



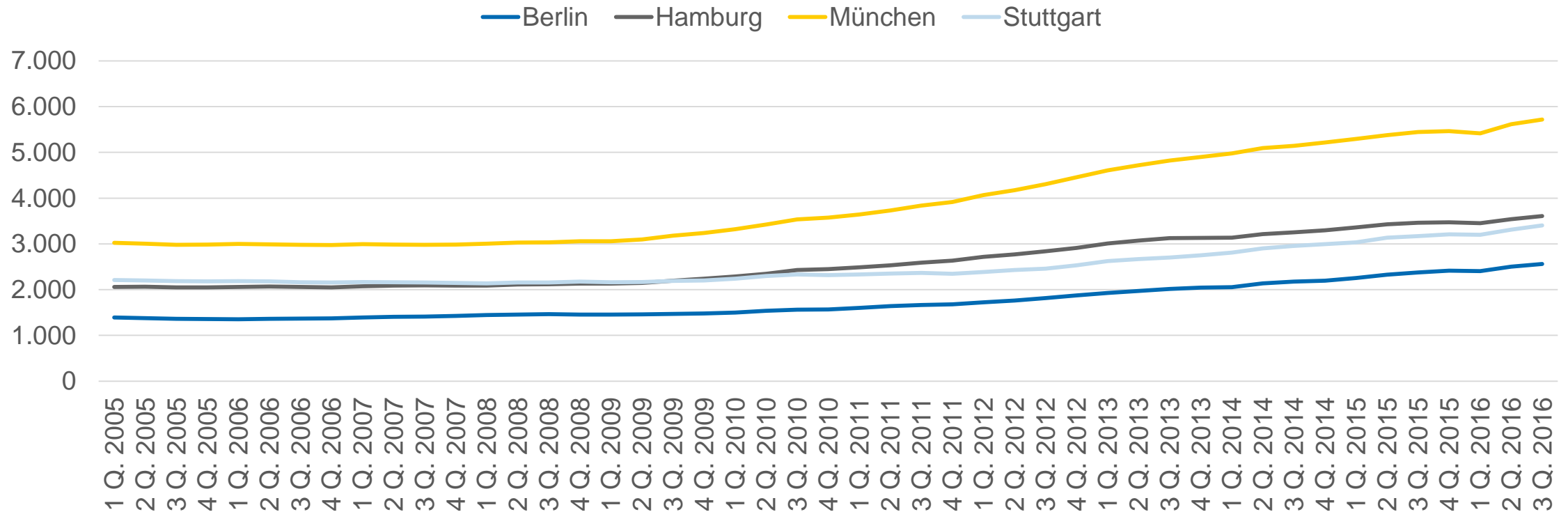
Neue Rahmenbedingungen für das Wohneigentum

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

22. Juni 2017, Berlin

Preise für Wohneigentum steigen immer weiter

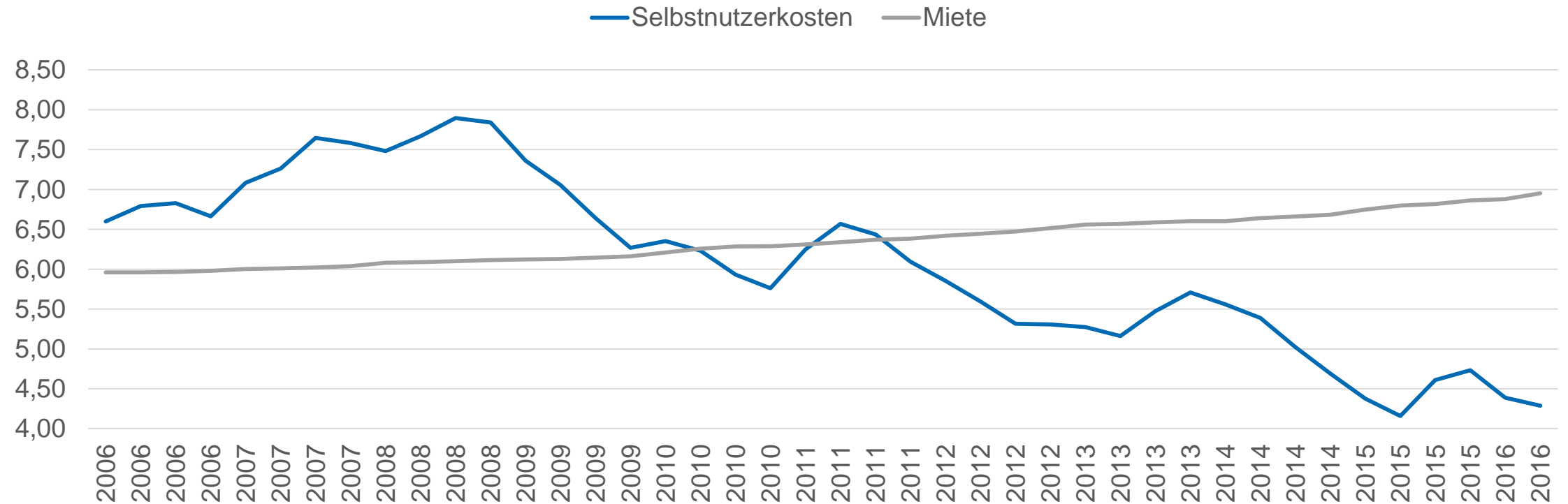
Preise für eine gebrauchte Eigentumswohnung pro qm



Quelle: F+B

Kaufen lohnt sich

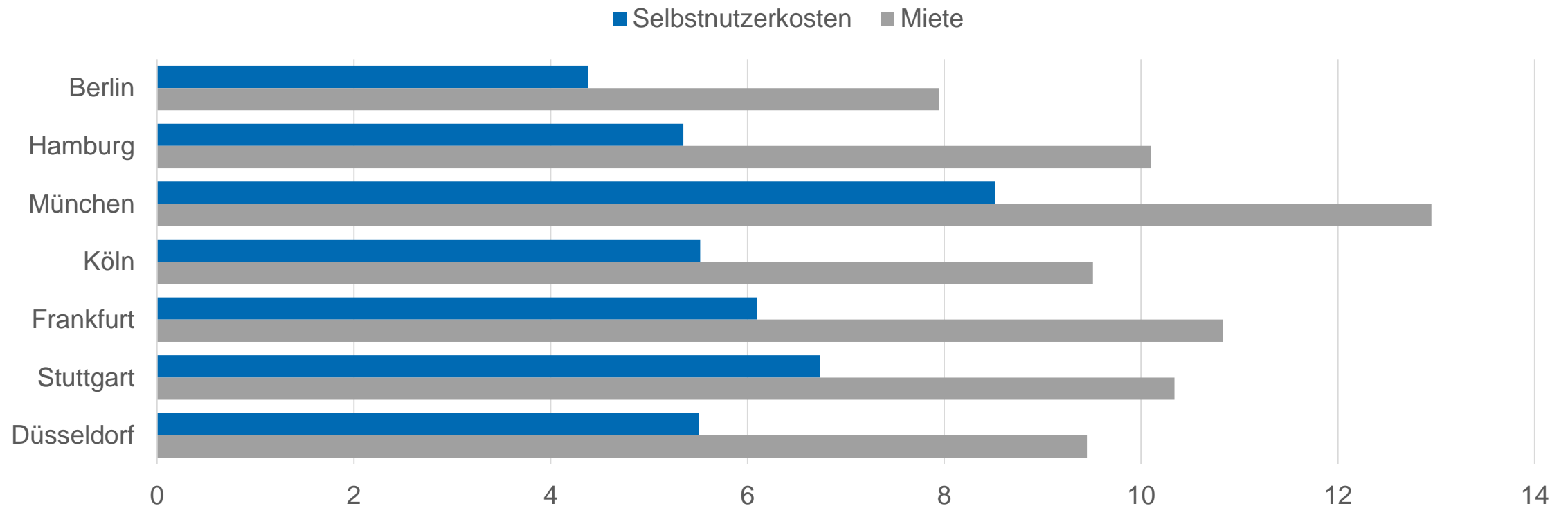
Selbstnutzerkosten und Mietkosten in Deutschland



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Wohneigentum ist auch in den Städten erschwinglicher

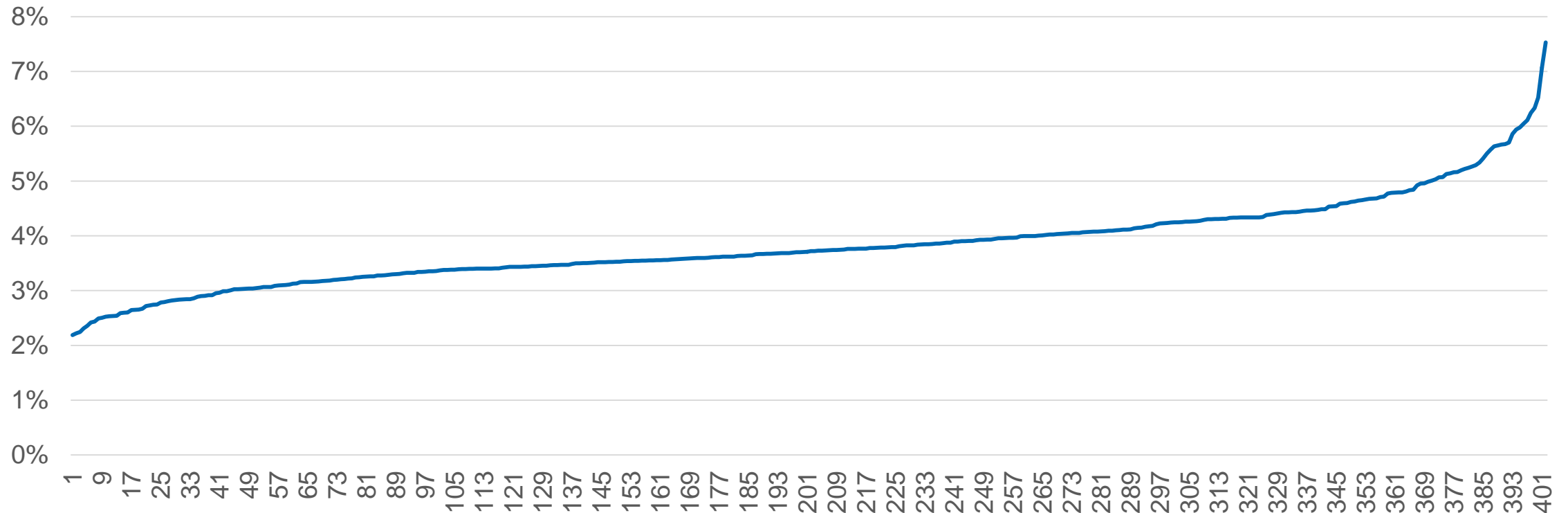
Kosten von Mietern und Eigentümer pro qm und Monat in Euro (2Q 2016)



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Wohnungsmarkt wird robust auf Zinsanstieg reagieren

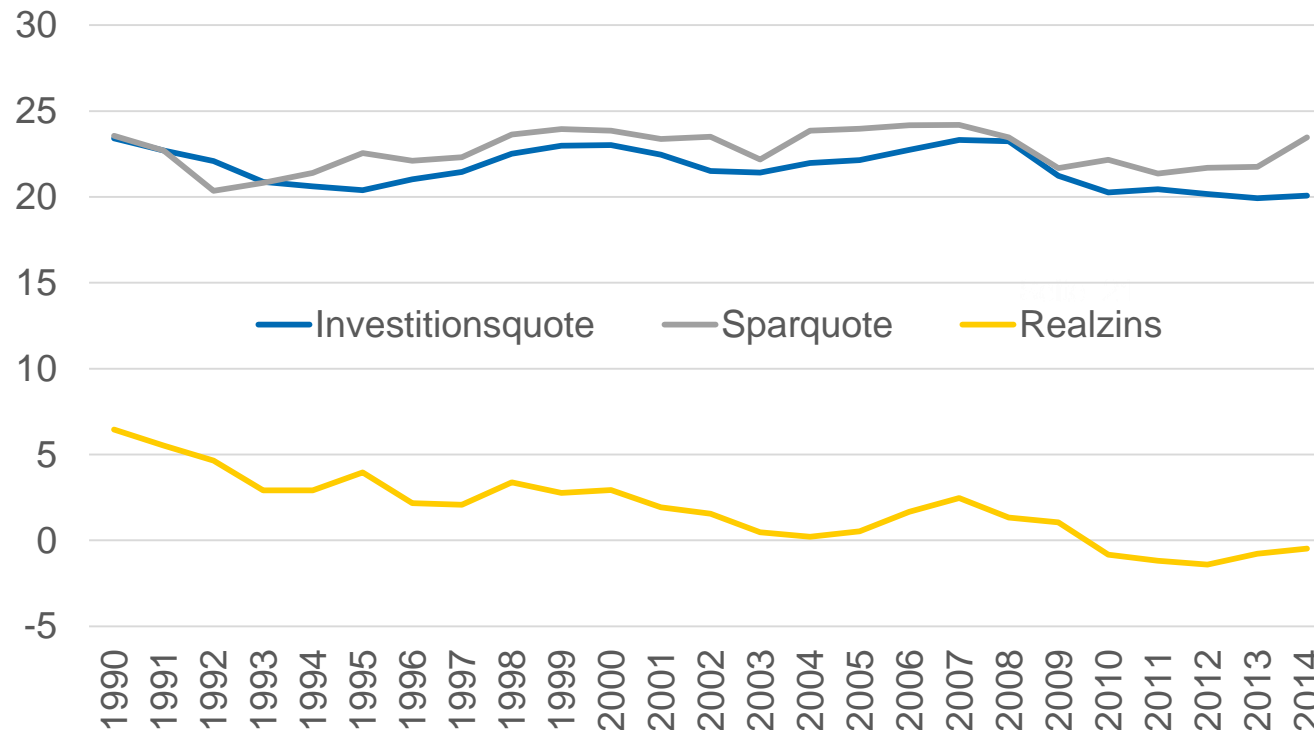
Verteilung des neutralen Zinses über alle 402 Kreise



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Investitionsquote, Sparquote und Realzins

Median der OECD-Länder



Exogener Ersparnisanstieg

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

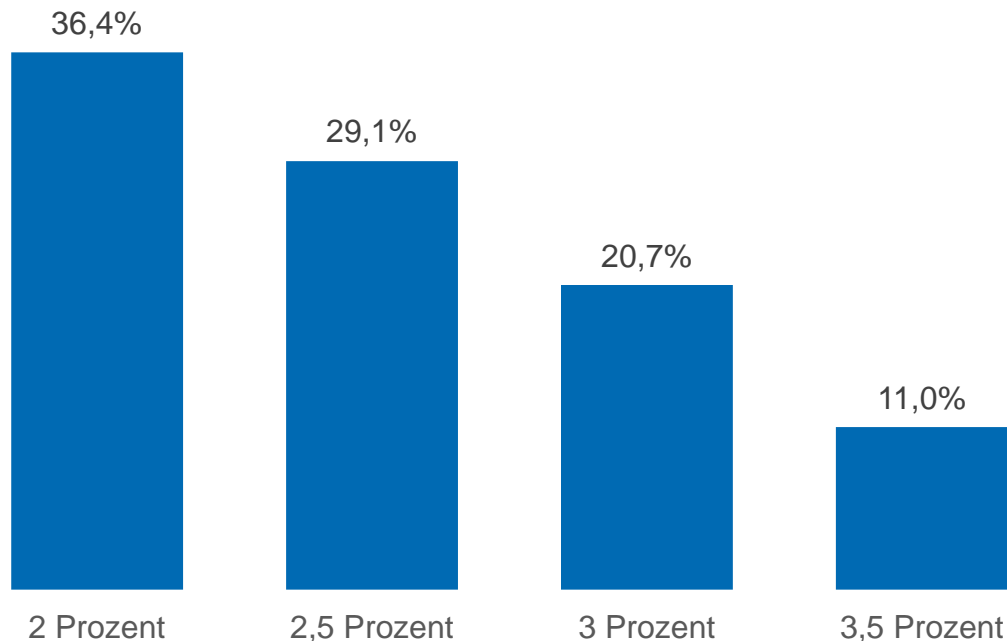
Exogener Investitionsrückgang

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

Mieten ist gut, aber...

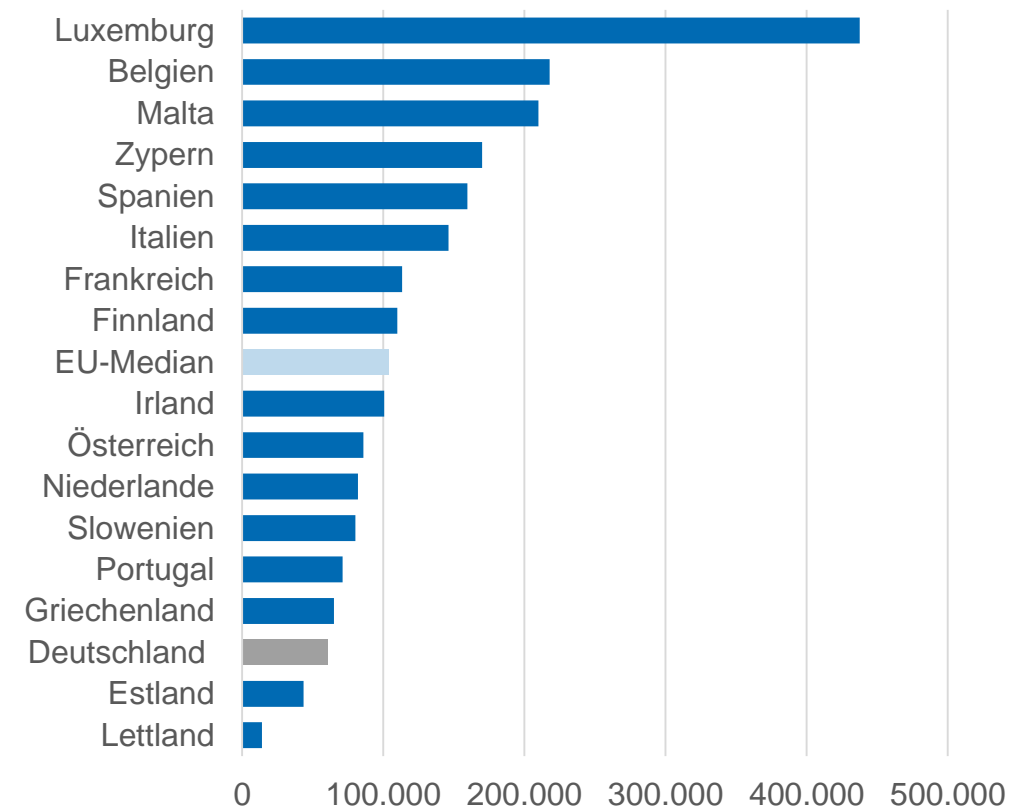
Altersvorsorgebedarf ist groß

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.



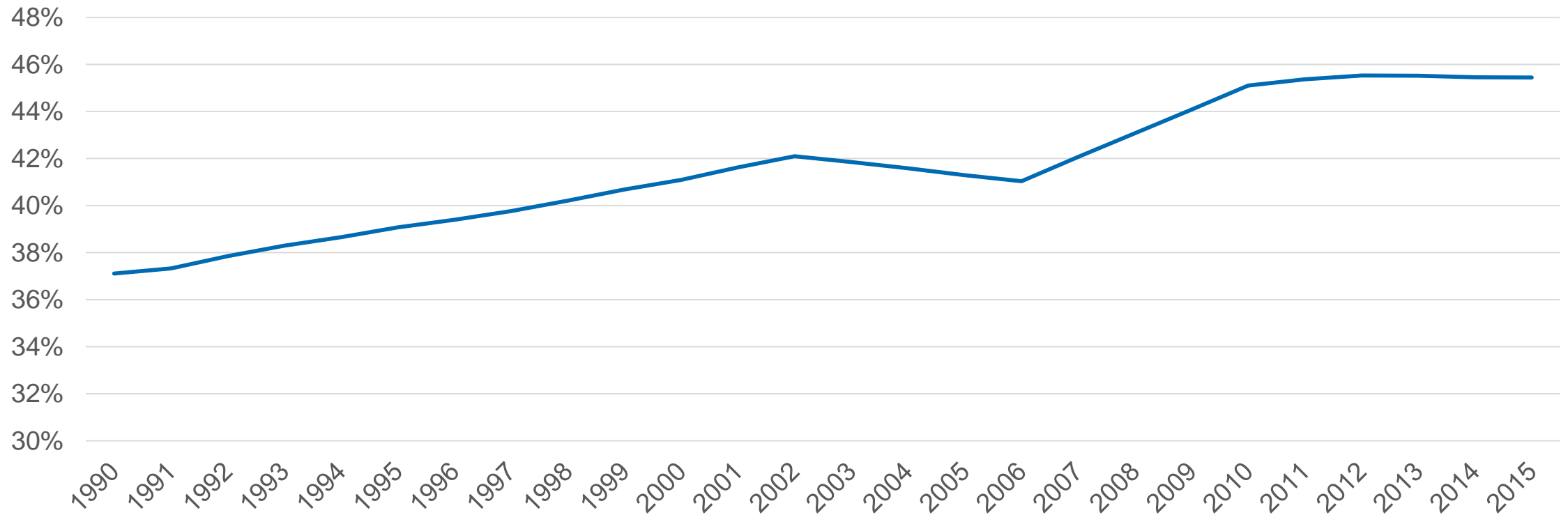
Quelle: EZB

Median der Nettovermögen in der Europäischen Union in EUR



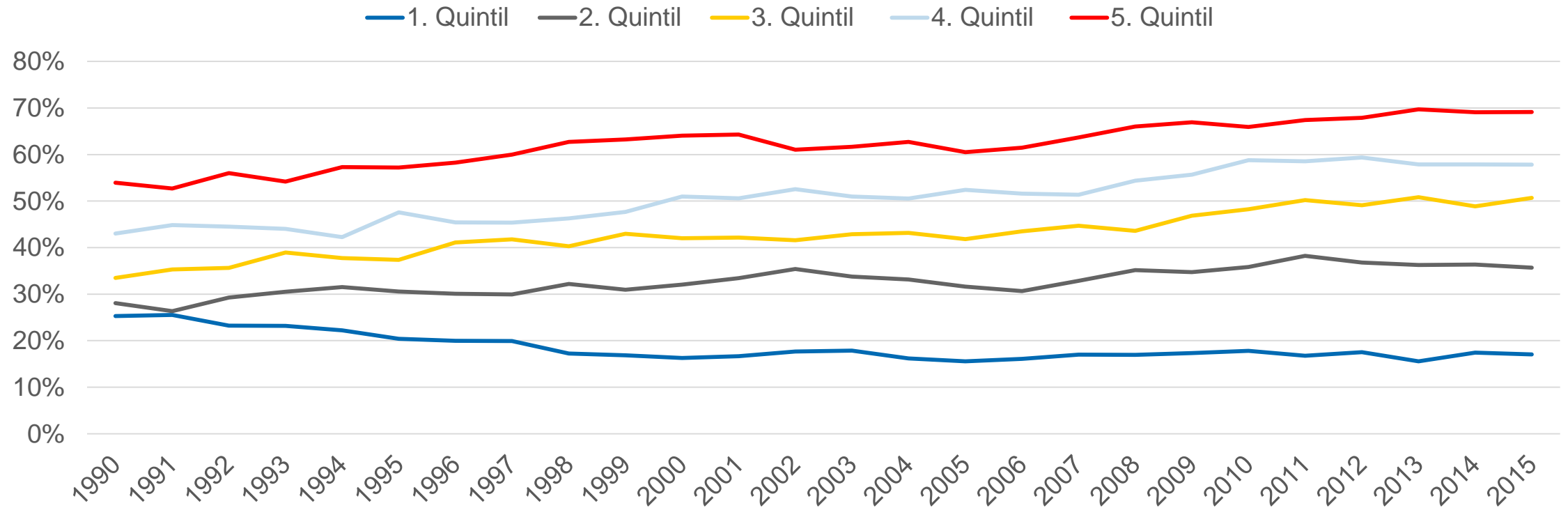
Wohneigentumsbildung stagniert

Entwicklung der Wohneigentumsquote



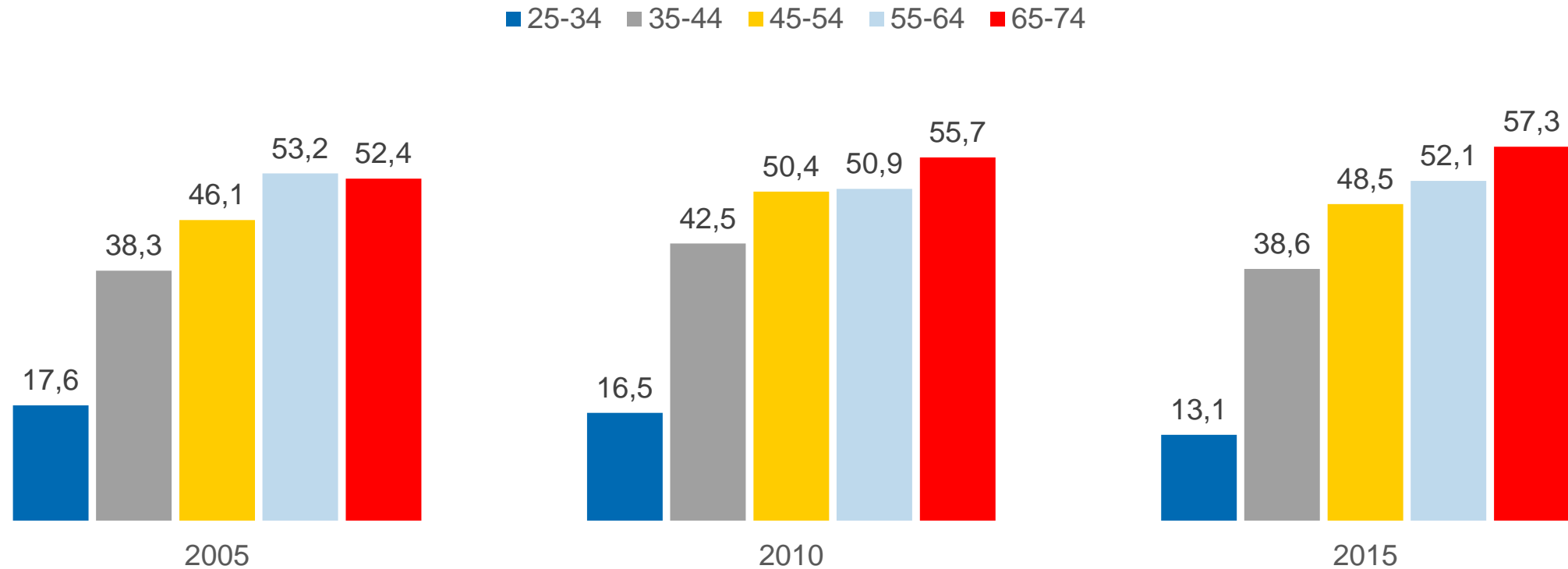
Quelle: SOEP

Nur Top Einkommensbezieher steigern Eigentumsquote



Quelle: SOEP

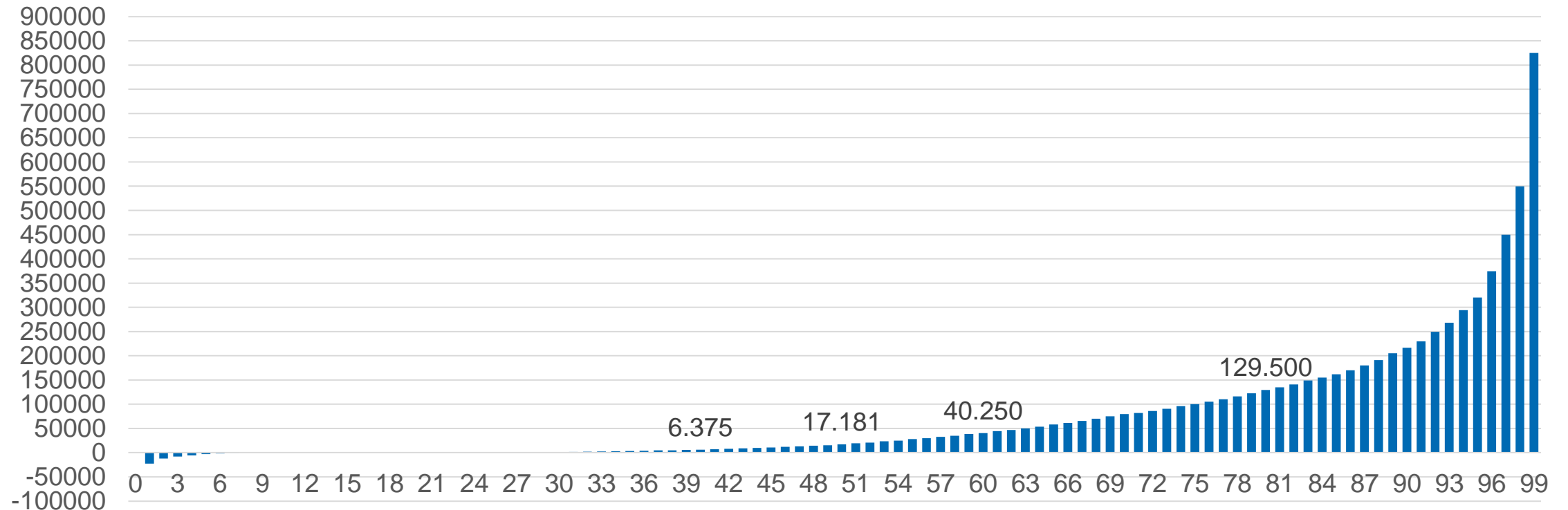
Wohneigentumsquoten nach Altersgruppen



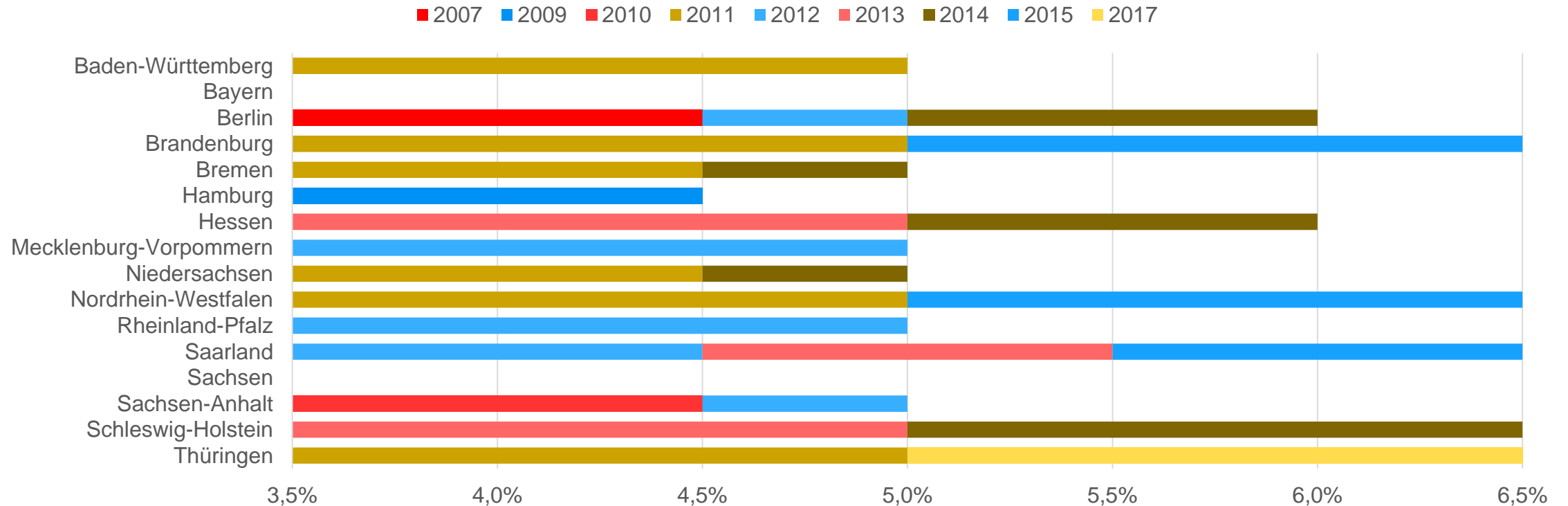
Quelle: SOEP

60 Prozent der Bevölkerung verfügt über weniger als 40.000 Euro

Verteilung des Vermögens in Euro nach Perzentilen



Gründerwerbsteuersätze sind fast überall gestiegen



Anmerkung: keine Erhöhungen in den Jahren 2008 und 2016; keine Erhöhungen in Bayern und Sachsen

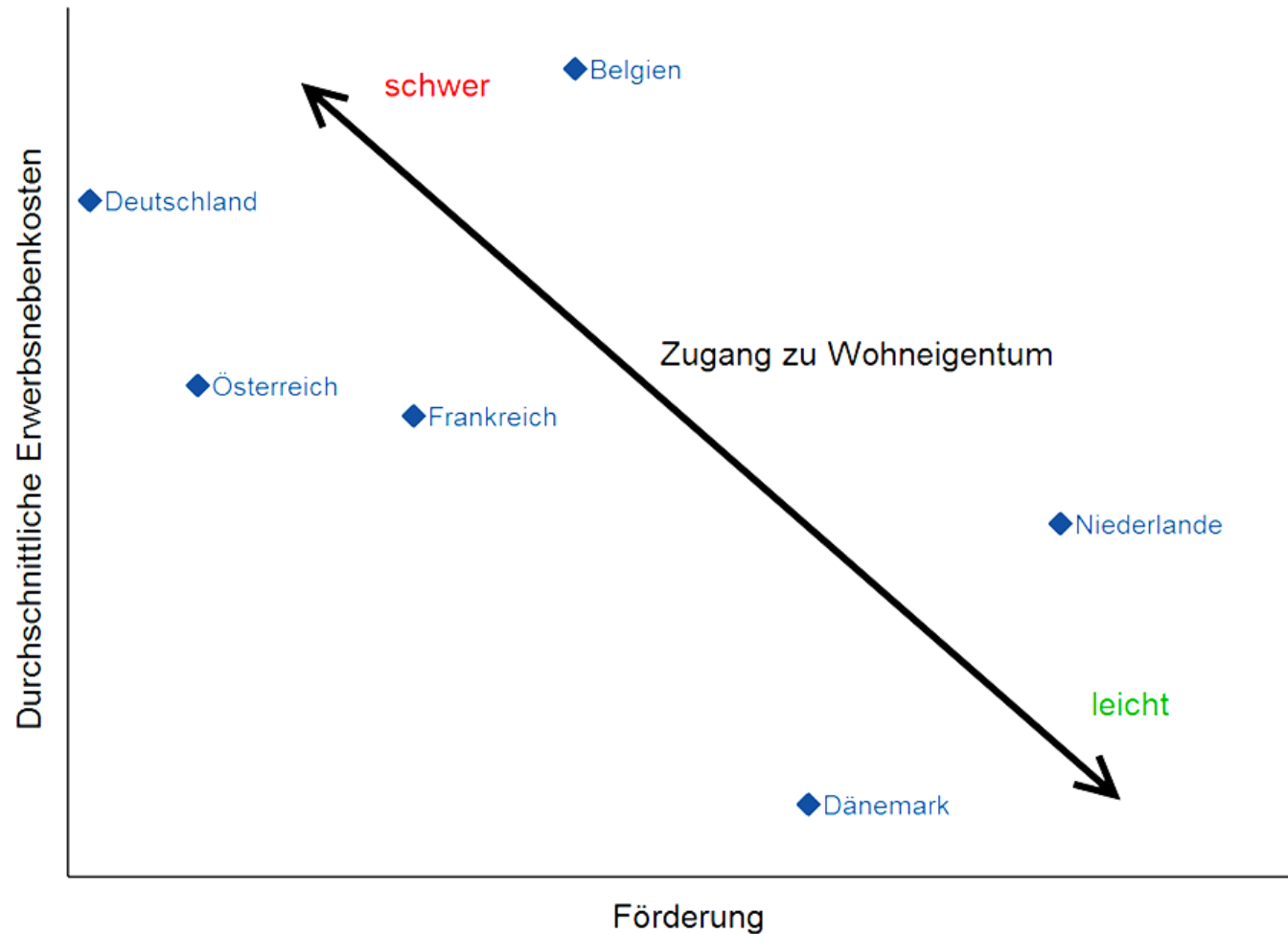
Quellen: Bundesministerium der Finanzen; Institut der deutschen Wirtschaft Köln

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

Zugang zu Wohneigentum ist in Deutschland besonders schwierig



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.

Wohneigentumsbildung entlastet den Mietwohnungsmarkt.

Hindernisse sollten abgebaut werden:

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



Quelle: Fotolia