

Familiengerechtes Wohnen – eine marktwirtschaftliche Perspektive



Prof. Dr. Michael Voigtländer

Leiter Kompetenzfeld Finanzmärkte
und Immobilienmärkte im Institut der
deutschen Wirtschaft

Honorarprofessor an der
Hochschule Bonn-Rhein-Sieg

Kontakt:

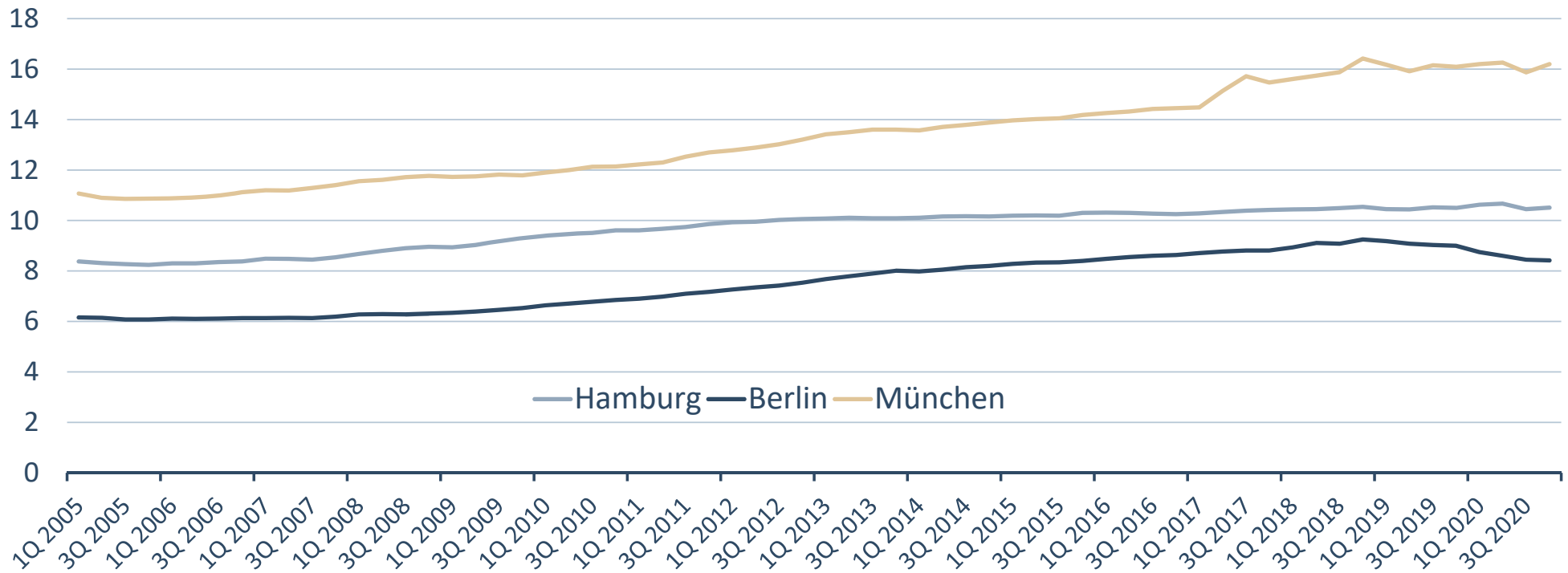
voigtlaender@iwkoeln.de

@mvoigtlaender (Twitter)



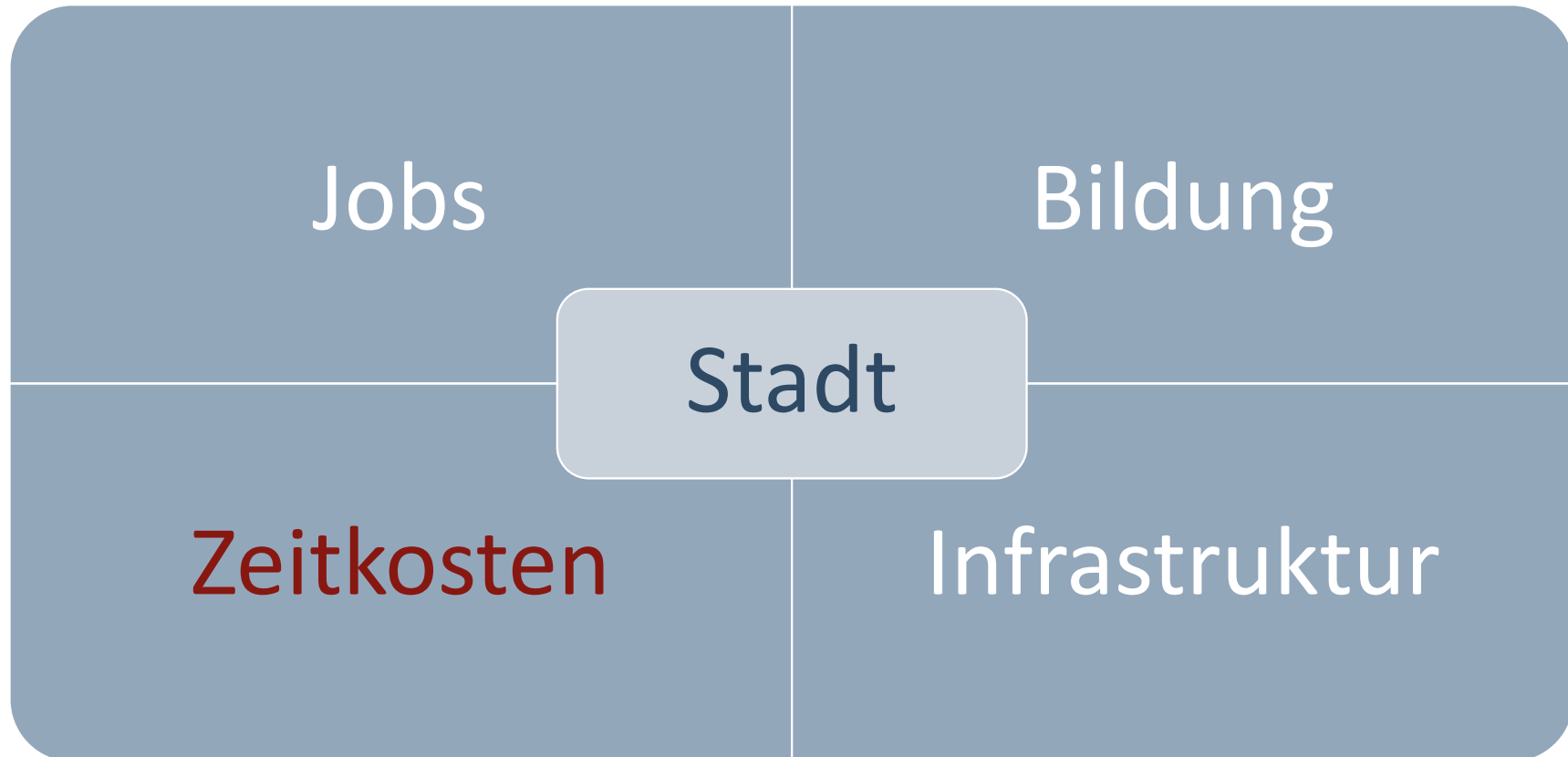
Entwicklung der Neuvertragsmieten

Hedonisch bereinigte Mieten



Quelle: F+B

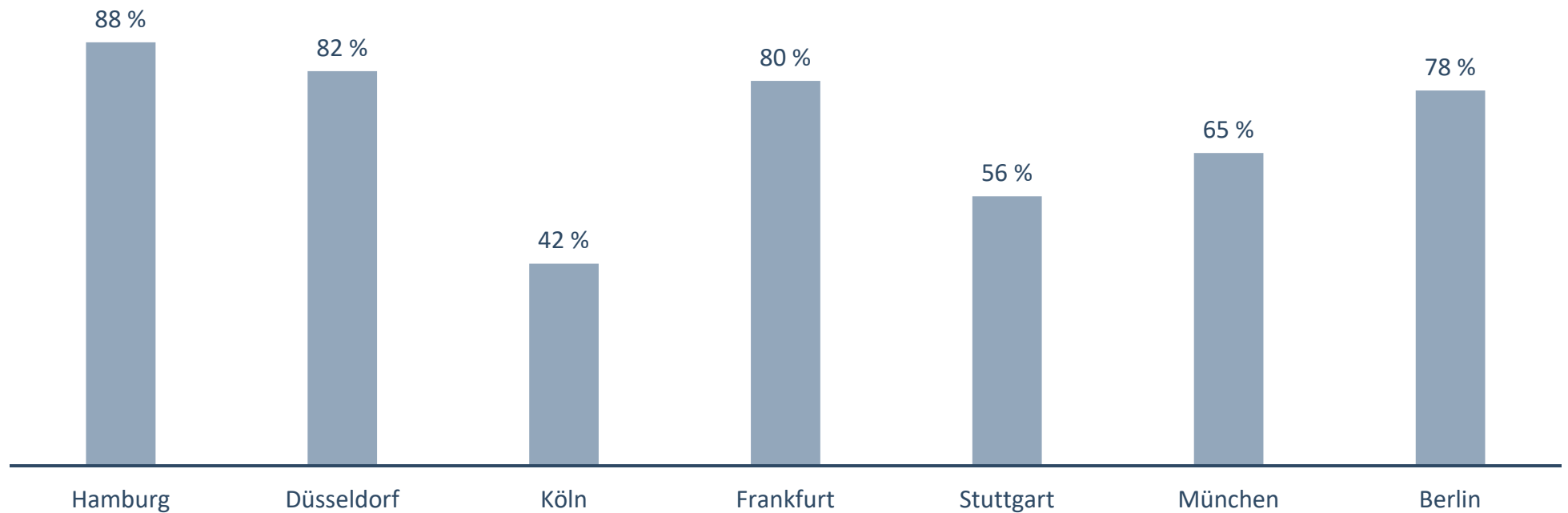
Der Sog in die Städte



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Jährlicher Baubedarf und tatsächliche Fertigstellungen

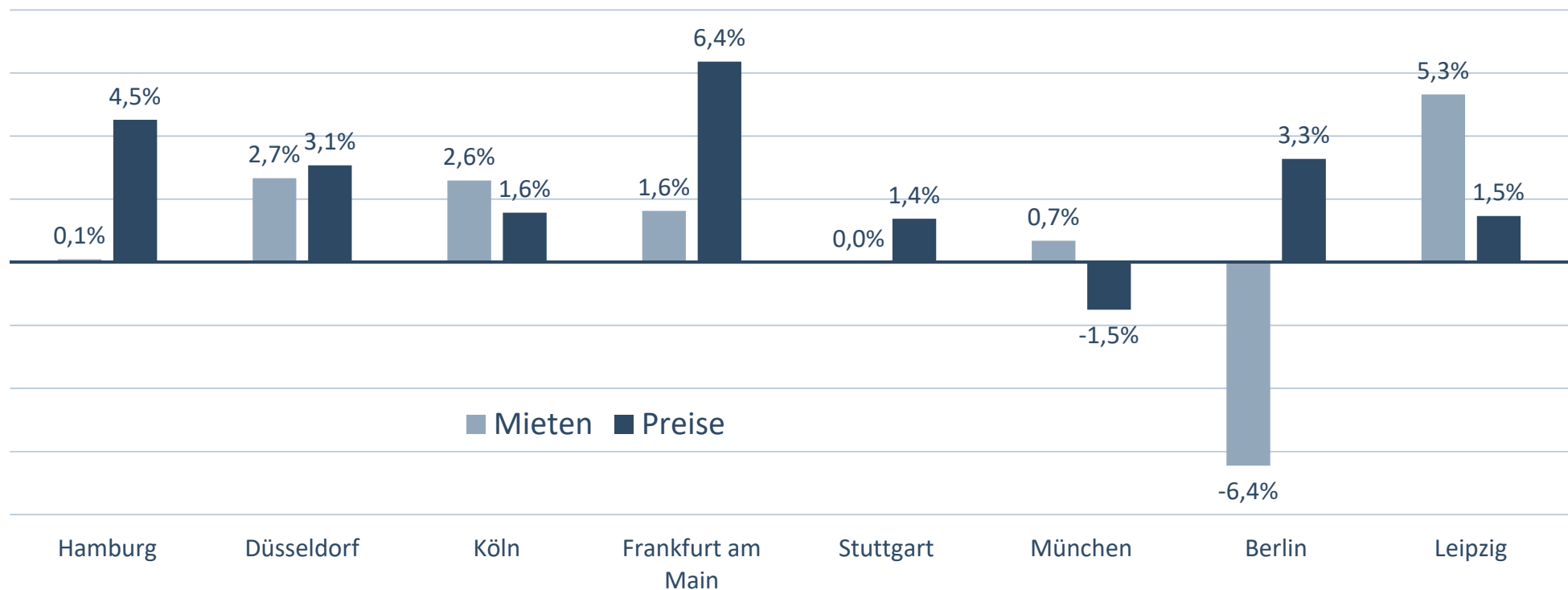
Anteil jährliche Fertigstellungen 2016-2019 am jährlichen Bedarf 2016-2020



Quellen: Statistisches Bundesamt; Institut der deutschen Wirtschaft

Der Wohnungsmarkt zeigt sich von Covid-19 unbeeindruckt

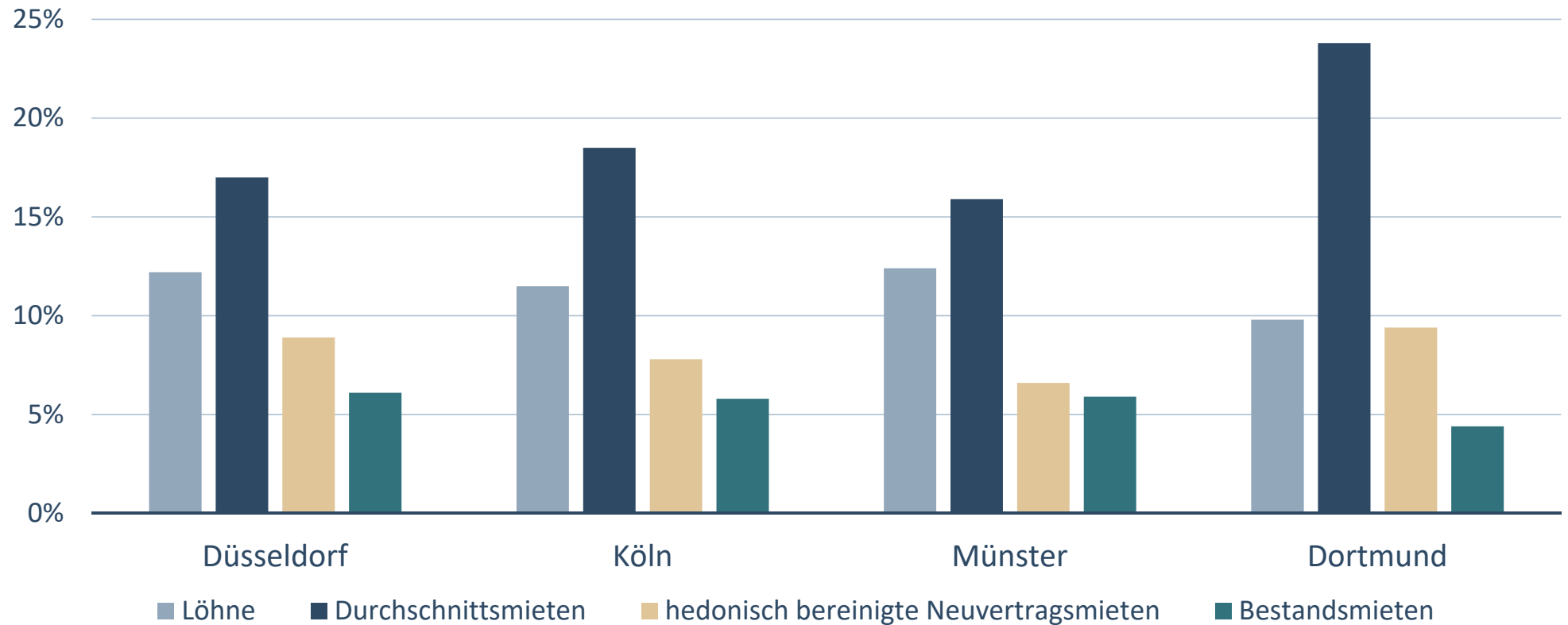
Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise und Neuvertragsmieten für Wohnungen (Q4 2020 vs. Q4 2019)



Quelle: F+B

Entwicklung von Löhnen und Mieten

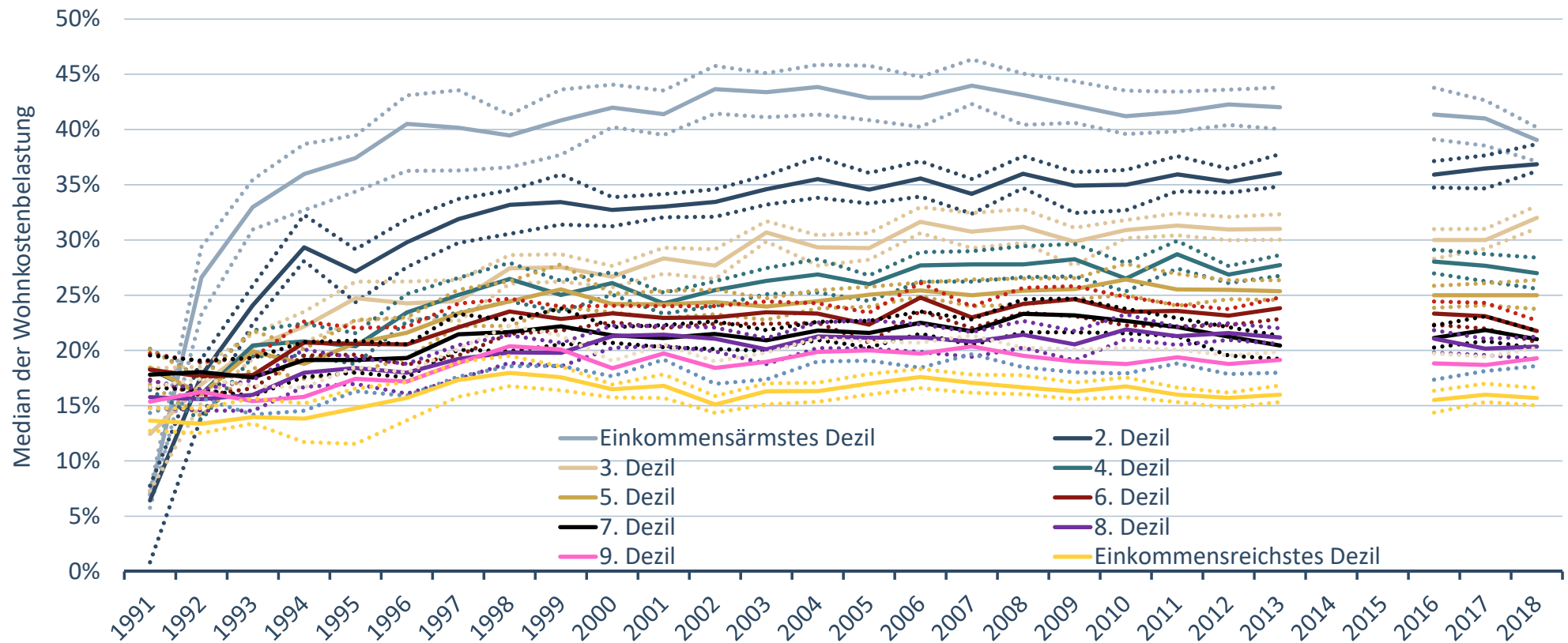
Veränderung zwischen 2014 und 2019



Quellen: F+B; Value AG; Bundesagentur für Arbeit; Institut der deutschen Wirtschaft

Wohnkostenbelastung bleibt relativ konstant

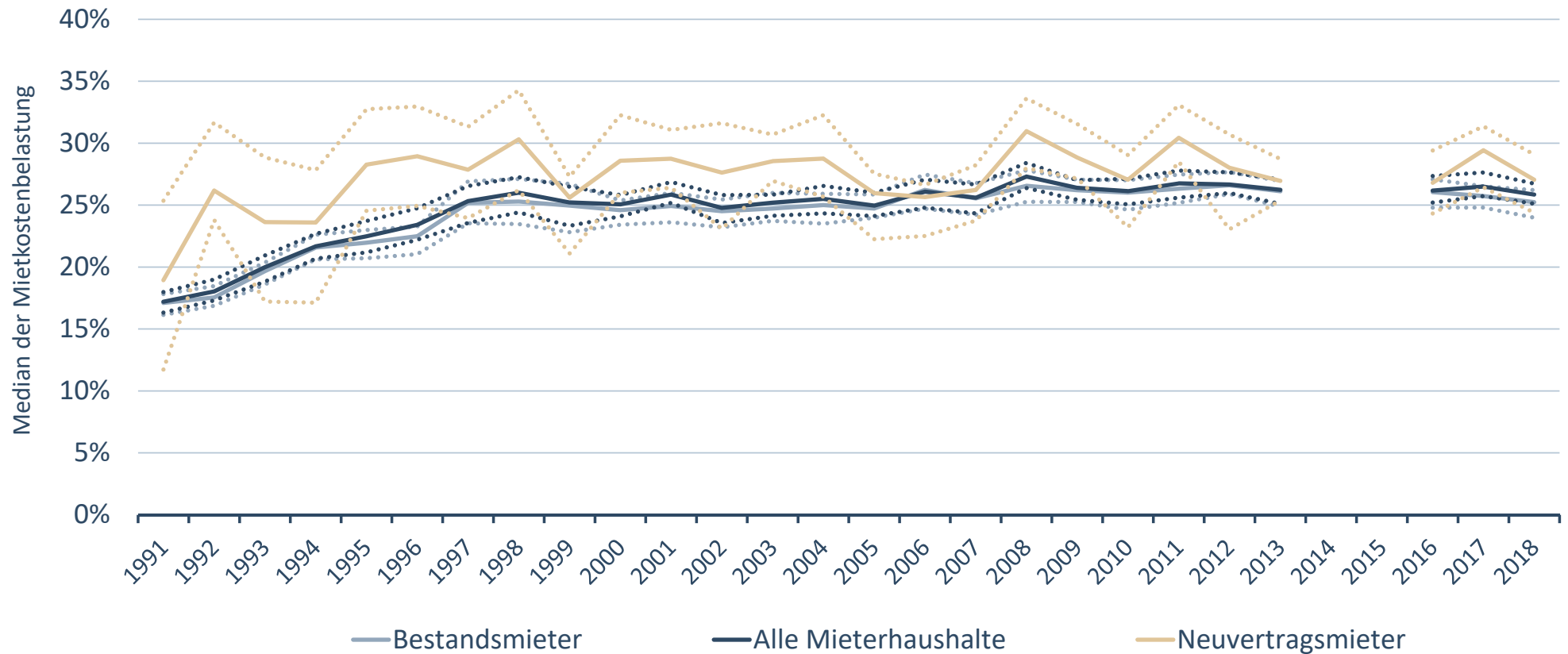
Wohnkostenbelastung in Prozent des Einkommens nach Einkommensdezilen



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

... auch für Haushalte, die umgezogen sind

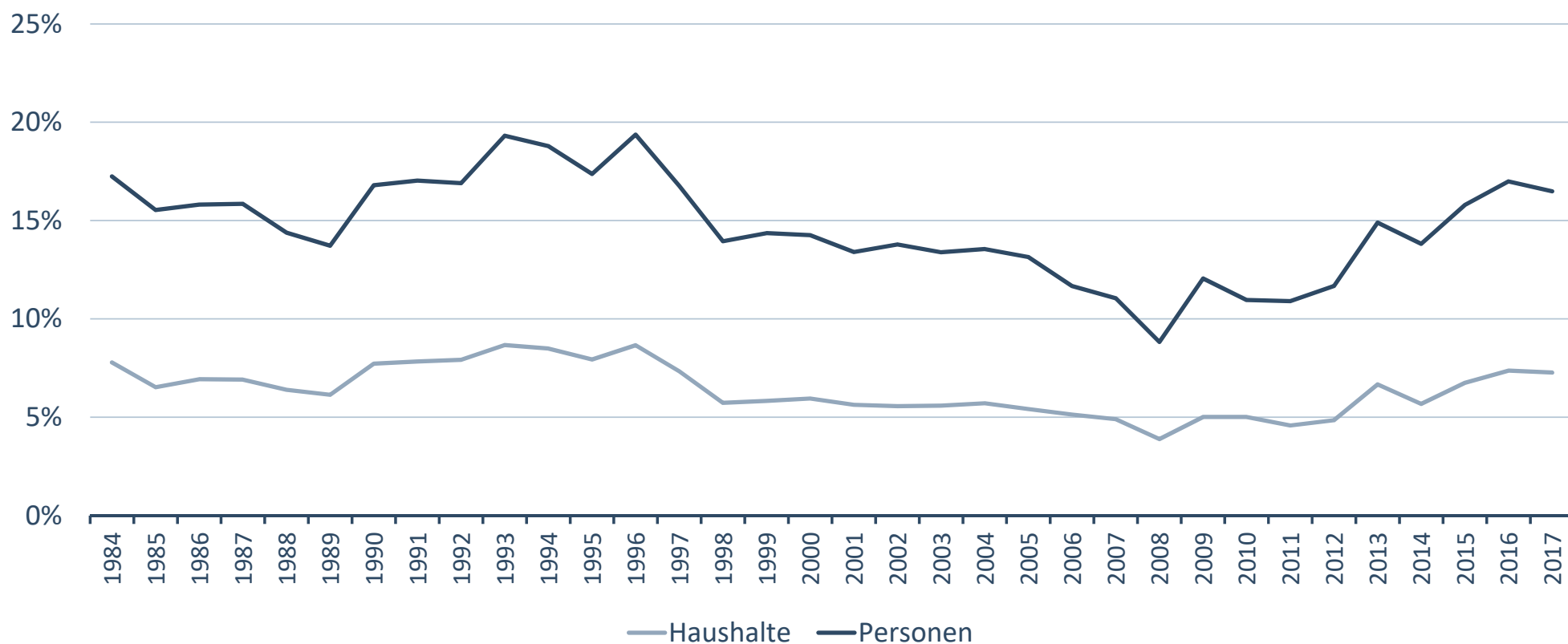
Wohnkostenbelastung in Prozent des Einkommens in Großstädten



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Überbelegung nimmt zu

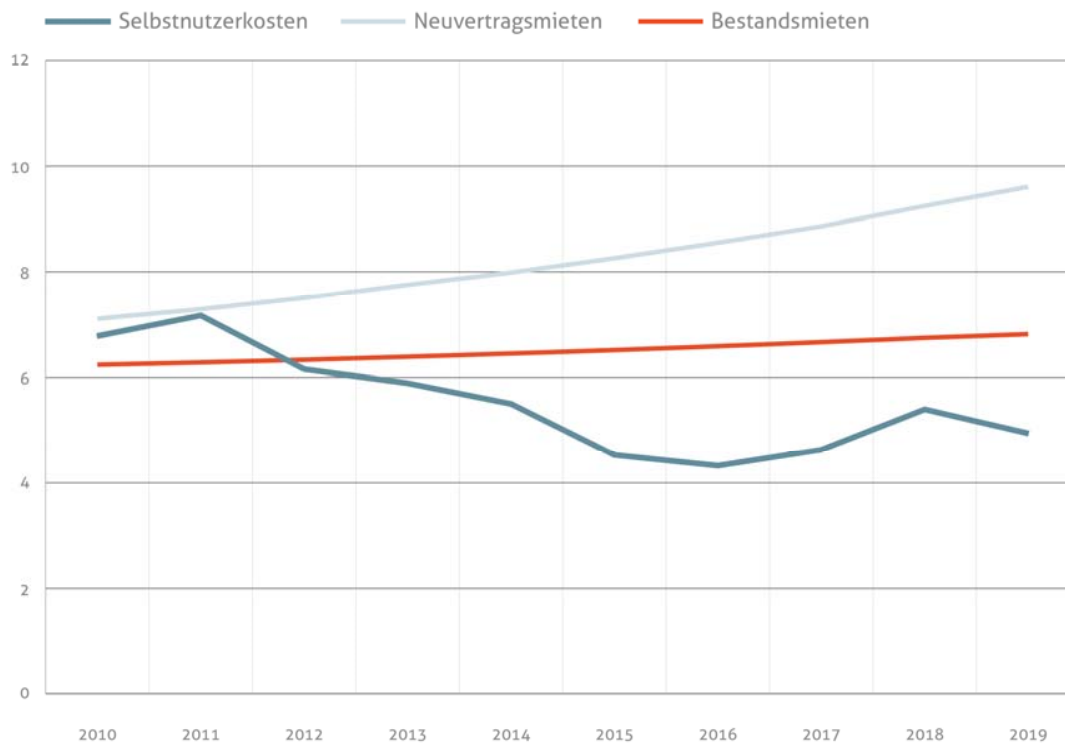
Großstädte ab 500.000 Einwohner



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Wohneigentum ist günstig

Rückgang der Wohnnutzerkosten im Vergleich zum Vorjahr

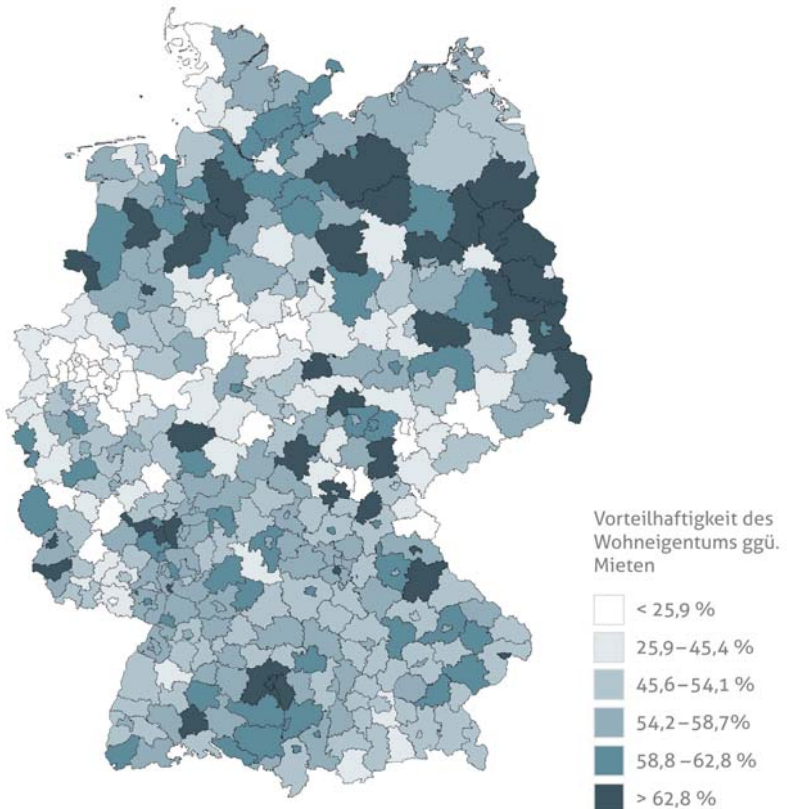


- Im bundesdeutschen Durchschnitt sind die Wohnnutzerkosten erstmalig seit 2016 wieder rückläufig.
- Für Selbstnutzer lagen die Kosten bei durchschnittlich 4,94 Euro pro Quadratmeter – gegenüber den Neuvertragsmieten für vergleichbare Wohnungen ein Kostenvorteil von 49 Prozent.
- Maßgeblich für diese Entwicklung ist der Zinsrückgang im Jahr 2019 gegenüber den Vorjahren.

Quellen: Institut der deutschen Wirtschaft; vdpResearch, 2020; F+B, 2020

Ergebnisse für alle Kreise

Vorteilhaftigkeit in den Kreisen



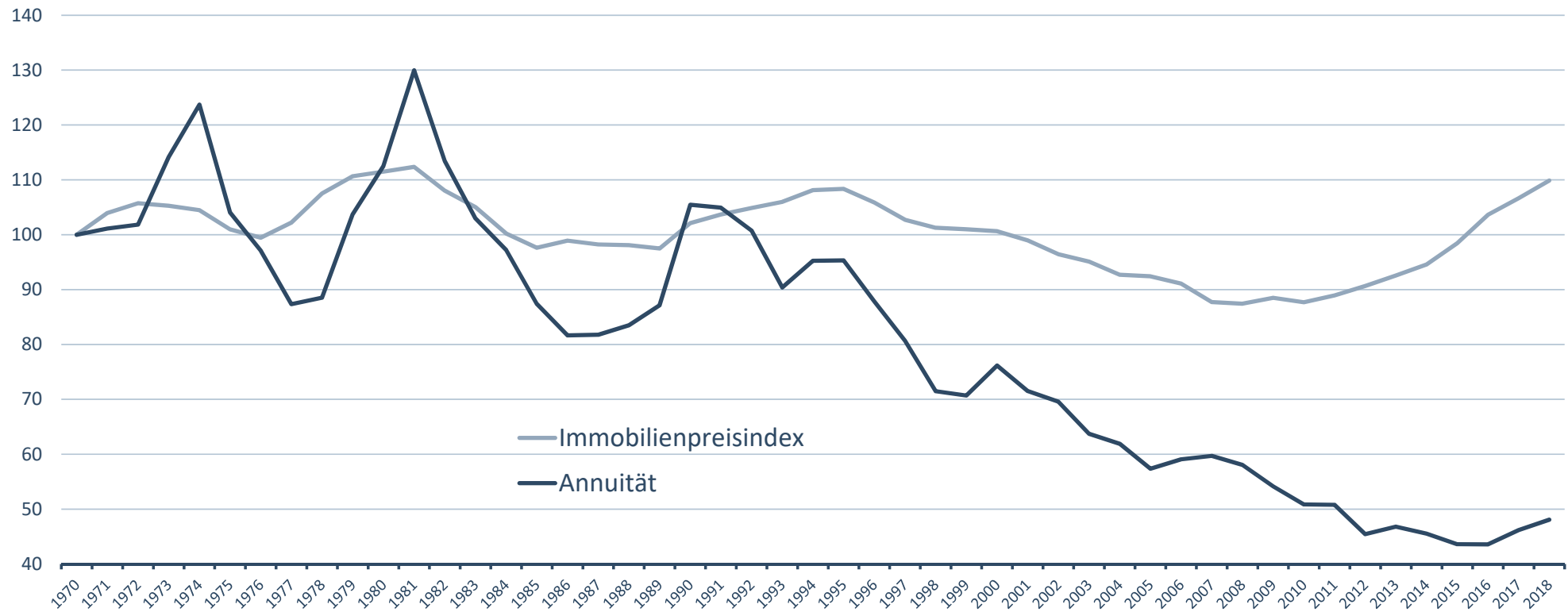
© ACCENTRO Real Estate AG 2020

Quellen: Institut der deutschen Wirtschaft; vdpResearch, 2020; F+B, 2020

- Die Vorteilhaftigkeit ist heterogen über die deutschen Kreise verteilt.
- Entscheidend ist neben der Relation aus Kaufpreisen und Mieten auch die langfristig erwartete Immobilienpreisentwicklung.
- Die Regionen mit geringer Vorteilhaftigkeit sind durch schwache Dynamik in den Immobilienpreisen der vergangenen Jahre gekennzeichnet.
- Mitentscheidend sind Erwartungen: Entwickeln sich die Immobilienpreise zukünftig positiver als erwartet, ist die Vorteilhaftigkeit des Wohneigentums höher (besonders in Aufholregionen im Osten Deutschlands möglich).
- Die Preiserwartungen sind auf maximal 3 % p. a. (nominal) begrenzt, um den Entwicklungen der letzten Jahre nicht zu starkes Gewicht zu geben.

Kaufpreise ziehen am aktuellen Rand stark an, historische Finanzierungsbedingungen immer noch sehr gut

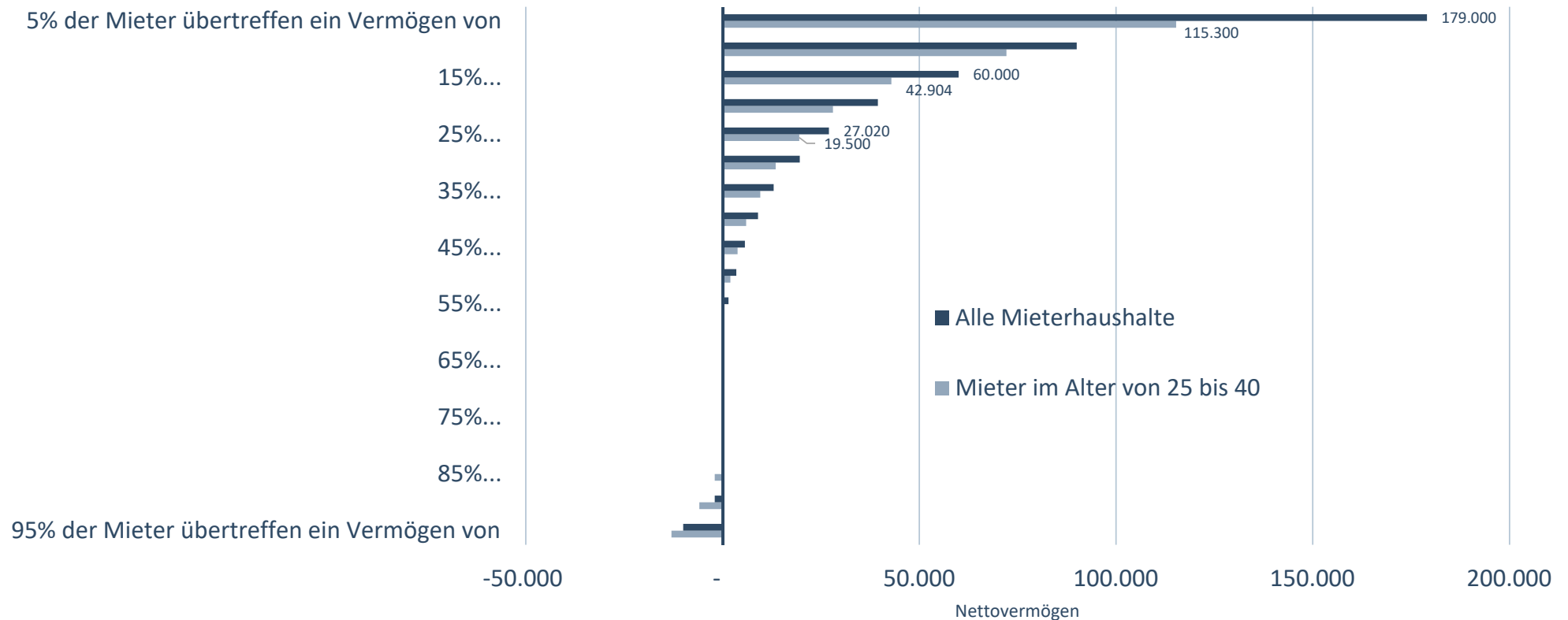
Entwicklung der realen Immobilienpreise und der Annuität



Quellen: OECD; Institut der deutschen Wirtschaft

Mietern fehlt es an Ersparnissen für den Eigentumserwerb

Vermögen der Mieter im Jahr 2018



Quelle: HFCS

Schlussfolgerungen

