

IMMOBILIEN-MONITOR

Wohnungspreise

Wohnungsmarkt weiterhin gesund

Die Preise und Mieten in Deutschland sind zwar auch in den letzten 4 Quartalen gestiegen, allerdings lässt die Dynamik etwas nach. Trotz steigender Preis-Miet-Verhältnisse scheint eine spekulative Blase weit entfernt. Lediglich die geplante Mietpreisbremse weckt Befürchtungen.

In den vergangenen 12 Monaten sind die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen laut Daten von F+B in den 50 größten Städten um durchschnittlich 4,9 Prozent gestiegen. Damit steigen die Preise zwar nach wie vor kräftig, aber mit einer geringeren Dynamik als im Vorjahreszeitraum, als die Preissteigerung noch 7,4 Prozent betrug. Bei den Wiedervertragsmieten ist es umgekehrt, allerdings sind die Anstiege insgesamt deutlich geringer. Im Durchschnitt der Städte lag der Zuwachs seit dem 1. Quartal 2013 bei 3,2 Prozent, im Vergleichszeitraum dagegen bei 2,7 Prozent.

Insgesamt setzt sich der Trend fort, dass die Preise schneller steigen als die Mieten. Dies beunruhigt zunehmend die Marktteilnehmer, da auch die Bundesbank vor einigen Monaten vor einer Überhitzung gewarnt hat. Schließlich müssen die Preise durch die Mieten erklärbar bleiben. In den 7 größten deutschen Städten ist das Preis-Mietverhältnis seit dem 1. Quartal 2005 zwischen 8 und 31 Prozent gestiegen (Schaubild).

Im internationalen Vergleich ist dies jedoch moderat. Im Vorfeld der Finanzkrise stieg das Preis-Mietverhältnis in Spanien beispielsweise innerhalb von 5 Jahren um mehr als 80 Prozent an, und in vielen US-amerikanischen Metropolen gab es sogar Verdopplungen dieser Relation. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass schneller steigende Preise als Mieten aufgrund der Zinsentwicklung gerechtfertigt sind. Schließlich muss der Immobilienpreis auf die diskontierten Mieterträge zurückführbar sein, und da der Kapitalmarktzins weiter sinkt, müssen die

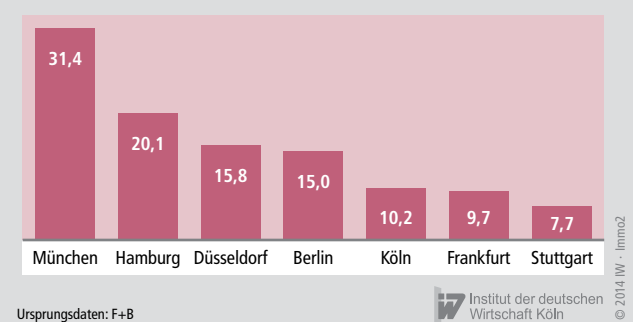
Preise entsprechend reagieren. Nur wenn die Zinsen überraschend und kräftig steigen würden, könnte dies zu einer Preiskorrektur führen – hiervon ist jedoch nicht auszugehen.

Dass gerade in Hamburg und München die Preis-Mietverhältnisse besonders steigen, ist ein Ausdruck der Attraktivität dieser Städte. Angesichts der niedrigen Zinsen suchen Investoren Alternativen zu sicheren festverzinslichen Wertpapieren. Aufgrund ihrer etablierten Wirtschaftsstruktur sowie der besonders günstigen demografischen Entwicklung erwarten die Investoren, dass in diesen Städten auch künftig die Mieten steigen werden. Angesichts dieser Sicherheit geben sich die Investoren derzeit auch mit sehr geringen Renditen zufrieden.

Greift die geplante Mietpreisbremse, müssen solche Kalkulationen allerdings teilweise korrigiert werden. Insbesondere dort wo der Mietspiegel heute schon Mietpreise angibt, die weit unter dem Marktniveau liegen, führt die Begrenzung der Wiedervertragsmieten faktisch zu einem Mietstopp. Dann droht die Zahlungsbereitschaft der Investoren drastisch zu sinken. Allerdings könnte die weiterhin hohe Nachfrage von Selbstnutzern die daraus folgende Preiskorrektur weitestgehend kompensieren (S. 2-3).

In München ist kaufen besonders teuer

Anstieg der Preis-Miet-Verhältnisse zwischen 1Q/2005 und 1Q/2014 in Prozent



Wohneigentum

Selbstgenutztes Wohneigentum auf dem Vormarsch

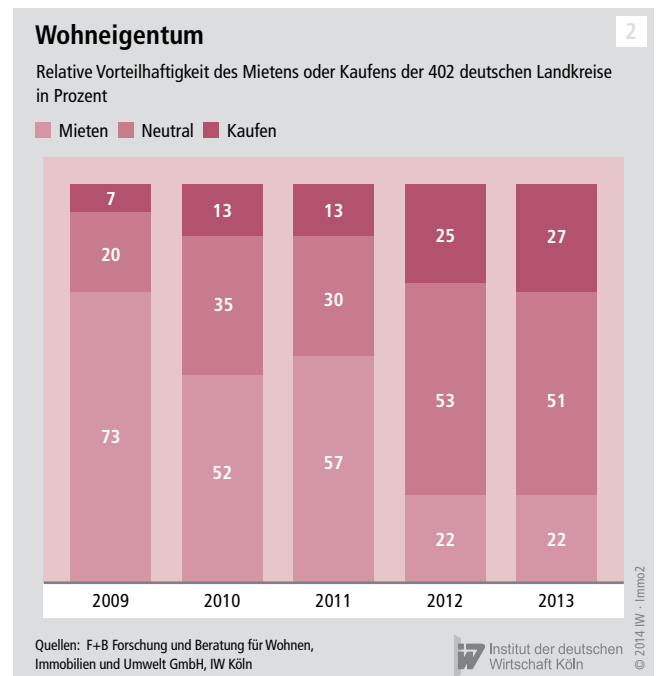
Die Bildung von Wohneigentum ist so beliebt wie nie zuvor. Doch auch der Mietwohnungsmarkt bietet Vorteile. Unabhängig von den eigenen Präferenzen spielen die Lage, die Besteuerung und die Preise eine bedeutende Rolle für die Wohnformwahl. Eine Analyse des IW Köln zeigt, die selbstgenutzte Wohnimmobilie hat deutlich an Attraktivität gewonnen. Dies ist vor allem auf die historisch niedrigen Zinsen zurückzuführen.

Die Frage „Mieten oder Kaufen?“ ist in Deutschland weniger eine Frage des Geldes als eine der individuellen Einstellung und Lebenssituation. Doch auch monetäre Faktoren spielen selbstverständlich eine wichtige Rolle, die der Staat stark beeinflusst, insbesondere durch die Besteuerung. So bleiben selbstgenutzte Immobilien im Rahmen der Konsumgütlösung steuerfrei. Die fiktiven eingesparten Mietausgaben müssen im Rahmen der Konsumgütlösung nicht versteuert werden. Im Gegenzug können laufende Kosten wie etwa für Zinszahlungen oder Renovierungen steuerlich nicht geltend gemacht werden. Bis 1987 war der Nutzwert (die gesparte Miete) ausschlaggebend in der Besteuerung von selbstgenutztem Wohneigentum. Dieser wurde besteuert, die Kosten konnten wiederum angesetzt werden. Die hohen Erhebungskosten führten, über Umwege, zur deutlich praktikableren und deutlich leichter zu erhebenden Konsumgütlösung.

Vermietete Immobilien werden hingegen als Investitionsgut behandelt und die erzielten Mieteinnahmen müssen versteuert werden. Im Unterschied zu selbstgenutztem Wohneigentum können sowohl die laufenden Kosten der Finanzierung oder der Instandhaltung der Immobilie als auch die Abschreibungen des Gebäudewertes steuerlich geltend gemacht werden.

Die historisch niedrigen Zinsen, die jüngst noch einmal von der Europäischen Zentralbank gesenkt wurden, in Kombination mit dem Konsumgutmodell, machen es immer attraktiver, die Wohnung oder das Haus zu kaufen und selbst zu bewohnen. Eine Immobilie zu kaufen und diese zu vermieten, lohnt sich hingegen zunehmend seltener. Grundsätzlich gilt: Umso höher die Miete im Verhältnis zum Kaufpreis ausfällt und umso

geringer die Kosten sind (Zinsen!), umso attraktiver ist aufgrund des Konsumgutmodells die Selbstnutzung. Entsprechend unattraktiver wird das Vermieten. Da Vermieter im Wettbewerb die steuerlichen Effekte an die Mieter weitergeben, ist die Attraktivität des Vermietens gleichzusetzen mit der Attraktivität des Mietens und letztendlich mit der Wahl der individuellen Art des Wohnens.



Während 2008 nur 43 Prozent der Wohnungen von Eigentümern bewohnt wurden, waren es 2010 bereits knapp 46 Prozent. Eine weitere Steigerung der Quote ist unter den aktuellen Rahmenbedingungen zu erwarten.

Das IW Köln hat auf Ebene der Landkreise untersucht, wo sich das Kaufen und Mieten besonders lohnt. Grundlage hierfür waren neben Daten zu Finanzierungskosten vor allem die Preis- und Mietpreisentwicklungen und die daraus resultierenden Bruttoanfangsrenditen in den jeweiligen Landkreisen zwischen 2009 und 2013 (siehe Tabelle).

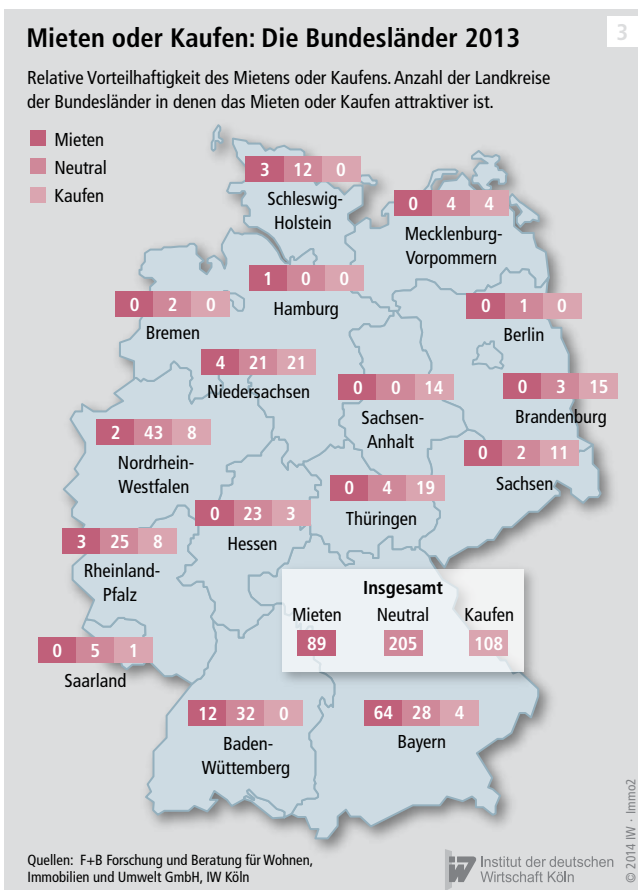
Im Jahr 2009 war das (Ver-)Mieten in 73 Prozent aller Landkreise die vorteilhaftere Wohnungsform, während in lediglich 7

Prozent aller Kreise und kreisfreien Städte das Kaufen lohnender war. Als „neutral“ werden solche Landkreise bewertet, in denen die Differenz der Renditen zwischen Mieten und Kaufen geringer als 0,5 Prozentpunkte ist. In diesen Kreisen fällt die Entscheidung besonders schwer und ist mehr von individuellen Faktoren wie Lage und Zuschnitt der Immobilie abhängig als in anderen Landkreisen. Dies traf in 20 Prozent aller Landkreise und kreisfreien Städte in 2009 zu. 2013 war das Kaufen bereits in 27 Prozent und das Mieten in nur noch 22 Prozent aller Landkreise die sinnvollere Wahl der Wohnungsform. Diese Entwicklung spiegelt demnach die gestiegene relative Vorteilhaftigkeit des Kaufens wider. In großen Ballungszentren wie München oder beispielsweise Hamburg war das Mieten die attraktivere Wohnform. Die hohen Kaufpreise machen dort die

lerweile auch zunehmend in den westlichen Bundesländern beobachten. Entsprechend ist das Kaufen inzwischen auch in Rheinland-Pfalz, Nordrhein-Westfalen oder Niedersachsen attraktiver als das Mieten. In Baden-Württemberg und Bayern war das Mieten dominant.

Da der Anpassungsmechanismus, sprich der Wechsel aus einem Mietverhältnis hin zur selbstgenutzten Wohnimmobilie, in der Regel ein eher langwieriger Prozess ist, können Analysen des Suchverhaltens der Haushalte Aufschluss darüber geben, ob ein Trend in der gewünschten Wohnungsform zu erkennen ist. Auswertungen des Suchverhaltens der Haushalte auf Immobilienscout24 belegen, dass die Haushalte auf die Verschiebung der Attraktivität reagieren. Die Anzahl der Kaufgesuche ist in den Kreisen besonders stark gestiegen, in denen sich die Renditen zu Gunsten einer Kaufentscheidung verschoben haben. Die Änderung im Suchverhalten und das gestiegene Interesse am Kauf einer Immobilie, kann in diesem Zusammenhang als ein frühzeitiger Indikator einer steigenden Wohneigentumsquote gesehen werden.

Die gestiegene Attraktivität des Kaufens, die historisch nie zuvor dagewesenen günstigen Finanzierungsbedingungen und der Mangel an attraktiven Anlagealternativen werden die Nachfrage der Haushalte nach Wohneigentum weiter vorantreiben. Dieser Trend wird vermutlich so lange fortauern, bis die Europäische Zentralbank sich zu einer deutlichen Kehrtwende ihrer Niedrigzinspolitik entschließt. Eine Steigerung der in Deutschland bislang relativ geringen Wohneigentumsquoten ist somit zu erwarten. Hält sich dieser Anstieg im Rahmen, sind keinerlei negative Folgen für den bislang stark ausgeprägten Mietwohnungsmarkt zu erwarten. Gefahr droht jedoch durch weitere regulatorische Eingriffe wie zum Beispiel der Mietpreisbremse. Diese führt zu einer zunehmend geringeren Attraktivität des Vermietens, sodass Investoren, die momentan gerade in Ballungszentren dringend benötigt werden, sich zunehmend aus dem Markt zurückziehen. Erfahrungen aus anderen europäischen Ländern zeigen, dass solche regulatorischen Eingriffe langfristige negative Folgen für den Wohnungsmarkt mit sich führen.



Beschaffung und eigene Nutzung einer Immobilie unattraktiv.

Die regionale Verteilung in Deutschland erfolgt dabei einem eindeutigen Muster. Insbesondere im Osten lohnt das Kaufen der Immobilie, aufgrund der geringen Kaufpreise im Verhältnis zu den Mietpreisen. Dort war das Mieten in 2013 in keinem einzigen Landkreis attraktiv. Diese Entwicklung lässt sich mitt-

Die Studie „Mieten oder Kaufen – eine Analyse für die deutschen Kreise“ ist unter www.immobilienscout24.de frei verfügbar.

Wohngeld

Notwendige Reform

Wohngeld erhalten alle Haushalte mit einem sehr niedrigen Einkommen oberhalb der Grundsicherung. Seit der letzten Reform im Jahr 2009 haben sich die Bedingungen auf den Mietmärkten stark verändert, so dass eine Anhebung der Leistungen dringend erforderlich ist. Eine Erhöhung des Wohngeldes braucht es auch, da die Hartz-IV-Regelsätze jedes Jahr angehoben werden und dadurch immer mehr Wohngeldempfänger in die Grundsicherung rutschen.

Die stark gestiegenen Mieten in den Ballungszentren verlangen von der Politik Anpassungen ihrer wohnungspolitischen Instrumente. Hierunter fällt neben der sozialen Wohnraumförderung insbesondere das Wohngeld, welches als sogenannte Subjektförderung den Haushalten sehr zielgerichtet und effizient einen Zuschuss zur Miete gewährt. Auch Selbstnutzer erhalten beim Wohngeld einen Zuschuss für die Finanzierungsaufwendungen ihres Eigenheims. Das zuständige Bundesbauministerium bereitet aktuell die Gesetzesnovelle vor und stimmt sich mit den anderen Ressorts und Ländern über deren Inhalte ab. Die Reform soll im 2. Quartal 2015 in Kraft treten. Folgende Punkte sollten reformiert werden:

Anhebung des Wohngeldes. Erstes Ziel sollte die Stärkung des Wohngeldes sein, um die Leistungsfähigkeit des Wohngeldes zu erhalten und den in der Vergangenheit gestiegenen Wohnkosten (inklusive Nebenkosten) Rechnung zu tragen. Hierdurch kann auch verhindert werden, dass immer weniger Personen Wohngeld erhalten (siehe Schaubild) und immer mehr Erwerbstätige neben ihrem Erwerbseinkommen Hartz-IV beantragen müssen. Diese sogenannten „Aufstocker“ verfügen oft über ein Einkommen, das den Grundsicherungsbedarf ohne Wohnkosten abdeckt. Daher sollten diese auch zukünftig Wohngeld empfangen und nicht Hartz-IV.

Anhebung der Miethöchstbeträge. Zur Anpassung an die Mietentwicklungen sind die Höchstbeträge zu erhöhen und die Mietstufen in den Kommunen neu festzusetzen. Hierdurch wird erreicht, dass nicht zu viele Haushalte mit ihrer Miete die zuschussfähigen Höchstbeträge überschreiten und dass die Mietstufen die räumlich-strukturellen Mietunterschiede richtig abbilden.

Wiedereinführung der Heizkostenpauschale. Im Jahr 2009 wurde nach einem sehr starken Anstieg der Heizölpreise, die so genannte „Heizkostenpauschale“ eingeführt, jedoch im Zuge der Haushaltskonsolidierung bereits 2011 wieder abgeschafft. Für die Berücksichtigung der Heizkosten im Wohngeld spricht jedoch, dass die Heizkosten einen integrativen Bestandteil der Wohnkosten darstellen und das Wohngeld der wirtschaftlichen Sicherung angemessenem und familiengerechtem Wohnens dient. Daher sollte die Heizkostenpauschale wieder eingeführt werden, um die mittlerweile auf 1,56 Euro pro Quadratmeter und Monat* angestiegenen Heizkosten angemessen zu bezuschussen.

Notwendige Reform

4

Jedes Jahr weniger Empfänger

	2008	2009*	2010	2011	2012	2013
Wohngeldhaushalte	639.115	1.003.572	1.060.059	902.870	782.824	732.000**
Wohngeldausgaben in Mio. Euro	726	1.567	1.761	1.491	1.183	985

* Am 1.1.2009 trat die letzte Wohngeldreform in Kraft.

** Prognose IW-Mikrosimulationsmodell

Quellen: BMUB, Statistisches Bundesamt

 Institut der deutschen
Wirtschaft Köln

© 2014 IW - Immo2

Einführung einer regelmäßigen Indexierung. Das Wohngeld sollte in regelmäßigen Abständen an die Einkommens- und Mietentwicklung angepasst werden, z. B. alle vier Jahre. Eine feste Methode anhand eines Indexes hat sich beim Hartz-IV bewährt, und würde dafür sorgen, dass die Wohngeldansprüche über die Zeit angemessen bleiben, ohne dass der Gesetzgeber eine Reform beschließen muss (zuletzt in den Jahren 1990, 2002 und 2009).

* Mikrozensus 2010 und Fortschreibung mit Heizkostenentwicklung bis 2014.

Der nächste Immobilien-Monitor erscheint am 16. September 2014. Zudem gibt es anlässlich des neu gestarteten IW Immobilien-Stimmungsindex eine Sonderausgabe am 30. Juni 2014.