

WOHNEN IN DEUTSCHLAND

DATEN · FAKTEN · ANALYSEN

Ausgabe 2 Juni 2015



EDITORIAL

Andreas J. Zehnder Vorstandsvorsitzender

Der Neubaubedarf steigt – doch dem Wohnungsbau droht die Puste auszugehen. Damit verschärft sich gerade die Situation in den ohnehin angespannten Ballungsräumen. Dort fehlen nicht nur Mietwohnungen. Auch diejenigen, die dort Wohneigentum suchen, und das sind viele, tun sich zunehmend schwer, ein geeignetes und bezahlbares Objekt zu finden.

Der schwächelnde Eigenheimbau mit jetzt rückläufigen Genehmigungszahlen im Einund Zweifamilienhausbereich sowie bei Eigentumswohnungen sollte die Politik alarmieren. Schließlich stellt er mit einem Anteil von knapp zwei Dritteln immer noch die zentrale Säule des Wohnungsbaus dar. Ohne den klassischen Häuslebauer und private Kleinvermieter wird sich aber die Bedarfslücke nicht schließen lassen.

Die Finanzierungskonditionen sind günstig wie nie. Warum läuft es dann nicht besser? Die Antwort liegt auf der Hand: Fehlendes Bauland, steigende Baulandpreise, steigende Baukosten und unsichere Rentabilitätserwartungen infolge der Mietpreisdeckelung sind eine Ursache. Vor allem aber hat der klassische Häuslebauer immer stärker das Gefühl, als Melkkuh zu dienen. Der Wettlauf vieler Bundesländer bei den Grunderwerbsteuern geht in die falsche Richtung und konterkariert das Bündnis für bezahlbares Bauen und Wohnen der Bundesregierung. Viele Kommunen setzen mit steigenden Grundsteuern noch einen oben drauf. Es ist höchste Zeit für eine wirklich gemeinsame Anstrengung aller!

ang Jung

Wohnungsbau schwächelt

Genehmigungszahlen weit unter Bedarf

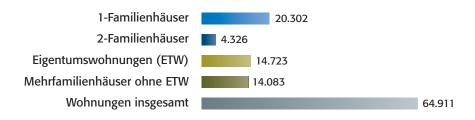
Nach der aktuellen Wohnungsbauprognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung besteht für die Jahre bis 2020 ein jährlicher Neubaubedarf von 272.000 Wohnungen pro Jahr. Fertiggestellt wurden 2014 deutlich weniger. Die Bundesregierung rechnet mit 240.000. Wer auf die jüngsten Genehmigungszahlen des Statistischen Bundesamts schaut, wird sich erst recht fragen, wie dieses Ziel erreicht werden kann. Denn vom Aufschwung im Wohnungsbau ist kaum noch etwas zu spüren – trotz historisch günstiger Finanzierungsbedingungen.

Der Zuwachs im ersten Quartal 2015 lag im Vergleich zum Vorjahreszeitraum gerade noch bei 1,6 Prozent. Zum Vergleich: Von Januar bis März 2014 wurde gegenüber 2013 noch ein Plus von 15,3 Prozent vermeldet. Das Wachstum konzentriert sich mittlerweile ausschließlich auf Mehrfamilienhäuser ohne Eigentumswohnungen mit 11,1 Prozent, Wohnungen in Wohnheimen mit 12,5 Pro-

zent und Wohnungen durch Ausbau mit 11,7 Prozent.

Bei Einfamilienhäusern gab es Minus von 1,6 Prozent, bei Zweifamilienhäusern sogar ein Minus von 5,4 Prozent. Nach längerer Zeit erstmals gesunken – und zwar um 3,9 Prozent – ist jetzt auch die Genehmigungszahl bei Eigentumswohnungen.

Wohnungsbaugenehmigungen 1. Quartal 2015



Quelle: Statistisches Bundesamt



INHALT

Wohnungsbau schwächelt	1	Wohnungsmarktprognose 2030 des BBSR	7	Umschulden mit Wohnriester-Darlehen	7
Countdown für		des bbsk	5	Wollinester-Dariellell	,
Wissenschaftspreis	2	Mehr Migranten mit Wohn- eigentum – Chance für die Stadtentwicklung	4	EU-Länderbericht bewertet deutschen Wohnimmobilienmarkt	8

WERNER-LEHMANN-PREIS

Countdown für Wissenschaftspreis

Zum elften Mal loben die privaten Bausparkassen den Werner Lehmann-Preis für Nachwuchswissenschaftler aus. Voraussetzung für die Teilnahme ist, dass die Teilnehmer bei Fertigstellung der Arbeit (Habi-

litation, Dissertation, Diplomarbeit oder Master Thesis) nicht älter als 35 Jahre waren. Zugelassen sind Arbeiten, die sich mit dem Themenbereich Wohnen, Bauen, Finanzieren im weitesten Sinne beschäftigten.

Es werden nur Arbeiten angenommen, die nach dem 31. Juli 2013 abgeschlossen sowie abschließend wissenschaftlich bewertet worden sind. Die Unterlagen sind bis spätestens 31. Juli 2015 bei der Geschäftsstelle des Verbandes in Berlin einzureichen.

Der 1. Preis ist mit 5.000 Euro dotiert, der 2. Preis mit 4.000 Euro, der 3. Preis mit 2.500 Euro und der 4.-10. Preis mit je 1.000 Euro. Zusätzlich erhält die Wissenschaftliche Institution (Institut, Lehrstuhl etc.), bei der die mit den drei ersten Preisen ausgezeichneten Arbeiten angefertigt wurden, denselben Betrag wie die Preisträgerin/der Preisträger zur Förderung ihrer weiteren Forschungen.

Weitere Informationen zum Wissenschaftspreis der privaten Bausparkassen stehen zum Download auf der Website www.bausparkassen.de bereit.

Unterlagen können ferner angefordert werden beim: Verband der Privaten Bausparkassen Ansprechpartner: Dr. Juri Schudrowitz Klingelhöferstr. 4,

10785 Berlin Tel.: 030-590091-500, Fax 030-590091-501 E-Mail: sturhahn@vdpb.de





WOHNUNGSBAU

Wohnungsmarktprognose 2030 des BBSR

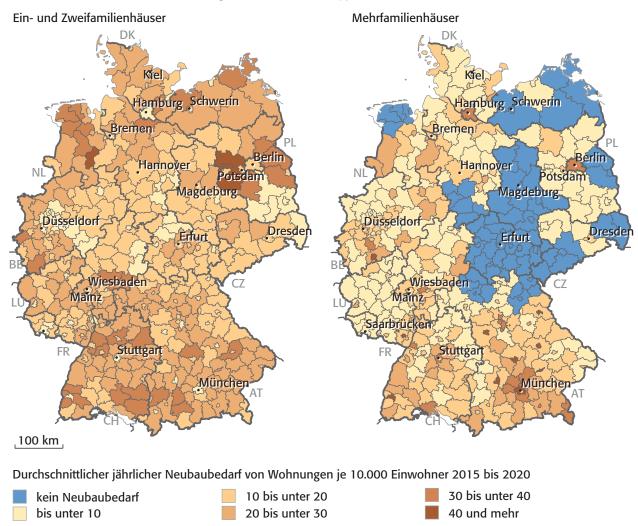
Neubaubedarf weiter auf hohem Niveau – Wunsch nach Wohneigentum immer stärker

Deutschland hat nach wie vor einen hohen Bedarf an neuen Wohnungen. Das Angebot kommt mit der gestiegenen Nachfrage nicht mit. Das geht aus der aktuellen Wohnungsmarktprognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung hervor.

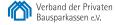
Im Prognosezeitraum bis 2030 wird die Zahl der Haushalte um 500.000 zulegen und dürfte dann knapp 1,3 Prozent hö-

her liegen als 2015. Größere Haushalte mit mindestens drei Haushaltsmitgliedern nehmen in der Bedeutung ab, dagegen spielen Single- und Zwei-Personenhaushalte eine wichtigere Rolle bei der Wohnungsnachfrage. Des Weiteren

Jährlicher Neubaubedarf von Wohnungen nach Gebäudetypen 2015 bis 2020



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktprognose 2030 Geometrische Grundlage: BKG, Kreise, 31.12.2013 Bearbeitung: T. Held, J. Nielsen Quelle: BBSR Bonn 2015



Fortsetzung von Seite 3

hat das BBSR eine erhöhte Wohnflächennachfrage je Wohnung identifiziert, was sich auf den Wohnungsbedarf auswirkt. Der Wunsch nach Wohneigentum wird im Prognosezeitraum stärker, auch daraus ergibt sich zusätzlicher Wohnraumbedarf. Außerdem übt der positive Zuwanderungssaldo einen erheblichen Einfluss auf den Wohnungsmarkt aus. Der Wanderungsgewinn bis 2030 wird auf 2,9 Mio. Personen geschätzt. Auch das Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen hatte zuletzt auf die Herausforderungen der Zuwanderung hingewiesen, die sich sowohl aus Arbeitsmigration aus den EU-Staaten als auch der wachsenden Zahl der Flüchtlinge aus Krisenregionen ergebe.

Der Sterbeüberschuss von erwarteten 4,6 Mio. Personen wird durch die Zuwanderung zwar bei weitem nicht ausgeglichen. Dennoch werden mehr Wohnungen gebraucht. Der gesteigerte Wohnraumbedarf ergibt sich nämlich aus einem weiteren Trend, der Zentripetalkraft der großen, wirtschaftlich starken Städte und Ballungsgebiete, vor allem in den alten Bundesländern. Während die Schrumpfung der Bevölkerung nur aufgeschoben wird, ergeben sich dadurch deutliche regionale Unterschiede zwischen West und Ost, (Groß-)Stadt und Land.

Insgesamt ermittelt das BBSR einen erhöhten Neubaubedarf von 230.000 Wohnungen im Durchschnitt der Jahre bis

2030. Zunächst ist der Bedarf stärker: Bis zum Jahr 2020 wird ein Bedarf von 272.000 Wohnungen pro Jahr erwartet. Danach schwächt sich die Nachfrage ab. Vor allem dem Geschosswohnungsbau in den Großstädten wird ein hoher Stellenwert zukommen. Allerdings strahlt die Attraktivität der Großstädte laut Prognose auch ins Umland aus, wo der Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern wächst. Für das klassische Eigenheim gibt es auch im Osten der Republik weiterhin Bedarf, der Diskussion über sich entleerende Regionen zum Trotz. Außerdem gibt es in einigen Universitätsstädten einen wachsenden Bedarf an Geschosswohnungen.

WOHNEIGENTUM

Mehr Migranten mit Wohneigentum – Chance für die Stadtentwicklung

Benachteiligte Stadtviertel finden wieder Anschluss. Weil Zuwanderer dort Wohneigentum bilden und Kommunen dies unterstützen. Dienlich auch der Integration. Das zeigt eine Studie. Vom Modell- zum Normalfall ist es allerdings noch ein gutes Stück Weg.

Vormals britische Militärsiedlung, dann Problemviertel, heute beliebter Wohnstandort. Der Stadtteil Powe im niedersächsischen Belm hat sich wieder hochgerappelt. "Die Wende läutete das Programm Soziale Stadt ein", verweist die regionale Presse auf eine entscheidende Zäsur. "Mit dem Einsatz von Städtebaufördermitteln und einer speziellen Beratung für Migranten konnten vor allem Aussiedler aus der ehemaligen Sowjetunion und türkische Familien als Käufer von Eigentumswohnungen in Powe gewonnen werden." Wegen der guten Ver-

kehrsanbindung sowie zahlreicher Geschäfte und Treffpunkte gilt das Stadtviertel demnach bei ihnen als beliebter Wohnstandort, trotz erhöhter Lärmbelastung durch den Verkehr. "Gerade Haushalte mit geringem Einkommen konnten sich aufgrund günstiger Kaufpreise ihren Wunsch nach einer eigenen Wohnung erfüllen."

Da ist was in Bewegung

Für rund ein Drittel der Zuwanderer hierzulande ist das inzwischen Wirklichkeit.

Das sind immer noch gut 20 Prozent Unterschied im Vergleich zur Wohneigentumsquote der angestammten Bevölkerung. "Aber da ist was in Bewegung", sagt Dr. Bettina Reimann vom Deutschen Institut für Urbanistik (Difu) in Berlin. Sie macht das vor allem an zwei Punkten fest: Immer mehr Migranten in Deutschland erwerben Wohneigentum zur Selbstnutzung. Zudem ist die Wohneigentumsquote von Zuwanderern in den letzten zehn Jahren deutlich stärker angestiegen als die der heimischen Bevölkerung. Mit Blick auf die Gesamtbe-



Fortsetzung von Seite 4

völkerung sei ihr Anteil von sechs Prozent zwar immer noch sehr gering, so die Wissenschaftlerin. Doch er hat nach ihrer Einschätzung in den letzten Jahren an Bedeutung gewonnen. "Stadtentwicklung, Wohnen, Integration – das kann man in dieser Verbindung viel stärker und nachhaltiger ausbauen", befindet die Forscherin, die dieses Potenzial im Rahmen einer aktuellen Difu-Studie ausgelotet hat. Auftraggeber war das Bundesbauministerium.

Kleinere Städte mit größtem Zulauf

Menschen mit Migrationshintergrund bilden in ganz unterschiedlichen Wohnquartieren, Lagen und Stadttypen Wohneigentum. Die meisten Wohneigentümer unter den Zuwanderern leben in Städten bis zu 50.000 Einwohnern, "weniger in Großstädten wie Berlin, die ja häufig auch traditionelle Mieterstädte sind". Die Ansiedlung hängt immer auch mit den Arbeitsmöglichkeiten zusammen. "Der Süden von Deutschland ist dabei ver-

gleichsweise stark vertreten", sagt Reimann mit Bezug auf weitere Ergebnisse der Untersuchung.

Unter den Bundesländern ist das Häuslebauer-Land Baden-Württemberg auch dasjenige mit der höchsten Wohneigentumsquote von Zuwanderern, die hier elf Prozent erreicht. Anders in Ostdeutschland, wo insgesamt weniger Migranten leben als in vielen westdeutschen Ländern, zumeist Spätaussiedler. Dort liegt sie in einzelnen Bundesländern bei maximal ein Prozent.

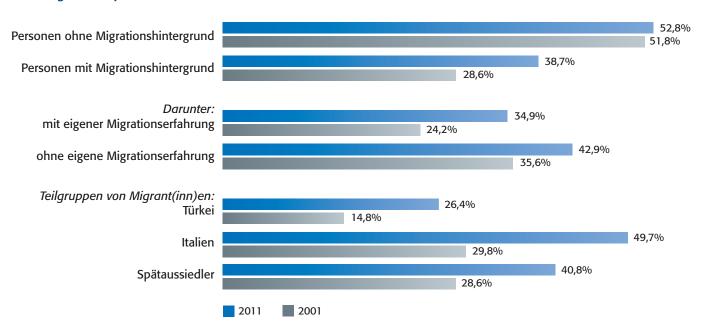
Was in den Interviews für die Fallstudie immer wieder deutlich wurde: Wohneigentum ist im Herkunftsland etwas Selbstverständliches. "Viele Zuwanderer beispielsweise aus Italien und der Türkei empfinden Wohneigentum als etwas sehr Normales, was sie für sich im Leben anstreben", sagt die Wissenschaftlerin. – Nur zur Miete wohnen, das sei für viele mit dem eigenen Wohnwunsch nicht so gut zu vereinbaren. Der Traum ist – wie mehrheitlich in der Bevölkerung – das



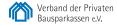
Dr. Bettina Reimann, Projektleiterin der Studie zum Thema "Wohneigentum als Chance für Stadtentwicklung und Integration", die das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu) im Auftrag des Bundesbauministeriums erstellt hat. Foto: David Ausserhofer

Einfamilienhaus. "Das lässt sich aufgrund der finanziellen Spielräume jedoch nicht immer realisieren."

Wohneigentumsquoten 2001 und 2011



Datenbasis: Sozio-ökonomisches Panel (SOEP) 2011 und 2001 (V28); eigene Berechnung und Darstellung. Gewichtete Daten; Basis: Personen. Quelle: Deutsches Institut für Urbanistik gGmbH (Difu)



Fortsetzung von Seite 5

"Positiv erschlossen"

Die Studie zeigt: Viele jüngere Migranten sind bereit, Wohneigentum zu bilden. Sie müssen aber "sehr scharf rechnen" und gehen deshalb in preisgünstigere Wohnlagen, die sie sich "positiv erschließen". Oder sie wählen Einfamilienhäuser mit etwas kleinerer Fläche – Reihen- oder Kettenhäuser. Häufig in städtischen Gebieten, die als benachteiligt eingestuft werden und "um eine Zukunftsperspektive ringen" wie Belm-Powe bei Osnabrück.

Schlechtes Image, hoher Leerstand. Damit hatte auch Grünhöfe zu kämpfen. Teile der Wohnsiedlung aus den 1950ern in Bremerhaven standen seit Jahren leer. Hier trat die Abrissbirne in Aktion und entfaltete das Stadtumbauprogramm West Wirkung. Anstelle der schlichten Wohnblöcke entstanden auf dem frei gewordenen Areal ab 2007 Einfamilien-

häuser. Die Nachfrage war groß. Mittlerweile sind die Grundstücke alle bebaut.

Es sind vor allem Spätaussiedler aus der ehemaligen Sowjetunion und zum anderen Zuwanderer mit türkischen Wurzeln, die so oftmals direkt in ihrem Stadtteil "eine Wohnkarriere" vom Mieter zum Wohneigentümer vollzogen haben, wie Reimann hervorhebt. In vertrauter Umgebung wohnen bleiben, den Kindern damit auch einen Schulwechsel ersparen. Das stand oftmals als Motiv dahinter. "Es war häufig förderlich, wenn es Bauträger mit gleichem Migrationshintergrund gab", so ihr Eindruck aus den Gesprächen.

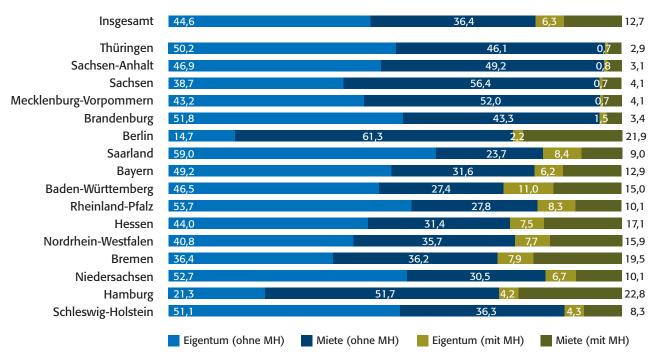
Familiennetzwerke und Muskelhypothek

"Wenn gebaut wird, unterstützt man sich im Familien-, Freundes- und Bekanntenkreis, sowohl finanziell als auch bei ganz konkreten Bauarbeiten", so Reimann. "Dies sind stabile und verlässliche Netzwerke. Diese Hilfeleistungen sind ganz üblich." Das trifft nach ihrer Erfahrung sehr häufig auf Spätaussiedler zu: Viele von ihnen haben handwerkliche Fähigkeiten. Sie stemmen mit der Muskelhypothek einen durchaus nennenswerten Anteil der Gesamtfinanzierung.

Bei den Finanzierungsinstituten gelten Zuwanderer nach ihren Worten darüber hinaus als verlässliche Kunden, die vergleichsweise schnell versuchen, ihre Schulden abzutragen.

Die Studie merkt hierzu an: "Wichtige Marktakteure wie Banken und Bausparkassen erkennen das Potenzial der Wohneigentümer mit Migrationshintergrund …". In Städten und Gemeinden jedoch würden die damit verbundenen Chancen für die Stadt- und Quartiersentwicklung "noch nicht ausreichend erkannt und genutzt". – Eine Aufforderung zum Handeln.

Anteil von selbstgenutztem Wohneigentum von Personen mit und ohne Migrationshintergrund nach Bundesländern



Datenbasis: Mikrozensus 2010; eigene Berechnung und Darstellung; hochgerechnet. Quelle: Deutsches Institut für Urbanistik gGmbH (Difu)



EIGENHEIMRENTE

Umschulden mit Wohnriester-Darlehen

Wer ein Haus oder eine Wohnung kauft, wählt beim Hauskredit oft eine Zinsbindung von 10 Jahren. Wenn die Frist abläuft, braucht der Käufer für die in aller Regel noch beträchtliche Restschuld einen Anschluss-

vertrag. Was viele nicht wissen: Es gibt auch die Möglichkeit, mit einem staatlich geförderten Wohnriester-Darlehen umzuschulden – und zwar unabhängig davon, wann die eigenen vier Wände gebaut oder gekauft

worden sind.

Die Förderung ist attraktiv: Erwachsene können sich so bis zu 154 Euro jährlich an Grundzulagen sichern. Pro Kind kommen dann 185 Euro hinzu; für jedes Kind, das ab 2008 geboren wurde, sogar 300 Euro. Alle Kinder-Zulagen werden maximal bis zum 25. Lebensiahr aufs Förderkonto überwiesen, also auch noch während einer Berufsausbildung und eines Studiums. Die staatlichen Zulagen wirken wie jährliche Sondertilgungen und damit wie ein Tilgungsturbo. Die Ersparnis kann dabei mehrere tausend Euro betragen.

Weitere Informationen finden sich unter www.bausparkassen.de (Broschüre zur Eigenheimrente unter Service/Broschüren und Ratgeber).



Neuerscheinung

Soeben ist der 80. Band der ifs-Schriftenreihe erschienen. Er enthält die Beiträge des Königsteiner Gesprächs 2015 zum Thema "Auswirkungen der EZB-Niedrigzinspolitik auf Vermögensbildung und private Altersvorsorge".



Unter anderem sind folgende Autoren vertreten:

- Dr. Jürgen Stark, ehemaliger Chefvolkswirt der EZB: Die Auswirkungen der EZB-Niedrigzinspolitik auf Vermögensbildung und private Altersvorsorge aus volkswirtschaftlicher Sicht
- · Alexander Radwan MdB: Die Auswirkungen der EZB-Niedrigzinspolitik auf Vermögensbildung und private Altersvorsorge aus politischer Sicht
- Andreas J. Zehnder, Vorstandsvorsitzender des Verbands der Privaten Bausparkassen e.V.: Die Auswirkungen der EZB-Niedrigzinspolitik auf Vermögensbildung und private Altersvorsorge aus Sicht der Finanzierungsinstitute
- · Prof. Dr. Stefan Kooths, Institut für Weltwirtschaft Kiel: Niedrigzinspolitik und private Altersvorsorge – die globale Perspektive.

Der Tagungsband kostet 19,95 Euro einschließlich Mehrwertsteuer und Versandkosten und kann bei der domus Verlagsund Servicegesellschaft mbH, Klingelhöferstraße 4, 10785 Berlin, Tel.: 030/590091-707, Telefax: 030/590091-701, E-Mail: sigrid.pfeiffer@domus-vs.de bestellt werden.



BERICHT AUS BRÜSSEL

EU-Länderbericht bewertet deutschen Wohnimmobilienmarkt

Im Rahmen des Europäischen Semesters für die Koordinierung der Wirtschaftspolitik hat die EU-Kommission im Frühjahr 2015 Länderberichte vorgelegt, in denen die Wirtschaftspolitik der Mitgliedstaaten analysiert wird. Die jährlichen Berichte enthalten detaillierte Bewertungen zu den jeweiligen nationalen makroökonomischen Ungleichgewichten. Im Bericht zu Deutschland¹ wird auch der Wohnimmobilienmarkt in Deutschland bewertet.

Bereits 2014 hielt die EU-Kommission politische Maßnahmen aufgrund hoher Hypotheken und struktureller Charakteristika des Wohnimmobilienmarkts für notwendig. Im aktuellen Bericht wird u.a. festgestellt, dass insbesondere Eigentumswohnungen in Großstädten starke Überbewertungen aufweisen. Auf der anderen Seite hätten selbst niedrige und sinkende Zinssätze für Neubaukredite einer Stagnation der Realinvestitionen in Wohnimmobilien nicht entgegengewirkt. Der Gesamtanteil der Immobilienkredite an inländische Privatpersonen und Unternehmen am Bruttoinlandsprodukt sei weiter gesunken: von rund 44 Prozent im Jahr 2009 auf 40 Prozent im Jahre 2014. Ursächlich dafür seien u.a. verschärfte Standards für die Kreditvergabe an private Haushalte. Insbesondere hätten die Kreditinstitute die Besicherungsanforderungen erhöht und mehr Eigenkapital gefordert.

Die EU-Kommission leitet aus den Merkmalen des deutschen Immobilienmarkts eine ausgeprägte Risikoscheu der Marktteilnehmer ab. Die niedrige Eigentümerquote in Deutschland von rund 46 Prozent würde mit einer relativ moderaten Verschuldungsquote der Haushalte für Wohneigentum (66 Prozent des verfügbaren Einkommens bzw. 45 Prozent des Bruttoinlandsprodukts) einhergehen. Hierbei wird hinterfragt, ob bestimmte Fehlanreize bewirken würden, dass Haushalte vom Kauf einer eigenen Immobilie abgehalten werden. Eine risikoreiche Verschuldung sei in Deutschland mit dem vorherrschenden Zinstyp unattraktiv. Über 70 Prozent der vergebenen Kredite würden eine Zinsbindung von über fünf Jahren aufweisen.

Schon 2014 hatte man festgestellt, dass in Deutschland weder der Beleihungssatz (loan-to-value) noch die Steueranreize

für selbstgenutzten Wohnraum förderlich seien. Der Beleihungssatz hätte im Gegensatz zu anderen EU-Mitgliedstaaten, wo eine 100-Prozent-Beleihung üblich gewesen sei, nur bei 70 Prozent gelegen. Als kontraproduktiv für Investitionen in den Wohnungsbau werden das neue Gesetz zur Mietpreisbremse und die seit 2006 kontinuierlich steigende Grunderwerbssteuer sowie eine nach Auffassung der EU-Kommission unzureichende steuerliche Absetzbarkeit von Gebäudekosten für Eigentümer angesehen. Gleichwohl wird zugestanden, dass eine hohe Verschuldung durch ausstehende Immobilienkredite ein erhebliches Risiko darstellt.

Die länderspezifischen Empfehlungen, die jetzt vorgestellt wurden, beinhalten keine Aufforderung für Maßnahmen im Wohnimmobilienmarkt.

1) SWD (2015) 25 final, Arbeitsunterlagen der Kommissionsdienststellen "Länderbericht Deutschland 2015 mit eingehender Überprüfung der Vermeidung und Korrektur makroökonomischer Ungleichgewichte"

IMPRESSUM

Herausgeber:

Verband der Privaten Bausparkassen e. V. Für den Inhalt verantwortlich: Alexander Nothaft

Satz: Eins 64 Grafik-Design, Bonn

Anschrift der Redaktion: Klingelhöferstraße 4 · 10785 Berlin

Telefon: (030) 59 00 91-523 · Telefax: (030) 59 00 91-501

Internet: www.bausparkassen.de