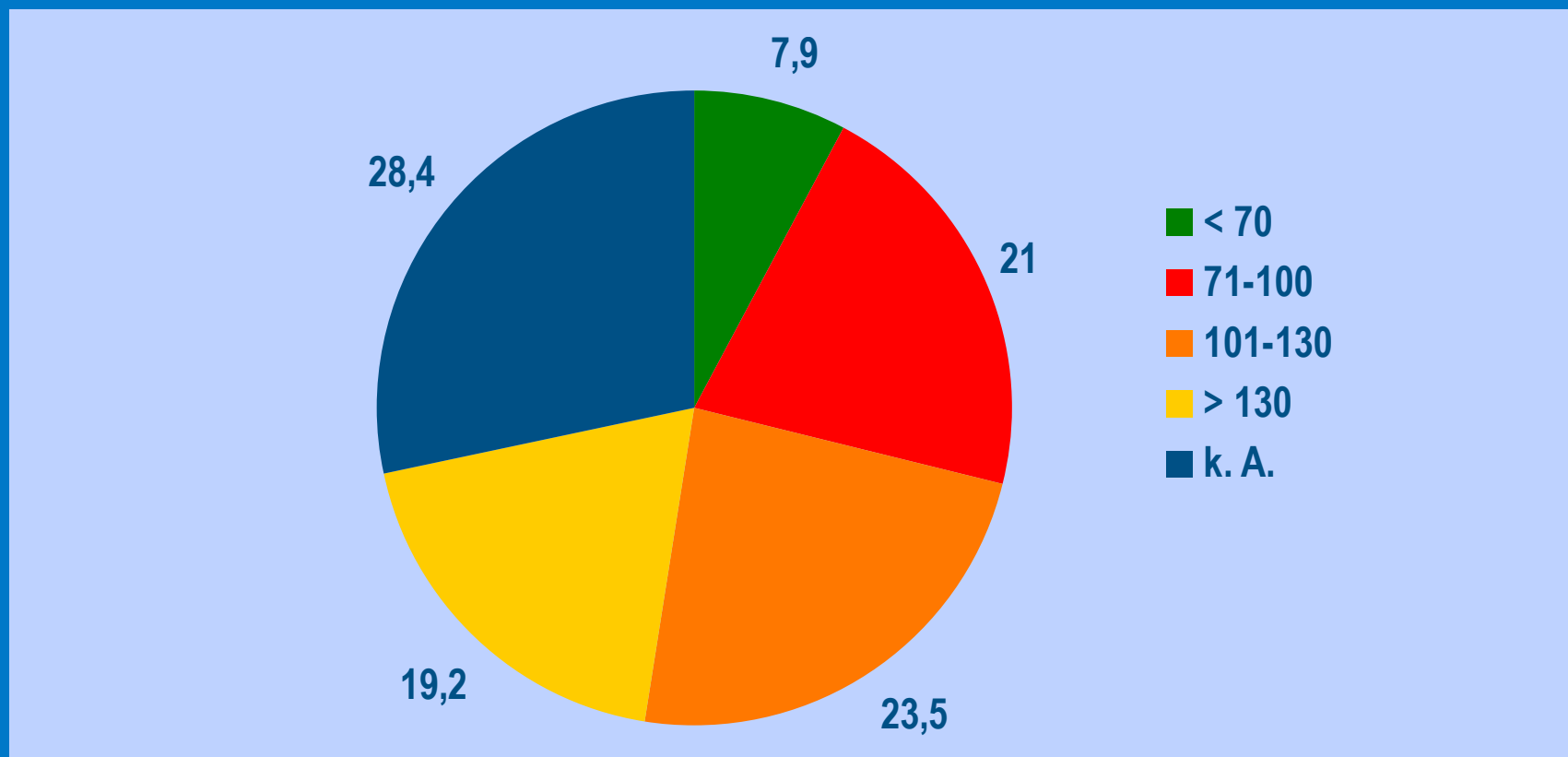
## Immobilien sind als Altersvorsorge anerkannt

In Abhängigkeit vom Haushaltsnettoeinkommen stimmen soviel Prozent den jeweiligen Aussagen zu



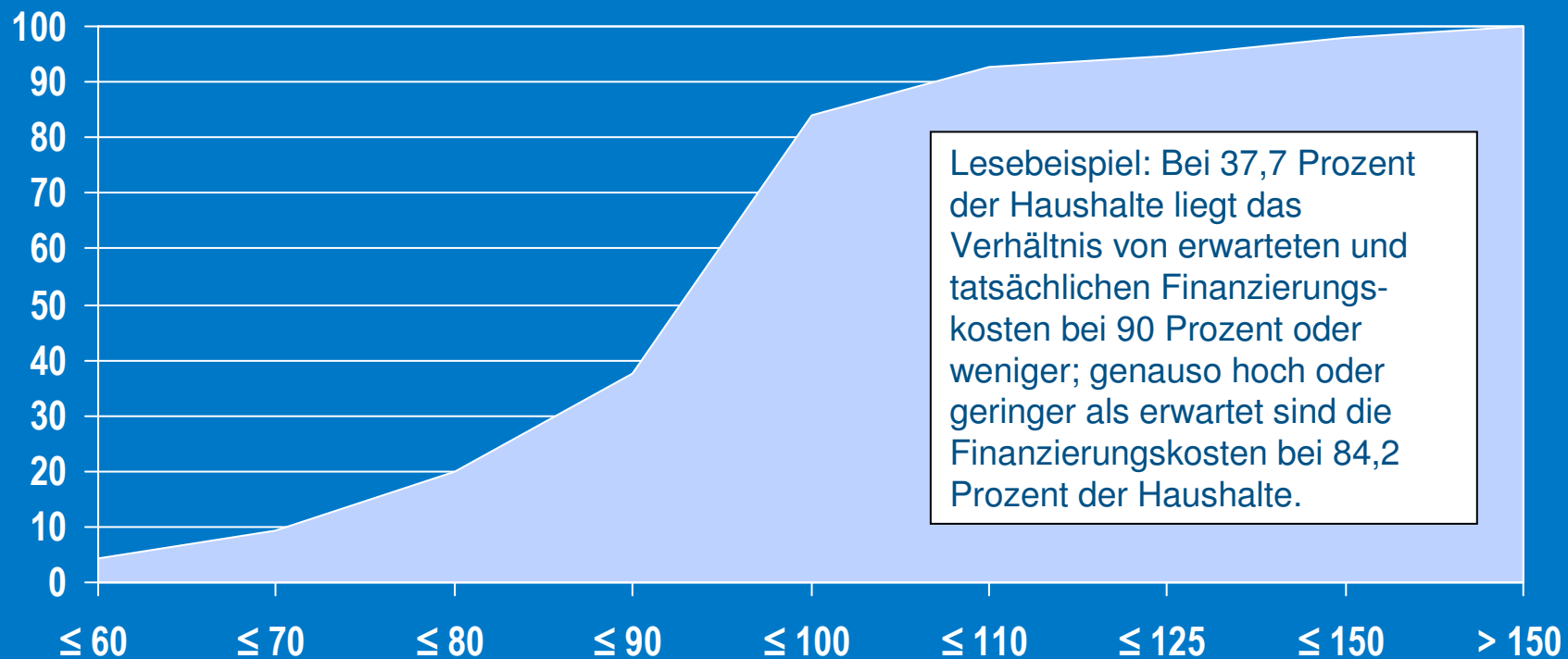
## 30 Prozent leben günstiger im Eigenheim

Anteil der Haushalte mit dem jeweiligen Verhältnis von Finanzierungskosten zu früheren Mietkosten in Prozent



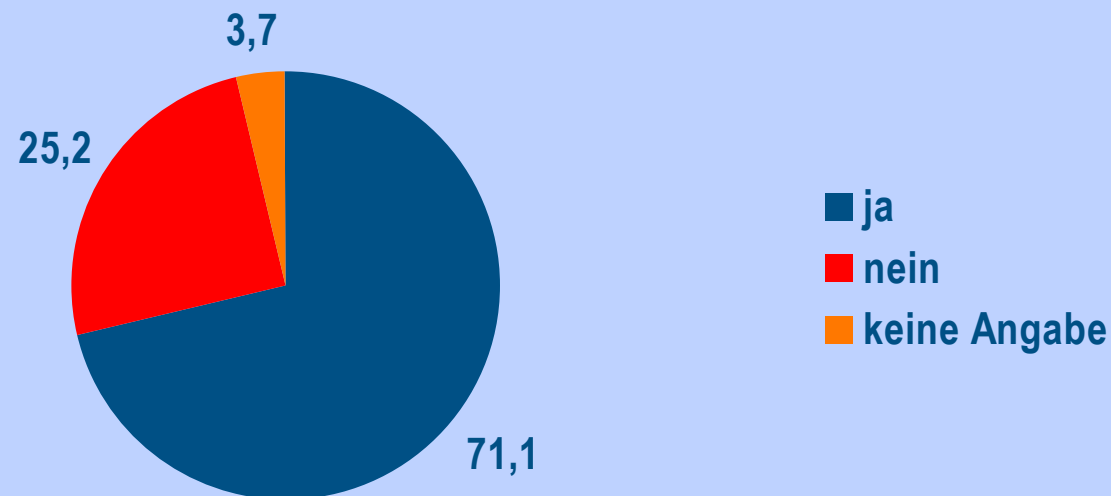
## Der Wohnungskauf wird finanziell gut geplant

Dargestellt ist jeweils der kumulative Anteil derjenigen Haushalte, bei denen das Verhältnis aus tatsächlichen und erwarteten Finanzierungskosten unter oder gleich dem entsprechenden Prozentwert ist



## Wohnungseigentümer sind mit ihrer Entscheidung zufrieden

Auf die Frage: “Würden Sie Freunden empfehlen, ebenfalls eine Wohnung in Ihrer Wohnanlage zu kaufen?”, antworten die Haushalte wie folgt (in Prozent):



# Inhalt

■ Hintergrund

■ Motive und Erfahrungen der Käufer

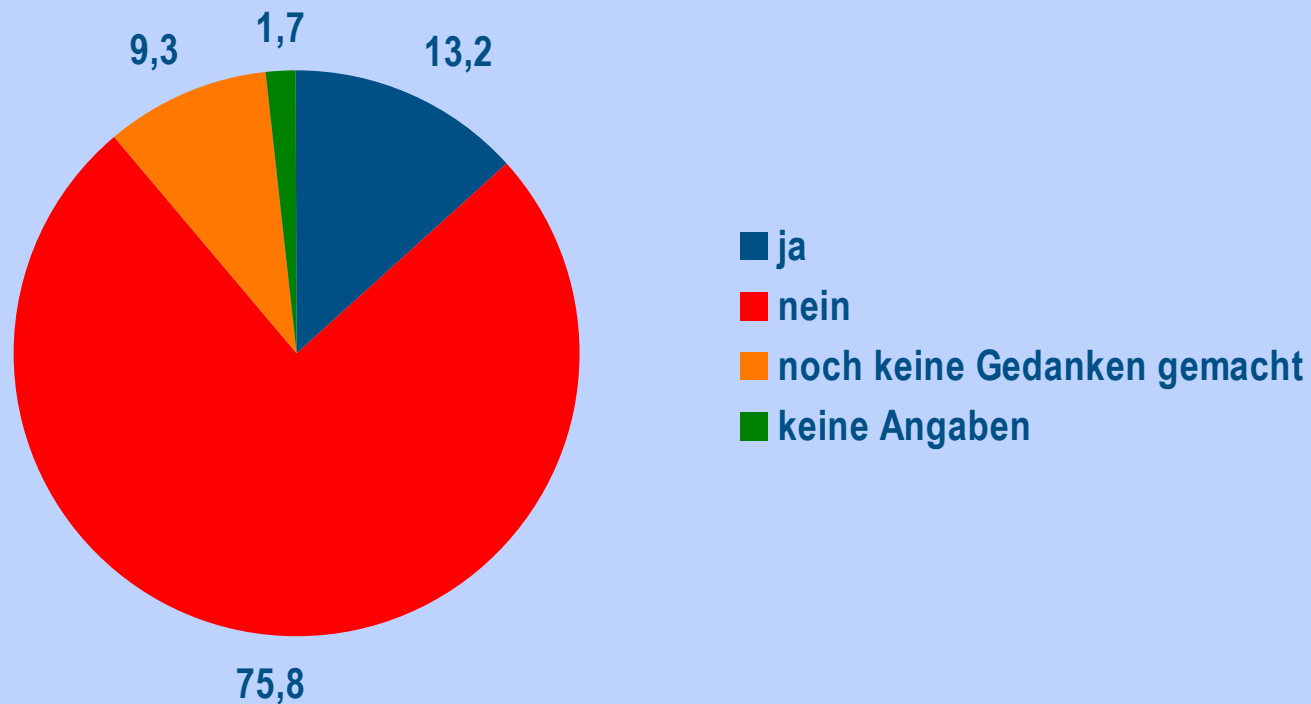
■ **Das Potenzial der Wohnungsprivatisierung**

■ Eigentümer und Mieter im Vergleich

■ Ausblick

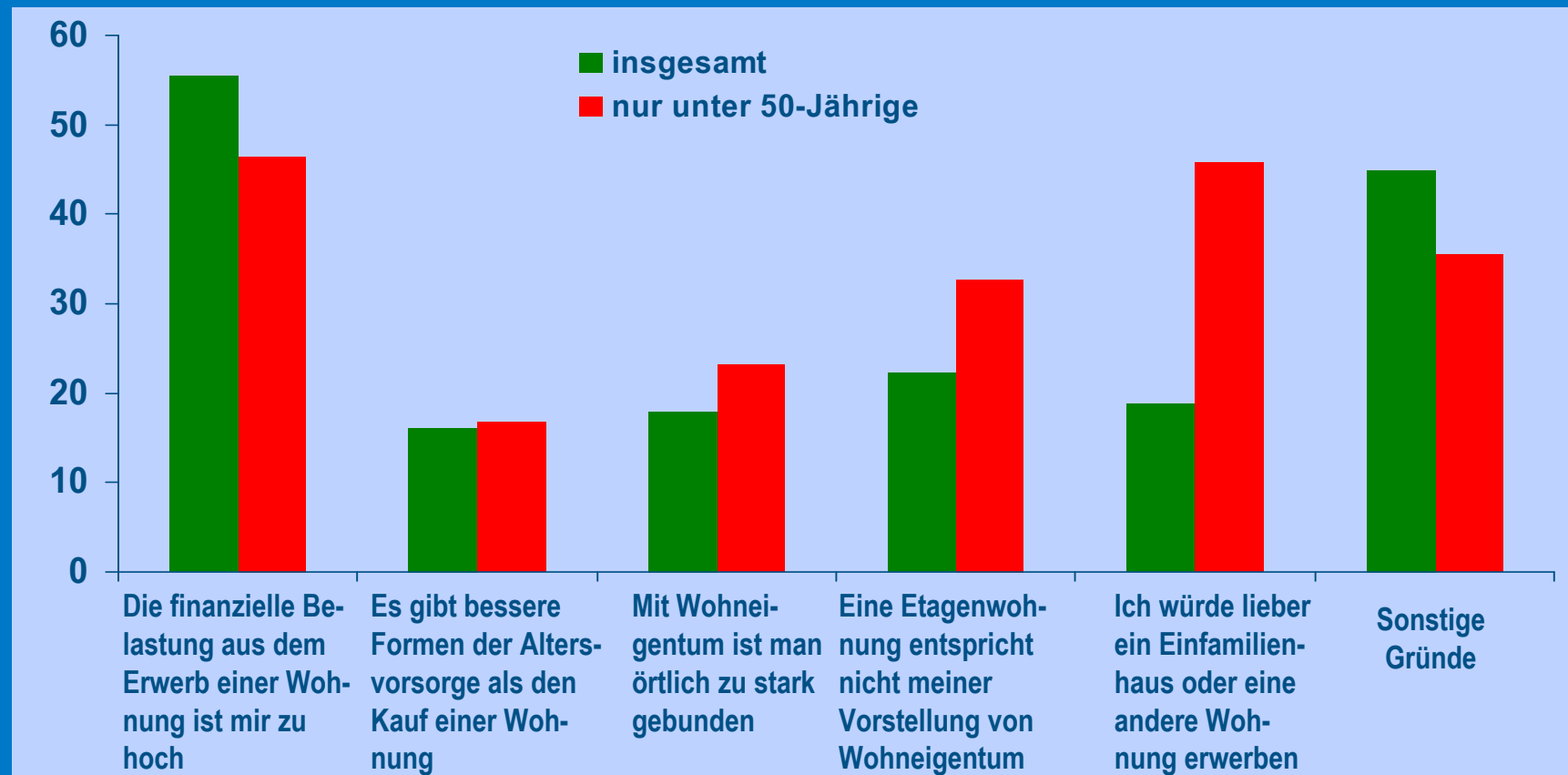
## Nur eine Minderheit möchte kaufen

Auf die Frage, ob sie die Wohnung, in der sie leben, gerne kaufen möchten, antworteten die unter 50-jährigen Mieter (Stichprobe: 182 Mieter) wie folgt (in Prozent):



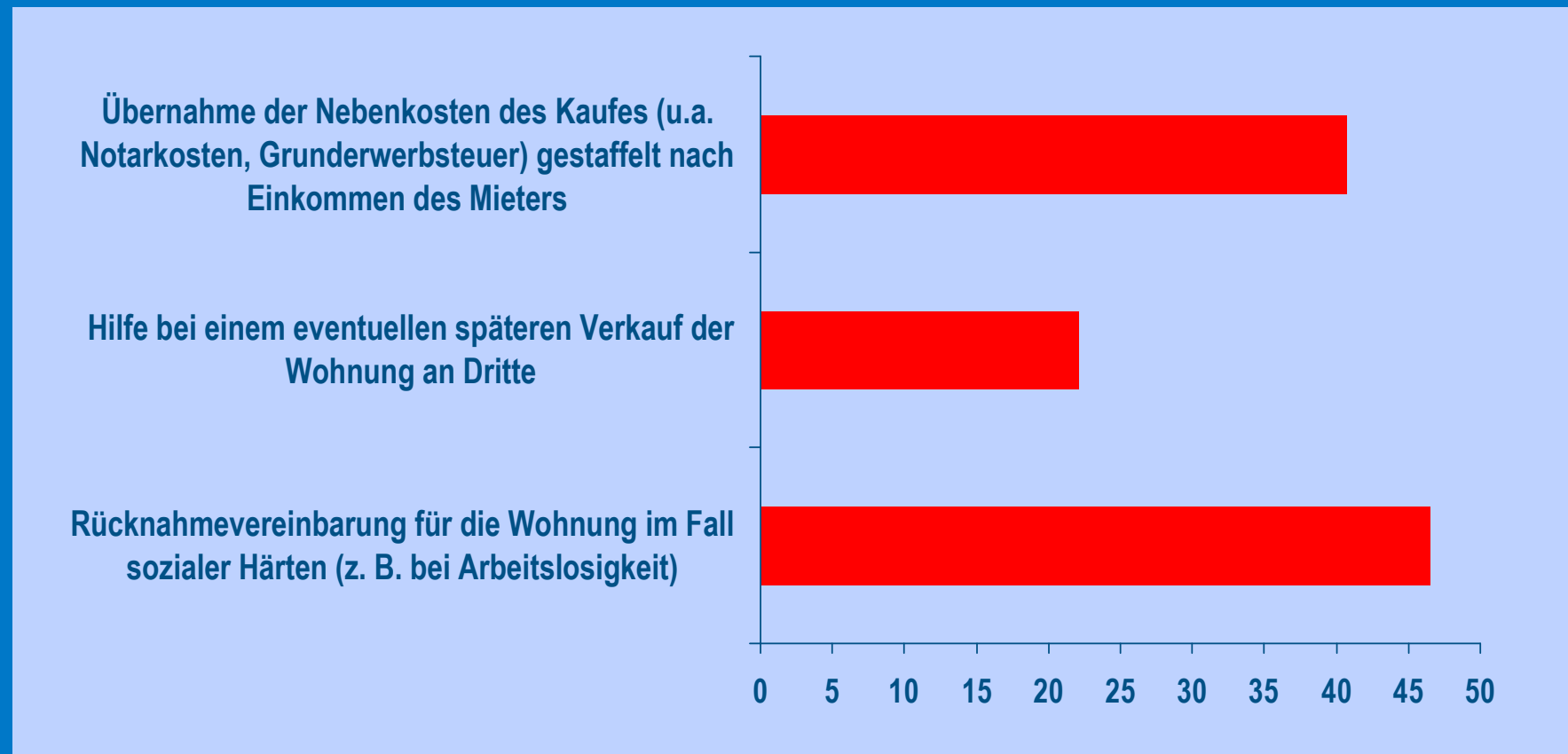
## Mieter fürchten finanzielle Belastung

Auf die Frage, welche Gründe gegen den Kauf ihrer Mietwohnung sprechen, nannten jeweils so viel Prozent der Haushalte die folgende Antwortmöglichkeit:



## Hilfestellungen werden geschätzt

Jeweils so viel Prozent der Mieterhaushalte mit drei und mehr Personen (Familien) sehen die folgenden Maßnahmen als Entscheidungshilfe beim Wohnungskauf an:



# Inhalt

■ Hintergrund

■ Motive und Erfahrungen der Käufer

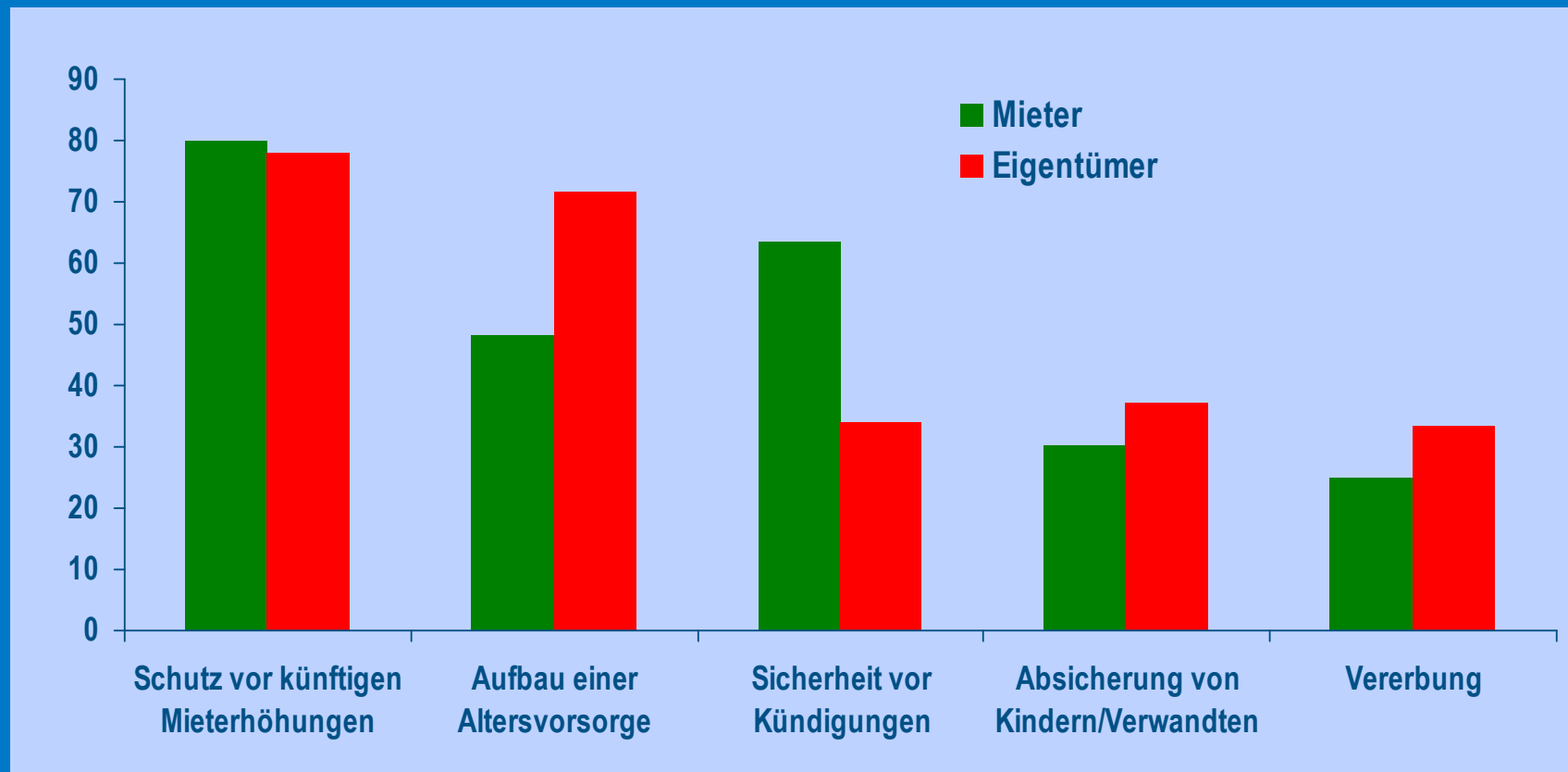
■ Das Potenzial der Wohnungsprivatisierung

■ **Eigentümer und Mieter im Vergleich**

■ Ausblick

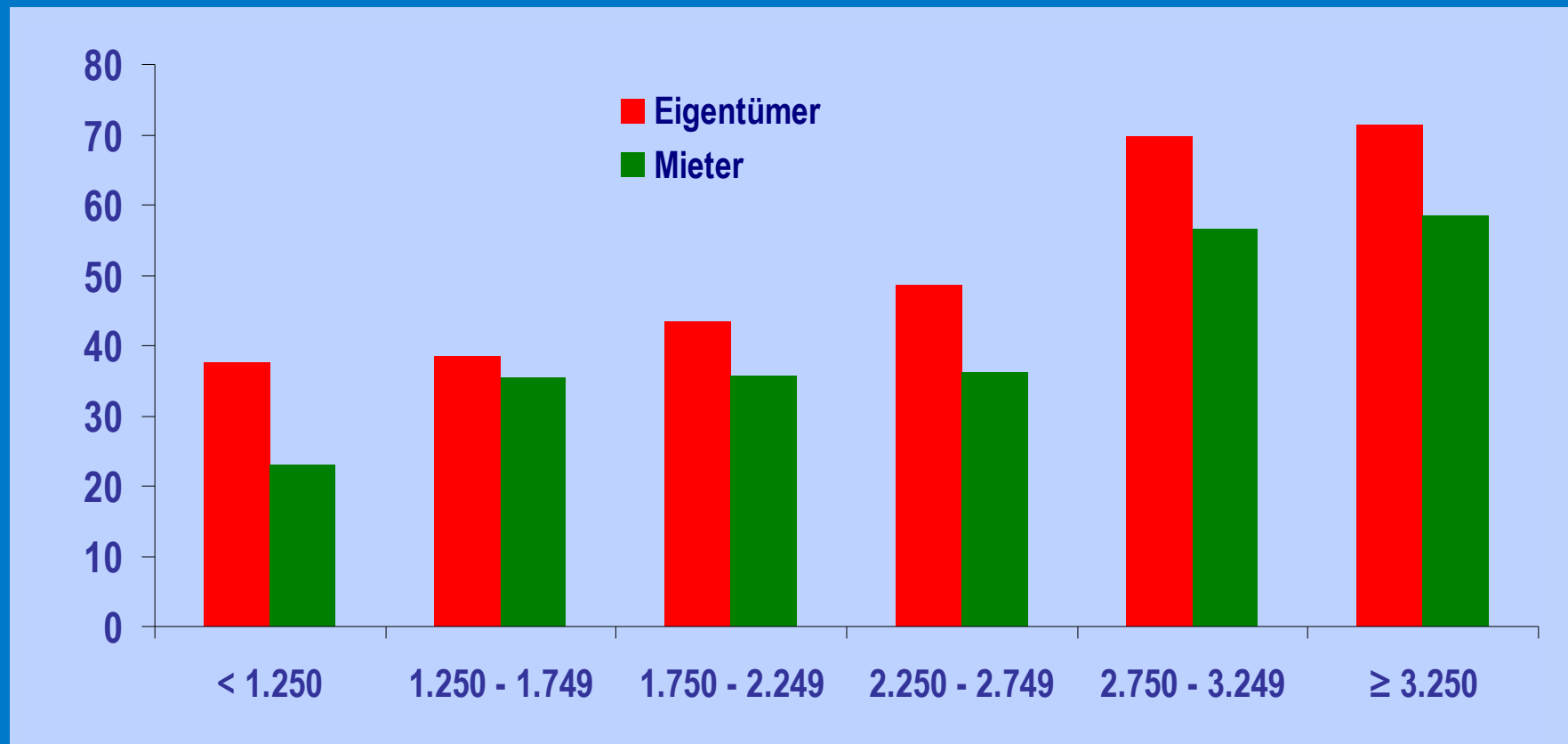
## Unterschiedliche Sichtweisen auf das Wohneigentum

Als „wichtige“ und „eher wichtige“ Aspekte der Wohneigentumsbildung wiesen jeweils so viel Prozent der Befragten die folgenden Antwortmöglichkeiten aus:



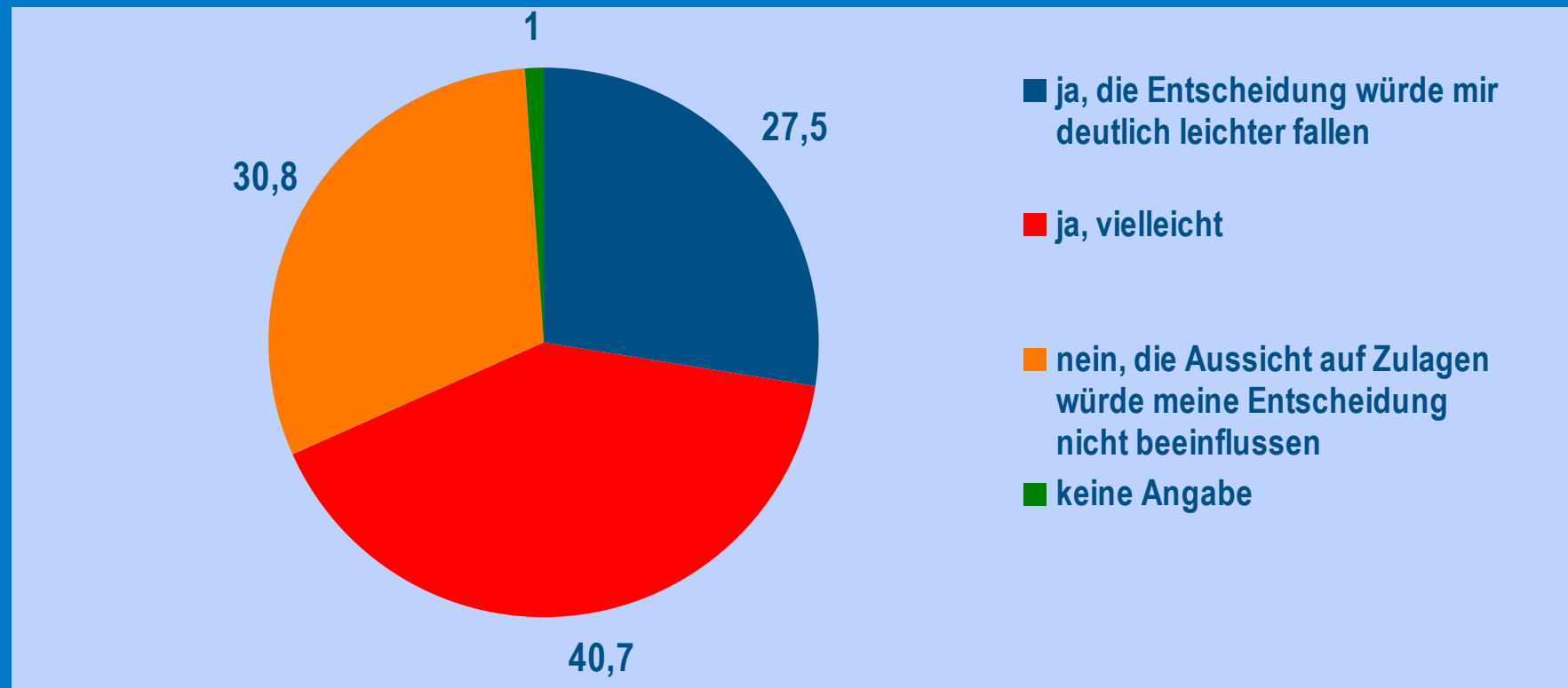
## Eigentümer sparen mehr als Mieter

Anteil der Mieter und Eigentümer mit Altersvorsorgeverträgen in Prozent in Abhängigkeit vom Haushaltsnettoeinkommen



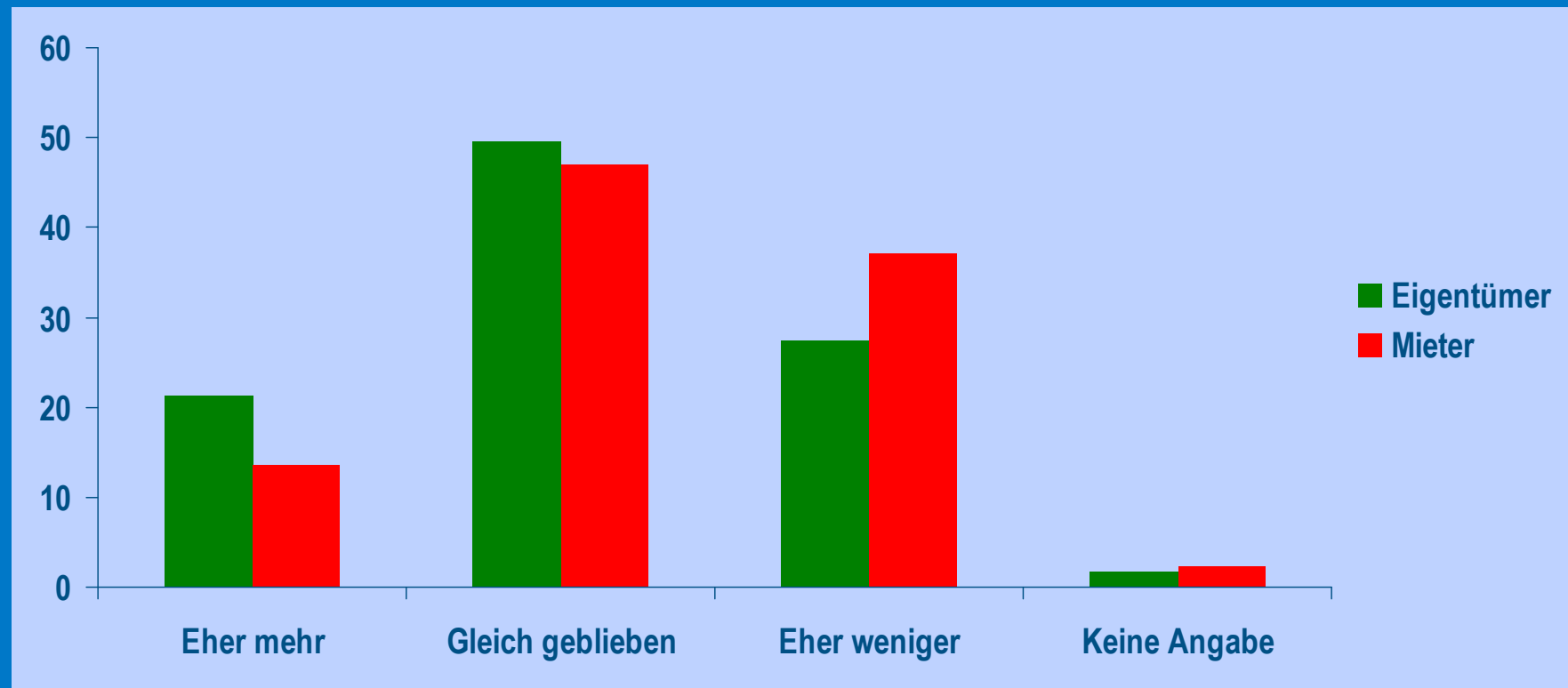
## Riesterrente könnte Wohneigentumsinteresse erhöhen

Auf die Frage, ob die Aussicht auf Zulagen und steuerliche Vorteile wie bei der Riester-Rente ihnen die Entscheidung für Wohneigentum erleichtern würde, antworteten die unter 50-jährigen Mieter wie folgt (in Prozent):



## Wohneigentum kein Garant für soziale Stabilität

Auf die Frage, ob die Außenanlagen im Vergleich zum Zeitpunkt von vor 2 Jahren mehr oder weniger gepflegt werden, nannten jeweils soviel Prozent der Befragten die folgende Antwortkategorie:



# Inhalt

■ Hintergrund

■ Motive und Erfahrungen der Käufer

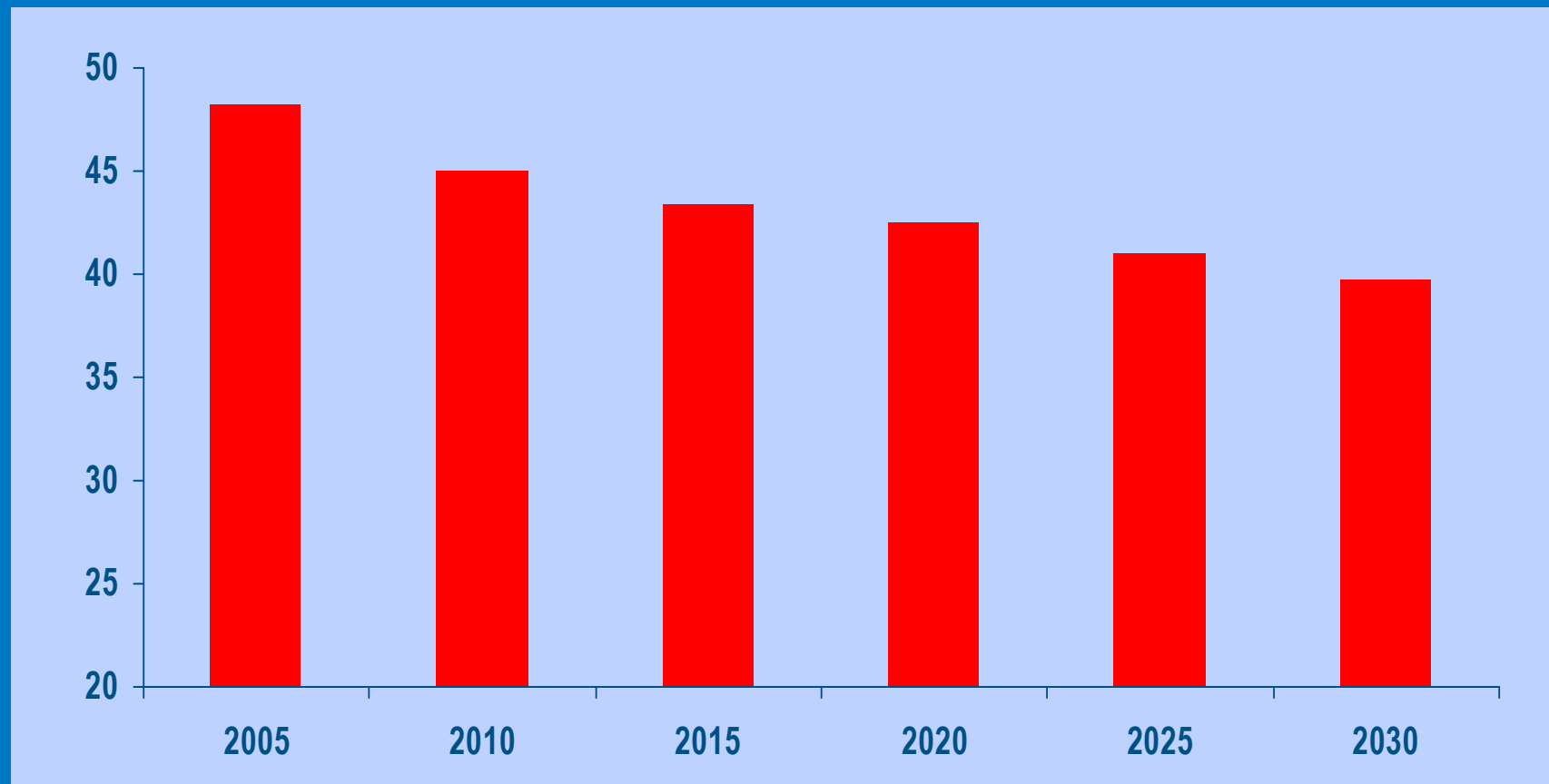
■ Das Potenzial der Wohnungsprivatisierung

■ Eigentümer und Mieter im Vergleich

■ **Ausblick**

# Wohneigentumsbildung wird wichtiger

Versorgungsniveau nach dem Rentenzugangsalter (Durchschnittsverdiener, nur GRV)



Quelle: Alterssicherungsbericht 2005

# Schlussfolgerungen für die Wohnungsprivatisierung

## ■ Informationen bereitstellen

- Mieter neigen zur Überschätzung der Finanzierungslast
- Beratung muss gut vorbereitet und zeitlich großzügig bemessen werden

## ■ Soziale Stabilität gewährleisten

- Quartiersmanagement ist für Mieter und Eigentümer wichtig
- Wohnungsverwaltung ist für Eigentümer zur Koordinationslösung erforderlich

## ■ Innovationen wagen

- Familien zeigen hohes Interesse an Hilfestellungen (z. B. Rücknahmevereinbarung)
- Programme könnten mit Kommunen konzipiert werden



Institut der deutschen  
Wirtschaft Köln

## **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)**