

Erschwinglichkeit von Wohneigentum in langfristiger Betrachtung

Endbericht

Auftraggeber:

Bausparkasse Schwäbisch Hall AG

Ansprechpartner:

Dr. Reiner Braun, Lorenz Thomschke

Projektnummer:
11019

Datum:
23. März 2017

Büro:
Berlin

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Hintergrund	1
2.	Datengrundlage und Methodik.....	2
2.1	Zins und Tilgung	2
2.2	Immobilienpreise	3
2.3	Einkommen	5
2.4	Methodik	7
2.4.1	Kreditbelastung	7
2.4.2	Mietbelastung	8
2.5	Kritische Anmerkung zur Durchschnittswerten	9
3.	Ergebnisse	10
4.	Implikationen	15

1. Hintergrund

Viele Experten empfehlen derzeit den Kauf einer Eigentumswohnung oder eines Eigenheimes, denn „Kaufen“ sei vielerorts günstiger als „Mieten“. Diese Empfehlung mag auf den ersten Blick verwundern, steigen die Kaufpreise in vielen Regionen aktuell doch schneller als die Mietpreise. Hier werden dann die aktuellen Niedrigzinsen ins Spiel gebracht, die den Wohnungskredit „verbilligen“ würden. Tatsächlich weisen derzeit einige Untersuchungen daraufhin, dass die Kreditbelastung beim Kauf einer Eigentumswohnung niedriger ist als die entsprechende Mietbelastung. Diese Untersuchungen beschränken sich jedoch allesamt auf einen Vergleich der beiden Belastungsquoten aus kürzerer Vergangenheit. Aber wie entwickelte sich die Kredit- und die Mietbelastung in der langen Perspektive? Ist die vermeintlich höhere Erschwinglichkeit von Wohneigentum ein Phänomen aus der „Neuzeit“ oder ließ es sich auch in der Vergangenheit bereits beobachten? Die Bausparkasse Schwäbisch Hall AG hat die empirica ag damit beauftragt, dieser Frage nachzugehen und eine Studie über die Erschwinglichkeit von Wohneigentum in langfristiger Betrachtung durchzuführen. Die Ergebnisse der Auswertung werden im Folgenden vorgestellt.

Die empirica ag hat zu diesem Zweck die Miet- und Kaufpreise in ausgewählten Städten seit dem Jahr 1991 untersucht und unter Berücksichtigung des verfügbaren Haushaltsnettoeinkommens in den jeweiligen Städten und der jeweils geltenden Zinsbedingungen die Miet- bzw. Kreditbelastung ermittelt. Tatsächlich ist die Kreditbelastung seit der Wiedervereinigung in allen betrachteten Städten signifikant gesunken, während die Mietbelastung weitestgehend unverändert blieb. Zwar ist der Kauf eines Eigenheimes für den durchschnittlichen Haushalt weiterhin kostspieliger als das Wohnen zur Miete, aber der Erwerb einer Eigentumswohnung ist in den meisten Städten inzwischen tatsächlich erschwinglicher als die entsprechende Miete.

Ob sich der Kauf einer Eigentumswohnung aber auch langfristig lohnt, hängt davon ab, wie sich die Miete (im Vergleich zur Finanzierungsrate) und Instandhaltung entwickeln und welche Vorteile der Vermögensaufbau über Tilgung und langfristig ersparte Miete bieten. Derzeit ist das Zinsumfeld bei Wohnungsbaukrediten günstig und die alternativen Anlagerenditen für Mieterhaushalte niedrig. Das spricht für den Erwerb von Wohneigentum. Zudem „zwingen“ sich Eigentümer eher zum Sparen als Mieterhaushalte und bauen mit der Immobilie ein größeres Vermögen auf. Nach bisherigen Erkenntnissen verfügen Eigentümer am Vorabend des Ruhestandes häufig daher über ein Mehrfaches an Vermögen als im Einkommen vergleichbare Mieter.

Allerdings ist Vorsicht geboten bei den derzeitigen Rahmenbedingungen. Der Erwerb von Wohneigentum stellt für viele Haushalte die größte Investition im Leben dar und die Risiken sind beachtlich. Denn sollte der Erwerb von Wohneigentum auf Kante genäht und nur aufgrund des aktuell günstigen Zinsumfeldes erschwinglich sein, könnten Haushalte bei der Anschlussfinanzierung des Kredites in zehn oder zwanzig Jahren in finanzielle Schwierigkeiten kommen. Gleiches gilt, wenn die laufenden Instand- und Unterhaltungshaltungskosten nicht ausreichend bei der

Fremdfinanzierung berücksichtigt werden. Es ist also ein gefährliches Spiel, wenn sich Schwellenhaushalte von den aktuell günstigen Rahmenbedingungen dazu verleiten lassen, den Sprung ins Eigentum zu wagen. Denn wenn sich die Rahmenbedingungen ändern, könnten eben diese Haushalte finanziell überfordert werden. Das ist nicht nur für die einzelnen Haushalte ein gravierendes Risiko, sondern auch für ganze Volkswirtschaften – wie die Immobilienkrise in den USA oder Spanien gezeigt hat.

2. Datengrundlage und Methodik

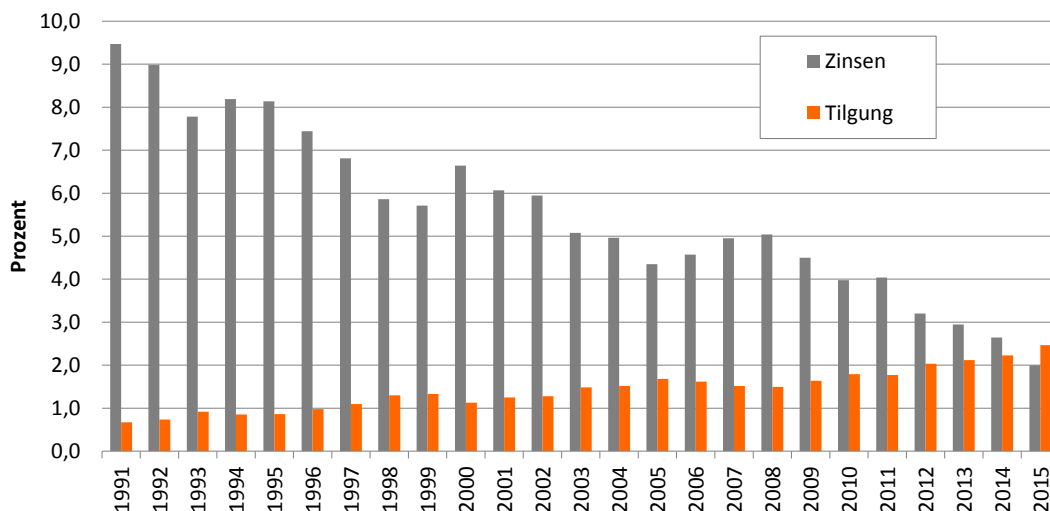
2.1 Zins und Tilgung

Für die Berechnung der Kreditbelastung wird sowohl der jeweils geltende Zinssatz für Wohnungsbaukredite mit einer Laufzeit von mindestens zehn Jahren verwendet, wie auch eine von uns ermittelte anfängliche Tilgungsrate. Die anfängliche Tilgungsrate wird so bestimmt, dass der aufgenommene Kredit beim jeweils aktuellen Zinssatz nach 30 Jahren vollständig abbezahlt ist. Bei einem von uns angenommen Annuitätendarlehen steigt die Tilgungsrate daher bei sinkenden Zinsen und umgekehrt. Sowohl die Zinsrate wie auch die Tilgungsrate können nur für Deutschland insgesamt angegeben werden, eine regionale Differenzierung wird daher nicht durchgeführt.

Annuität sinkt kontinuierlich seit 1991

Im Jahr 1991 lag der von uns verwendete Zinssatz noch bei über 9%. Seither ist er kontinuierlich gesunken und liegt nunmehr bei rund 2% (vgl. Abbildung 1). Spiegelbildlich ist die Tilgungsrate im selben Zeitraum nach oben geklettert, im Jahr 2015 liegt sie mit 2,5% erstmal über der damals geltenden Zinsrate. Die jährliche Annuität ist somit von 10,1% im Jahr 1991 auf 4,5% im Jahr 2015 gefallen.

Abbildung 1: Entwicklung von Zins und Tilgung, deutschlandweit



Quelle: Deutsche Bundesbank, eigene Berechnungen

empirica

Hintergrund: Zinsstatistik

Seit Januar 2013 wird im europäischen Währungsraum eine einheitliche Zinsstatistik erhoben, da die Aggregation nationaler Zinsstatistiken im internationalen Vergleich nur eingeschränkt nutzbar war. Die neue MFI-Zinsstatistik löst damit die seit 1967 veröffentlichte Zinsstatistik der Bundesbank ab. Der deutsche Beitrag zur MFI-Zinsstatistik beruht auf anderen methodischen Grundlagen als die alte Statistik der Bundesbank.

In der Erhebung der Bundesbank wurden die innerhalb der zwei mittleren Wochen eines Monats am häufigsten vereinbarten Zinssätze bei Neugeschäften, sowie Prolongationen und Änderungen bei früher getroffenen Vereinbarungen erfragt. Die in der Statistik ausgewiesenen Zinssätze ergaben sich aus dem ungewichteten arithmetischen Mittel. In der MFI-Zinsstatistik werden nun zusätzlich zu den Neugeschäften die Zinssätze und Volumina aller bestehenden Einlagen- und Kreditgeschäfte erfragt und für jede Meldekategorie ein volumengewichteter Durchschnittzinssatz berechnet. Durch Addition der Werte der einzelnen Meldekategorien wird der Gesamtdurchschnittswert für Deutschland berechnet.

Unterschiede ergeben sich auch bei der Ausweisung der Kategorien. Die alte Zinsstatistik unterscheidet zwischen Gleitzinsen, Zinsbindung auf 2, 5 und 10 Jahre. In der neuen Statistik werden die Kategorien variabel oder bis 1 Jahr Zinsbindung, über 1 bis 5 Jahre, über 5 bis 10 Jahre und über 10 Jahre Zinsbindung erfasst.

Ein historischer Vergleich der beiden Zinsstatistiken zeigt jedoch, dass die Unterschiede nur marginal sind. Wir haben daher die beiden Zeitreihen miteinander verkettet. Grundlage sind Wohnungsbaukredite an private Haushalte mit einer Laufzeit von über 10 Jahren.

2.2 Immobilienpreise

Grundlage für die Immobilienpreisangaben bildet der IVD-Wohn-Preisspiegel, der die jeweiligen Marktpreise im zweiten und dritten Quartal eines Jahres erfasst. Die Immobilienpreise werden von den Marktberichterstellern des IVD (Immobilienverband Deutschland) übermittelt und anschließend vom IVD aufbereitet und zusammengefasst. Beim IVD-Preisspiegel handelt sich somit nicht um empirisch abgeleitete Marktdaten, sondern vielmehr um Expertenangaben. Makler sind in aller Regel bestens mit den lokalen Wohnungsmärkten vertraut und dürften daher ein realistisches Bild der aktuellen Marktlage angeben.

Berücksichtigung typischer Objekte

In der folgenden Analyse werden Immobilienpreise für Eigentumswohnungen (ETW), Eigenheime (EH) und Mietwohnungen berücksichtigt. Die Angaben beziehen sich jeweils auf Objekte aller Baujahre und mit mittlerem Wohnwert. Der mittlere Wohnwert gibt an, dass das Objekt hinsichtlich Bausubstanz und Ausstattung einem durchschnittlichen „Standard“ entspricht und sich in einem durchschnittlichen Wohngebiet befindet. Die Lage zählt somit nicht zu den „einfachen“, wenig beliebten

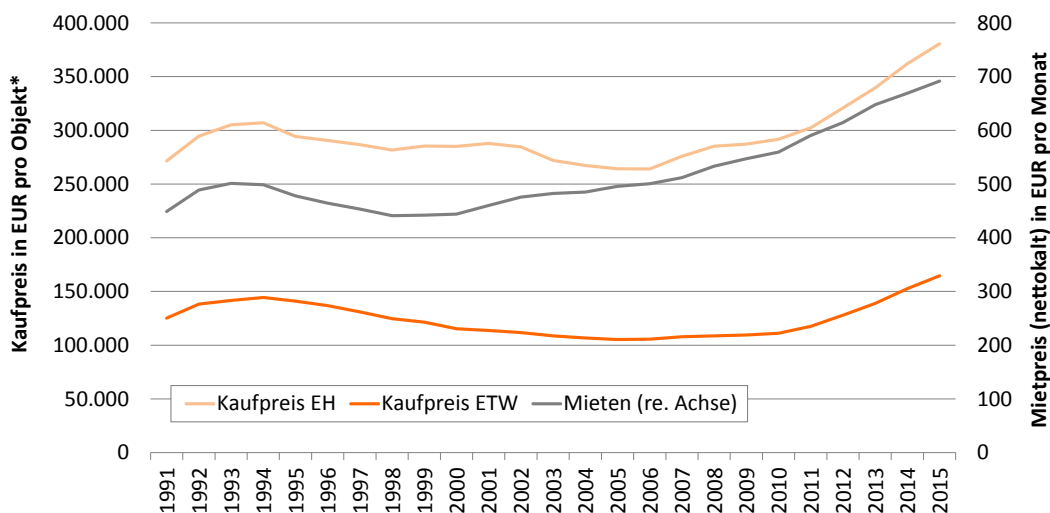
Randlagen. Die Immobilienpreise für Eigenheime werden ausschließlich als Objektpreise angegeben, wobei von ca. 125 m² Wohnfläche ausgegangen wird. Für Miet- und Eigentumswohnungen wird später einer Wohnfläche von 80qm angenommen.

Bei Mieten werden nur die Neuvertragsmieten (nettokalt) erfasst, Bestandsmieten bleiben unberücksichtigt. Die Kaufpreise für Eigenheime und Eigentumswohnungen enthalten keine Kaufnebenkosten und beziehen sich auf bezugsfreie Immobilien.

Berücksichtigung ausgewählter Städte

In Absprache mit dem Auftraggeber wurden Immobilienpreisdaten für insgesamt 63 Städte bestellt. Nur für dreißig der 63 Städte liegen allerdings Immobilienpreisdaten aus dem IVD-Preisspiegel vor, die den gesamten Zeitraum 1991 bis 2015 abdecken (vgl. Tabelle 1). Für weitere acht Städte gibt es eine konsistente Zeitreihe ab dem Jahr 2000 und für weitere zwölf ab dem Jahr 2005. Für die anderen Städte können keine verwertbaren Zeitreihen ausgewiesen werden.¹ In diesem Bericht beschränken wir uns auf Angaben zu den 30 Städten, für die eine durchgängige Zeitreihe vorliegt. Wir bezeichnen diese 30 Städte im Folgenden als *Referenzstädte*. Information zu allen 63 Städten können Tabelle 1 entnommen werden.

Abbildung 2: Entwicklung der gemittelten Immobilienpreise in den Referenzstädten



* ETW: 80qm Wohnfläche; EZFH; ca. 125qm Wohnfläche; dargestellt ist das gewichtete arithmetische Mittel.

Quelle: IVD, eigene Berechnungen

empirica

Die historische Immobilienpreisentwicklung in den Referenzstädten ist in Abbildung 2 angegeben. In allen drei Segmenten sind die Immobilienpreise kurz nach der Wiedervereinigung in die Höhe geschossen. Die Immobilieneuphorie hielt allerdings nicht lange. Bereits im Jahr 1994 war der Boom der Immobilienpreise vorbei und der Markt kühlte wieder ab. In den folgenden zehn Jahren sind die Immobilienpreise für Eigentumswohnungen und Eigenheime kontinuierlich gesunken. Der Rückgang der

¹ Sofern die Angaben nur in einzelnen Jahren fehlen, wurden die fehlenden Werte interpoliert, um möglichst lange Zeitreihen zu erhalten.

Mietpreise hielt weniger lange, in diesem Segment fand die Kehrtwende bereits um die Jahrtausendwende statt und das stetige Wachstum hält bis heute. Die Kaufpreise zogen erst seit dem Jahr 2005 an und klettern seither ebenfalls kontinuierlich.

Mietpreise sind seit 1991 stärker gestiegen als Kaufpreise ETW

Den stärksten Anstieg über die gesamte Zeitreihe haben die Mietpreise hinter sich, sie sind um 1,8% p.a. in der Zeit von 1991 bis 2015 gestiegen. Die Kaufpreise für ETW sind im selben Zeitraum um 1,1% p.a. gestiegen, die Kaufpreise für EH um 1,4% p.a.. In den letzten fünf Jahren hat sich das Blatt allerdings gewendet. So sind die Kaufpreise für ETW um 8,2% p.a. in der Zeit von 2010 bis 2015 nach oben geschneilt, der Anstieg der Mietpreise betrug in dieser Zeit 4,3% p.a. und Kaufpreise für EH sind um 5,5% p.a. gestiegen.

2.3 Einkommen

Die verwendeten Haushaltsnettoeinkommen stammen aus dem Mikrozensus, der größten repräsentativen Haushaltsbefragung in Deutschland. Hierbei wird das verfügbare Nettoeinkommen der privaten Haushalte jährlich abgefragt. Ausgewiesen wird das in Klassen gruppierte Nettoeinkommen auf Ebene sogenannter Anpassungsschichten.² Bei der Erstellung einer langen Zeitreihe sind daher einige Anpassungen vorzunehmen.

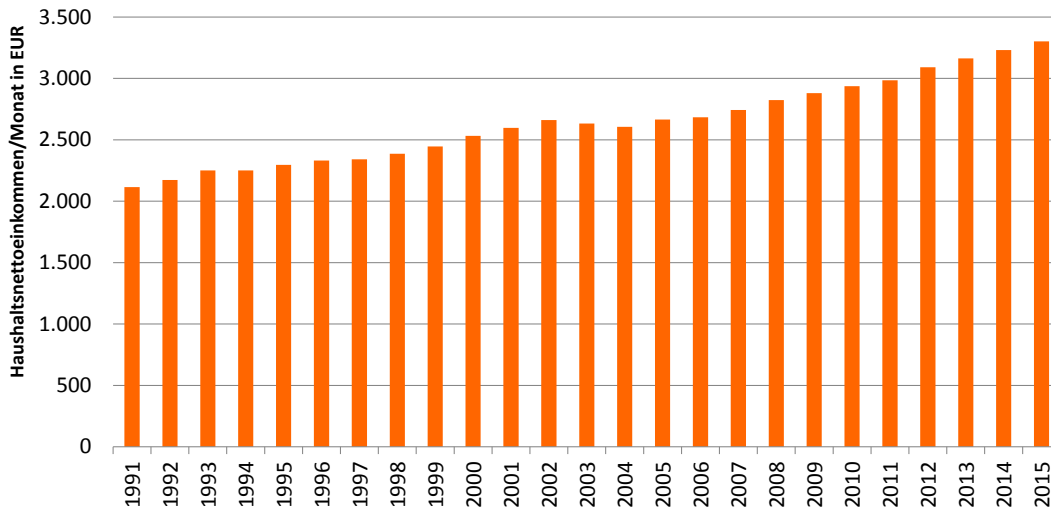
Der Mikrozensus wird bis einschließlich 2010 an der Fortschreibung der Volkszählung 1987 bzw. am Einwohnerregister der ehemaligen DDR hochgerechnet. Ab 2013 erfolgt die Hochrechnung auf Basis des Zensus 2011. Hierdurch kommt es zu einem „Knick“ in der Zeitreihe. Durch die Überschneidung von zwei Berichtsjahren war es jedoch möglich, die früheren Daten (vor 2011) auf die aktuelle Hochrechnungsgrundlage (Zensus 2011) umzurechnen. Um das mittlere Haushaltseinkommen auszuweisen, wurde zudem ein über die Klassen gewichteter Median verwendet, der eigens für die vorliegende Untersuchung von Destatis berechnet wurde.

Das Haushaltsnettoeinkommen aus dem Mikrozensus dürfte das tatsächliche Haushaltsnettoeinkommen potentieller Eigentümer aber unterschätzen, da das mittlere Haushaltsnettoeinkommen im Mikrozensus zunächst alle Haushalte erfasst, beispielsweise auch von Studenten oder Rentnern mit vergleichsweise niedrigen Einkommen. Daher wurde das Haushaltsnettoeinkommen aus dem Mikrozensus an das Haushaltseinkommen der 30- bis 50-Jährigen angepasst. Um letztendlich das mittlere Haushaltseinkommen auf Kreisebene (statt auf Anpassungsschichtebene) zu berechnen, wurde zudem mittels Einkommensdaten aus der VGRDL das relative Haushaltseinkommen eines Kreises innerhalb der Anpassungsschicht ermittelt. Mithilfe dieses Faktors wurden die Haushaltseinkommen der Anpassungsschicht den einzelnen Kreisen zugeordnet. Es bleibt dennoch eine gewisse Unschärfe bei kreisangehörigen Städten, denn hier muss das entsprechende Nettoeinkommen des Landkreises verwendet werden, während sich die Immobilienpreise auf die jeweili-

² Anpassungsschichten sind Gebietsabgrenzungen im Mikrozensus, in denen mehrere Kreise enthalten sind.

ge Stadt/Gemeinde beziehen. Dies gilt unter den Referenzstädten für die die kreisangehörigen Städte Minden, Dinslaken, Konstanz, Offenburg und Hannover.

Abbildung 3: Entwicklung der Haushaltsnettoeinkommen in den Referenzstädten



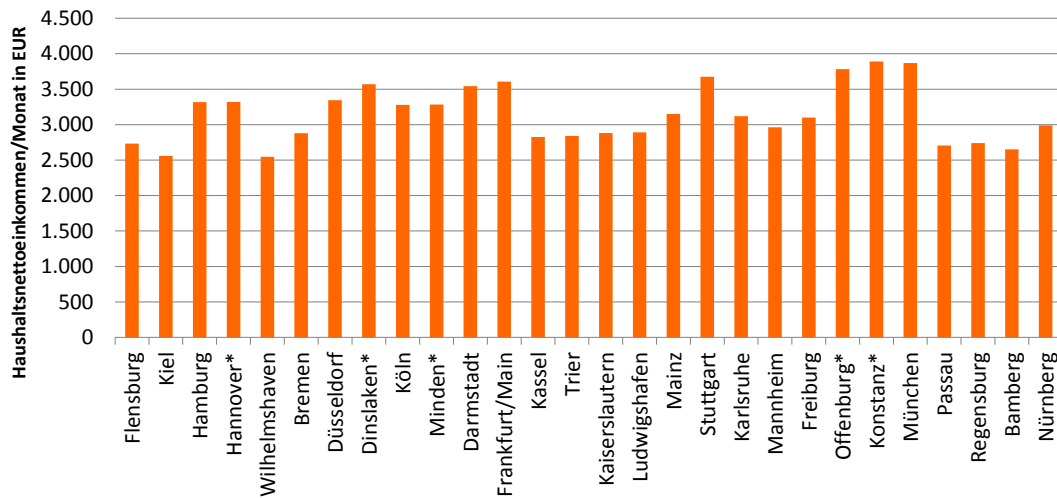
* Gewichteter Mittelwert der 30 Referenzstädte Städte/Landkreise (vgl. Abschnitt 2.2).

Quelle: Mikrozensus, VGRDL

empirica

Somit steht eine Zeitreihe der Haushaltsnettoeinkommen seit dem Jahr 1991 für alle Kreise Deutschlands zur Verfügung. Das mittlere Haushaltsnettoeinkommen in den Referenzstädten (bzw. deren Landkreise) lag im Jahr 1991 bei etwa 2.100 EUR/Monat (vgl. Abbildung 3). Es ist nunmehr um rund knapp 1.200 EUR auf rund 3.300 EUR/Monat gestiegen, das ist ein Anstieg um insgesamt 56% oder 1,9% p.a..

Im Landkreis Konstanz ist das Haushaltsnettoeinkommen mit knapp 3.900 EUR/Monat im Jahr 2015 unter den Referenzstädten am höchsten (vgl. Abbildung 4). Dahinter folgt die Stadt München (3.870 EUR/Monat) und der Landkreis Offenburg (3.780 EUR/Monat). Die vergleichsweise hohen Einkommen in den Landkreisen dürfte vor allem ein Resultat der unterschiedlichen Arbeitsmarktsituation zwischen Städten und Landkreisen sein: Typischerweise ist die Arbeitslosenquote in Städten höher als im suburbanen Raum und entsprechend weniger Transfergeldempfänger leben in den Landkreisen.

Abbildung 4: Haushaltsnettoeinkommen in den Referenzstädten im Jahr 2015

* Kreisangaben

Quelle: Mikrozensus, VGRDL, eigene Berechnungen (sortiert nach GKZ)

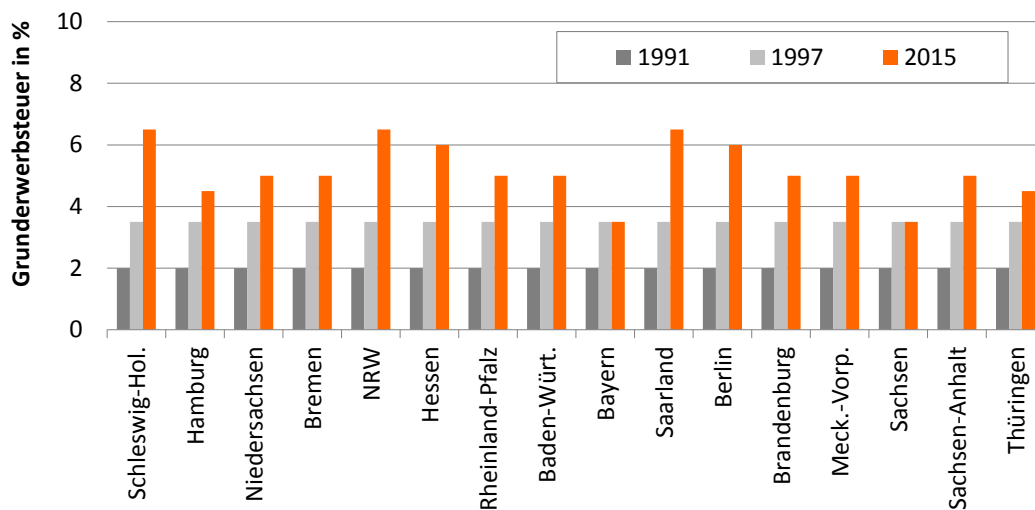
empirica

2.4 Methodik

2.4.1 Kreditbelastung

Die Kreditbelastung für den Kauf einer Eigentumswohnung oder eines Eigenheimes ergibt sich aus dem Verhältnis von jährlicher Annuität zum Haushaltsnettoeinkommen. Die jährliche Annuität wiederum setzt sich zusammen aus Zins und Tilgung bei gegebenem Bruttokaufpreis inkl. Kaufnebenkosten von pauschal 8,5% (Grundbucheintrag, Notar, Maklercourtage). Hinzu kommt die Bundeslandspezifische Grunderwerbsteuer, die sich im Zeitverlauf geändert hat (vgl. Abbildung 5).³ Zudem wird für die Kreditbelastung eine Eigenkapitalquote von 20% bezogen auf den Nettokaufpreis unterstellt. Renovierungskosten und Hausgeld werden nicht berücksichtigt.

³ Für die späteren Berechnungen wurde die jeweils geltende Grunderwerbsteuer jeden Jahres verwendet.

Abbildung 5: Grunderwerbsteuer in den Bundesländern

* Kreisangaben

Quelle: Mikrozensus, VGRDL, eigene Berechnungen (sortiert nach GKZ)

empirica

Die Annahmen können am besten anhand eines einfachen Rechenbeispiels verdeutlicht werden: Ein Haushalt mit einem monatlichen Nettoeinkommen von 2.000 EUR interessiert sich für eine Immobilie zum Kaufpreis von 100.000 EUR. Der Haushalt bringt 20.000 Eigenkapital mit und die Kaufnebenkosten betragen circa 15.000 EUR bzw. 15% des Nettokaufpreises (bei einer Grunderwerbsteuer von 6,5%). Die Fremdkapitalquote beträgt somit 95% des Nettokaufpreises (100.000 + 15.000 – 20.000 = 95.000). Bei einer (beispielhaften) Annuität von 5% ergibt sich somit eine Kreditbelastung von:

$$\frac{(100.000 * 95\%) * 5\%}{12 * 2.000} = 20\%$$

Die Kreditbelastung beim Kauf einer Eigentumswohnung wird im Folgenden für eine Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von 80qm ermittelt. Die typische Wohnfläche eines Eigenheimes liegt hingegen bei ca. 125qm.

2.4.2 Mietbelastung

Die Mietbelastung wird ermittelt, indem die regionale Jahresmiete einer typischen 80qm-Wohnung ins Verhältnis zum regionalen Jahreseinkommen gesetzt wird. Grundlage sind Nettokaltmieten, deswegen liegen die hier ermittelten Mietbelastungsquoten unter den Quoten auf Basis von Bruttokaltmieten, wie sie beispielsweise im Mikrozensus ausgewiesen werden.

Würde der oben verwendete Musterhaushalt beispielsweise eine Mietwohnung mit 80qm zum Mietpreis (nettokalt) von 5 EUR/qm anmieten, ergäbe sich eine monatliche Nettokaltmiete von 400 EUR und somit eine Mietbelastung von ebenfalls 20%.⁴

2.5 Kritische Anmerkung zur Durchschnittswerten

In der hier durgeführten Analyse werden mittlere Immobilienpreise ins Verhältnis zu mittleren Einkommen gesetzt, wobei die Entwicklung der mittleren Zins- und Tilgungsraten berücksichtigt werden. Diese Vorgehensweise liefert Auskunft über die Miet- bzw. Kreditbelastung eines typischen Haushalts mit mittleren Einkommen im Zeitverlauf.

Unterschiede bei den Haushaltstypen

Die verwendeten Haushaltsnettoeinkommen sind jedoch nur eine sehr grobe Schätzung des verfügbaren Einkommens potentieller Selbstnutzer. Zudem bringen potentielle Selbstnutzer typischerweise einen besseren finanziellen Hintergrund mit als Mieterhaushalte (Eigenkapital). Und letztlich besteht eine enorme Bandbreite sowohl bei der Verteilung der Haushaltseinkommen wie auch bei der Verteilung der Kauf- bzw. Mietpreise. So ist der Erwerb von Eigentum in den guten Stadtlagen häufig nur für Besser- oder Spitzenverdiener erschwinglich, weniger solvente Eigentumserwerber müssen dagegen in Randlagen oder suburbane Gebiete ausweichen. Beim Vergleich zwischen mittleren Immobilienpreisen und mittleren Einkommenshaushalten werden diese räumlichen Strukturen der Immobilienpreise und die Unterschiede in der Einkommensverteilung nivelliert.

Unterschiede bei den Objekttypen

Zudem hinkt der Vergleich zwischen Mietbelastung und Kreditbelastung beim Kauf eines Eigenheimes aufgrund unterschiedlicher Objekteigenschaften. Eigenheime sind deutlich größer und neben der Wohnfläche ist häufig auch ein Garten vorhanden. Gerade für den zeitlichen Vergleich wie auch für den Vergleich zwischen den drei Objekttypen werden die mittleren Einkommenshaushalte jedoch ganz bewusst gleichermaßen bei allen drei Objekttypen zugrunde gelegt. So können die Unterschiede zwischen Eigentumserwerb und Mietkosten kongruent nebeneinander gestellt werden. Trotzdem ist Vorsicht geboten.

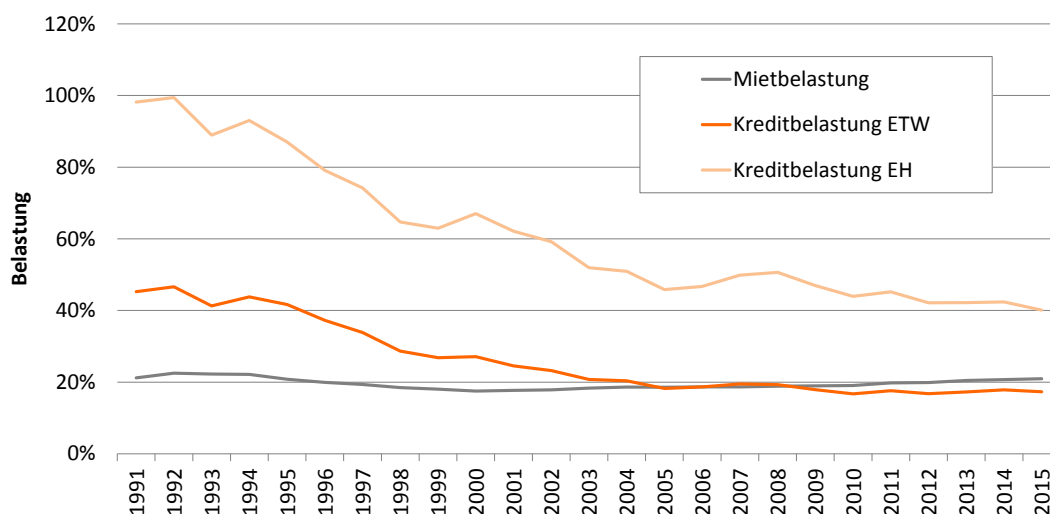
Der Vergleich zwischen Miet- und Kreditbelastung auf Basis mittlerer Einkommen und Immobilienpreise eignet sich für einen zeitlichen Vergleich, das absolute Niveau der Kredit- bzw. Mietbelastung sollte hingegen nicht überinterpretiert werden.

⁴ Berücksichtigt man ferner kalte Betriebskosten von beispielsweise 1,7 EUR/qm, ergibt sich eine Mietbelastung von 27%.

3. Ergebnisse: Erschwinglichkeit drastisch verbessert

Die mittlere Mietbelastung in den Referenzstädten liegt bei rund 20%. Diese Mietbelastungsquote ist über den gesamten betrachteten Zeitraum weitestgehend stabil (vgl. Abbildung 6). Zwar sind die Mietpreise seit der Wiedervereinigung um 1,8% p.a. gestiegen, im selben Zeitraum haben sich aber auch die Haushaltsnettoeinkommen nahezu parallel mit 1,9% p.a. nach oben bewegt. In der Folge gab es in den letzten fünfzehn Jahren kaum nennenswerte Schwankungen bei der Mietbelastungsquote.

Abbildung 6: Entwicklung der mittleren Kredit- und Mietbelastung in den Referenzstädten



Quelle: Deutsche Bundesbank, IVD, Mikrozensus, VGRDL, eigene Berechnungen

empirica

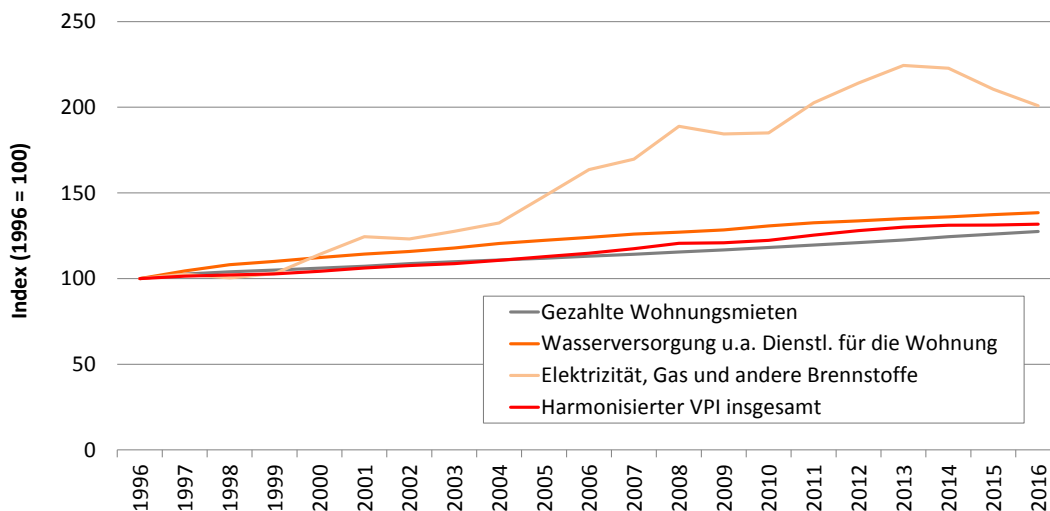
Die Konstanz der Mietbelastung mag in Anbetracht der medialen Diskussion über steigende Wohnkostenbelastungen vielerorts verwundern. Tatsächlich dürften insbesondere zwei Aspekte die Unterschiede zwischen „gefühlter“ Wahrnehmung und hier ausgewiesenen Quoten erklären. So ignoriert die Betrachtung mittlerer Mietpreise, dass die Mietpreissprünge in einzelnen Mikrolagen innerhalb der letzten zehn Jahren weit höher waren als es der Durchschnittswert suggeriert. Betroffen hiervon sind insbesondere innerstädtische Lagen in prosperierenden Städten mit starker Zuwanderung von jungen Menschen. In diesen Quartieren dürfte auch das mittlere Einkommen mittel- bis langfristig ansteigen, in der kurzen Frist hinkt es den sprunghaft gestiegenen Mietpreisen aber hinterher. Die Mietbelastung in diesen „Schwarmquartieren“ dürfte inzwischen daher tatsächlich weit höher liegen als im Mittel über die Gesamtstädte.

Bedeutung der Nebenkosten

Gleichzeitig verdeutlicht der Blick auf die gesamten Wohnkosten, dass insbesondere die Wohnnebenkosten einen preistreibenden Faktor in der letzten Dekade darstellten (vgl. Abbildung 7). So haben sich die Kosten für Elektrizität, Gas und andere Brennstoffe seit dem Jahr 1996 mehr als verdoppelt, gleichzeitig fällt der Preisanstieg der gezahlten Wohnungsmieten mit plus 31% vergleichsweise gering aus. Selbst der Anstieg der Neuvertragsmieten ist mit 49% im selben Zeitraum in den

Referenzstädten nur moderat (vgl. Abbildung 2). Der „gefühlte“ Anstieg der Mietkostenbelastung ist somit auch ein Resultat der stark gestiegenen Mietnebenkosten, die in der hier ermittelten Mietbelastung nicht berücksichtigt werden.

Abbildung 7: Entwicklung des harmonisierten Verbraucherpreisindex (Wohnen)



Quelle: Destatis

empirica

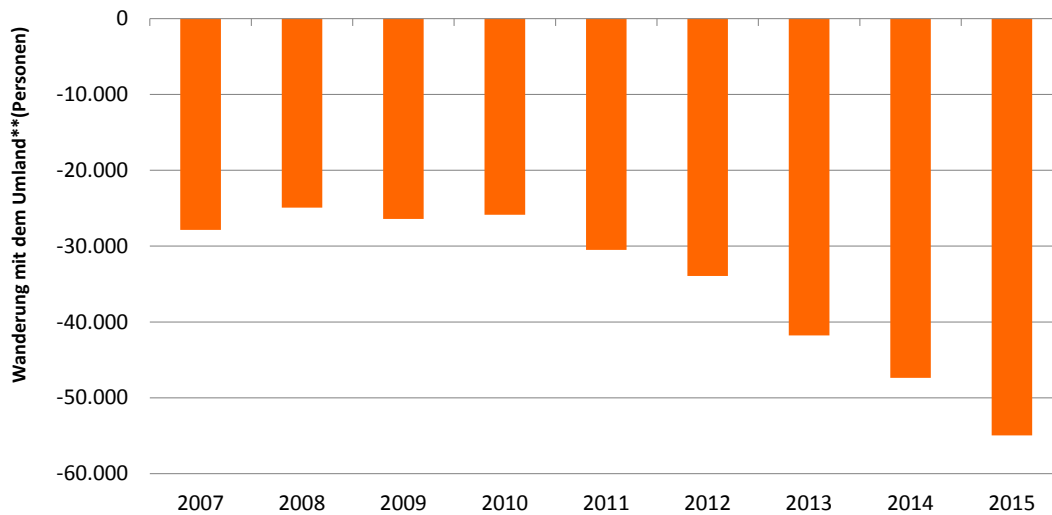
Die Kreditbelastung beim Kauf eines Eigenheimes hat sich entgegen der Mietbelastung seit der Wiedervereinigung drastisch geändert (vgl. Abbildung 6). So hätte die mittlere Kreditbelastung beim Kauf eines Eigenheims Anfang der neunziger Jahre knapp 100% betragen, der Kauf eines typischen Eigenheims war für Haushalte mit mittlerem Einkommen in den Referenzstädten somit schlicht nicht erschwinglich. Große Eigenheime „im Grünen“ gibt es in innerstädtischen Gebieten kaum und entsprechend hochpreisig sind diese Objekte. Junge, normalverdienende Familien können sich den Traum vom Eigenheim innerhalb des Stadtgebietes daher häufig nicht leisten und weichen statt dessen in umliegende Gemeinden aus, in denen die Eigenheimpreise und somit die Kreditbelastung niedriger sind. So entsteht Suburbanisierung.

Kreditbelastung schrumpft vor allem durch sinkende Annuität

Die hohe Kreditbelastung beim Kauf eines Eigenheimes nach der Wiedervereinigung war aber auch durch die hohe jährliche Annuität getrieben. Sie lag damals bei rund 10% und ist infolge des Niedrigzinsumfeldes seither kontinuierlich gesunken. Inzwischen hat sie sich mehr als halbiert und liegt bei 4,5%. Da die Immobilienpreise für Eigenheime im selben Zeitraum sogar etwas weniger stark gestiegen sind als die Einkommen (40% versus 56%), ist die mittlere Kreditbelastung beim Kauf eines Eigenheimes in den letzten 25 Jahren merklich gesunken (vgl. Abbildung 6). Sie liegt nunmehr bei rund 40% und damit nach wie vor weit über der entsprechenden Mietbelastung. Der Abstand zwischen Miet- und Kreditbelastung beim Kauf eines Eigenheimes ist somit zwar deutlich geschrumpft, der Kauf eines Eigenheimes in städtischen Gebieten stellt für den mittleren Einkommenshaushalt aber weiterhin eine enorme finanzielle Belastung dar, die im Vergleich zur Mietbelastung kaum zu

stemmen sein dürfte. Zudem bleibt das Angebot an Einfamilienhäusern in städtischen Gebieten weiterhin knapp und folglich nimmt auch die Suburbanisierung weiter ihren Lauf (vgl. Abbildung 8).

Abbildung 8: Suburbanisierung in den Referenzstädten*: Wanderungssaldo mit dem Umland



* Ohne Landkreise

** Wanderungssaldo mit den angrenzenden Landkreisen.

Quelle: Destatis, eigene Berechnungen

empirica

Die Entwicklung der Kreditbelastung beim Kauf einer Eigentumswohnung verlief über den gesamten Zeitraum in den Referenzstädten weitestgehend parallel zur Entwicklung der Kreditbelastung beim Kauf eines Eigenheimes (vgl. Abbildung 6). Allerdings auf einem völlig anderen Niveau. Bis zum Jahr 1995 schwankte die Kreditbelastung beim Kauf einer Eigentumswohnung zwischen 45 und 50%, das waren damals rund 20- bis 25%-Punkte mehr als die entsprechende Mietbelastung. Spiegelbildlich zur Entwicklung der jährlichen Annuität ist die Kreditbelastung seither gravierend gesunken, so dass sie inzwischen knapp 4%-Punkte unter der Mietbelastung liegt. Für den mittleren (!) Einkommenshaushalt ist es demnach inzwischen erschwinglicher in einer selbstgenutzten (mittleren) Eigentumswohnung zu leben als in einer Mietwohnung. Die stark sinkende Annuität hat die stark steigenden Kaufpreise für Eigentumswohnungen somit mehr als wett gemacht.

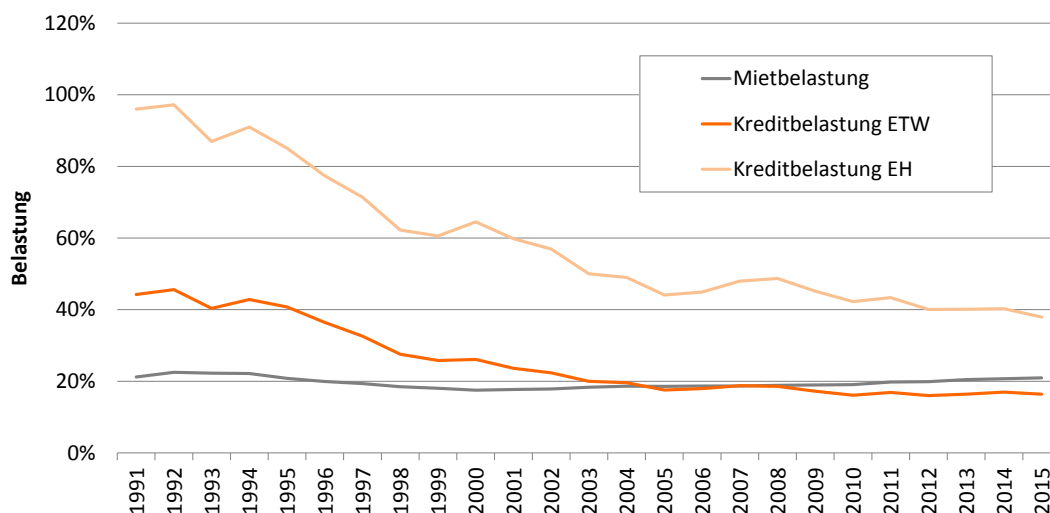
Sinkende Kreditbelastung auch bei geringeren Erwerbsnebenkosten

„Schraubt“ man zudem beispielhaft an den Erwerbsnebenkosten und reduziert sie beispielhaft flächendeckend auf 8,5%, so würde der Vorteil der Kreditbelastung beim Kauf einer Eigentumswohnung gegenüber der Mietbelastung noch größer.⁵ In diesem Fall betrüge die Kreditbelastung beim Kauf einer Eigentumswohnung im Jahr 2015 gar nur 16% und somit 5%-Punkte weniger als die Mietbelastung (vgl.

⁵ In dieser Musterrechnung enthalten Kaufnebenkosten Grundbuch und Notar (1,4%), Maklercourtage (3,6% anstatt 7,14%) und eine Grunderwerbsteuer von pauschal 3,5% (anstatt den tatsächlichen Steuersätzen in den Bundesländern).

Abbildung 9). Dabei wird aber auch deutlich, dass die Erwerbsnebenkosten nur eine untergeordnete Rolle bei der Kreditbelastung spielen. Ausschlaggebend für den drastischen Rückgang der Kreditbelastung – sowohl beim Kauf einer Eigentumswohnung wie auch eines Eigenheimes – sind die Zinsbedingungen.

Abbildung 9: Entwicklung der mittleren Kredit- und Mietbelastung in den Referenzstädten bei reduzierten Erwerbsnebenkosten*



* 8,5% Erwerbsnebenkosten, siehe Fußnote 5

Quelle: Deutsche Bundesbank, IVD, Mikrozensus, VGRDL, eigene Berechnungen

empirica

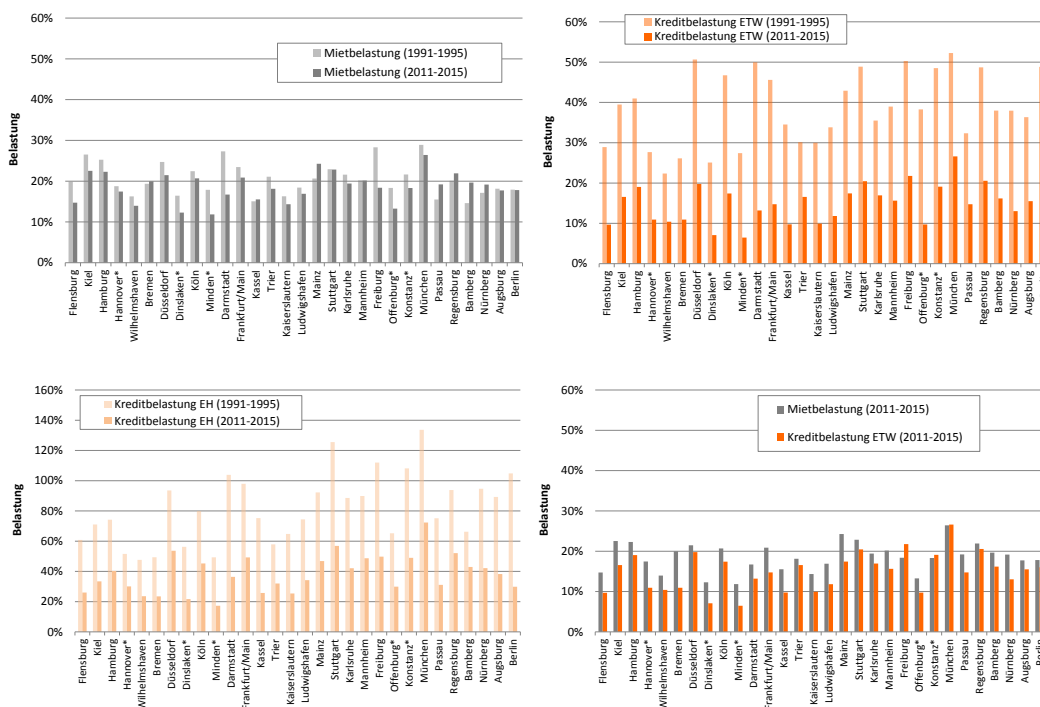
Die Tendenz der oben dargestellten Mietbelastung einerseits und der Kreditbelastung andererseits lässt sich in fast allen 30 Referenzstädten gleichermaßen beobachten. In fast jeder Referenzstadt ist die Mietbelastung weitestgehend stabil geblieben seit Anfang der neunziger Jahre (vgl. Abbildung 10). In Freiburg und Darmstadt sank die Mietbelastung seither um jeweils rund 10%-Punkte. In fast allen anderen Städten hat sie sich nur geringfügig verändert, wenngleich mit leichter Tendenz nach oben. Lediglich in Mainz, Passau und Bamberg beträgt der Zuwachs rund 4%-Punkte. Spitzenreiter mit einer Mietbelastung von durchschnittlich 26% ist die bayrische Landeshauptstadt München, dahinter folgen Mainz (24%) und Stuttgart (23%). Die beiden Städte Dinslaken und Minden weisen die geringste Mietbelastung auf, dieser Quote sollte in Anbetracht dem vermutlich verzerrten Haushaltseinkommen aus dem Landkreis jedoch kein besonderes Gewicht beigemessen werden (vgl. Kap. 2.3).

Die Kreditbelastung ist dagegen ausnahmslos in allen Referenzstädten gesunken. Die Rückgänge rangieren zwischen 12- und 37%-Punkten beim Kauf einer Eigentumswohnung und zwischen 22- und 75%-Punkten beim Kauf eines Eigenheimes (vgl. Abbildung 10). Nach wie vor die höchste Kreditbelastung findet man in München, sowohl beim Kauf einer Eigentumswohnung wie auch eines Eigenheimes.

Kreditbelastung inzwischen vielerorts niedriger als Mietbelastung

Die starken Rückgänge der Kreditbelastung haben dazu geführt, dass der Kauf einer Eigentumswohnung für den durchschnittlichen Haushalt inzwischen erschwinglicher ist als die Mietbelastung, das gilt in fast allen betrachteten Referenzstädten. Lediglich in München, Freiburg und Konstanz stellt der Erwerb einer Eigentumswohnung weiterhin eine höhere finanzielle Belastung dar als das Wohnen zur Miete.

Abbildung 10: Entwicklung der Kredit- und Mietbelastung in den Referenzstädten



* Einkommen bezogen auf jeweiligen Landkreis.

Quelle: Deutsche Bundesbank, IVD, Mikrozensus, eigene Berechnungen (sortiert nach GKZ)

empirica

Die dargestellte Entwicklung der Kredit- und Mietbelastung in den Referenzstädten gilt gleichermaßen auch für die anderen zwanzig Städte, für die Daten mindestens ab dem Jahr 2005 vorliegen. Auch in diesen Städten ist die Mietbelastung in den letzten zehn Jahren weitestgehend stabil geblieben, während die Kreditbelastung sowohl beim Kauf eines Eigenheimes wie auch beim Kauf einer Eigentumswohnung stark zurückgegangen ist (vgl. Tabelle 1).

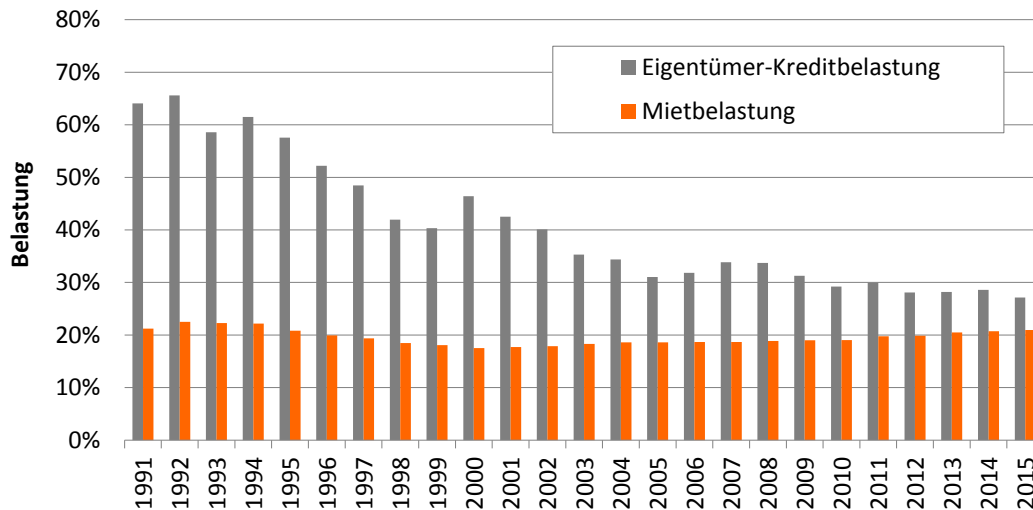
Kreditbelastung sinkt insgesamt, übertrifft aber weiterhin die Mietbelastung

Fasst man die Kreditbelastung EH und ETW als gewichteten Mittelwert zusammen, erhält man die „Eigentümer-Kreditbelastung“.⁶ Diese Kreditbelastung ist in Abbildung 11 der jeweiligen Mietbelastung gegenübergestellt. Analog zu den obigen Ab-

⁶ Als Gewichtungsfaktor wird der kreisspezifische Anteil der Selbstnutzer in Eigenheimen bzw. Eigentumswohnungen verwendet.

bildungen ist auch die „Eigentümer-Kreditbelastung“ seit dem Jahr 1991 stark gesunken. Sie übersteigt aber weiterhin die entsprechende Mietbelastung. Insgesamt ist der Traum von den eigenen vier Wänden für den Durchschnittshaushalt somit erschwinglicher geworden als noch vor zwanzig Jahren, aber weiterhin ist die Mietbelastung niedriger. Vorteilhaft gegenüber dem Mieten ist für den Durchschnittsverdiener demnach also nur der Erwerb einer ETW.

Abbildung 11: Kredit- und Mietbelastung insgesamt



Anmerkung: Die Kreditbelastung wurde aus der Kreditbelastung EH und ETW ermittelt, wobei die kreispezifischen Anteile der Selbstnutzer in Eigenheimen bzw. in ETW als Gewichte verwendet wurden. Die Angaben beziehen sich jeweils auf die Städte, für die Daten vorliegen (vgl. Tabelle 1)

Quelle: Deutsche Bundesbank, IVD, Mikrozensus, VGRDL, eigene Berechnungen

empirica

4. Implikationen: Schwellenhaushalte benötigen Eigenkapitalhilfe

Die durchschnittliche Kreditbelastung beim Kauf einer Eigentumswohnung ist in den letzten 25 Jahren enorm gesunken und liegt nunmehr verbreitet sogar unter der durchschnittlichen Mietbelastung. Auch die Kreditbelastung beim Kauf eines Eigenheims ist erheblich gesunken, liegt aber deutlich über der entsprechenden Mietbelastung. Die Gründe hierfür liegen auf der Hand: Die jährliche Annuität lag kurz nach der Wiedervereinigung noch bei rund 10% des Kredites und hat sich inzwischen mehr als halbiert. Die Zinsbedingungen machen die gestiegenen Kaufpreise damit inzwischen trotz höherer Tilgung mehr als wett und so erscheint der Traum von den eigenen vier Wänden inzwischen für den durchschnittlichen Haushalt realistischer.

Tatsächlich ist dieser Umstand zu begrüßen. Wohneigentum ist ein probates Mittel gegen Altersarmut, erhöht meist das Vermögen im Alter und schützt Haushalte vor Verdrängung aufgrund steigender Mieten. Inzwischen wird daher auch zunehmend die politische Forderung gestellt, den Erwerb von Wohneigentum durch staatliche Maßnahmen weiter zu begünstigen (Bau-Kinder-Darlehen, Reduzierung der Grunderwerbsteuer für selbstnutzende Ersterwerber, etc.).

Tabelle 1: Kredit- und Mietbelastung in allen Städten

		Mietbelastung					Kreditbelastung ETW					Kreditbelastung EH					
		1991	1996	2001	2006	2011	1991	1996	2001	2006	2011	1991	1996	2001	2006	2011	
		KS*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		1995	2000	2005	2010	2015	1995	2000	2005	2010	2015	1995	2000	2005	2010	2015	
Referenzstädte	Flensburg	ja	20%	16%	15%	14%	15%	29%	18%	13%	10%	10%	61%	39%	34%	31%	26%
	Kiel	ja	27%	23%	21%	21%	23%	39%	31%	20%	16%	17%	71%	59%	46%	38%	33%
	Hamburg	ja	25%	22%	20%	20%	22%	41%	32%	22%	20%	19%	74%	64%	52%	45%	40%
	Hannover	nein	19%	16%	14%	14%	17%	28%	22%	15%	11%	11%	52%	46%	36%	31%	30%
	Wilhelmshaven	ja	16%	16%	15%	15%	14%	22%	20%	13%	12%	10%	48%	38%	32%	29%	24%
	Bremen	ja	19%	18%	17%	17%	20%	26%	21%	14%	11%	11%	49%	45%	36%	27%	23%
	Düsseldorf	ja	25%	22%	19%	20%	21%	51%	42%	29%	23%	20%	94%	77%	64%	58%	54%
	Dinslaken	nein	16%	14%	13%	13%	12%	25%	20%	15%	10%	7%	56%	42%	34%	29%	22%
	Köln	ja	22%	22%	20%	20%	21%	47%	36%	27%	22%	17%	80%	69%	60%	53%	45%
	Minden	nein	18%	16%	13%	13%	12%	27%	17%	11%	9%	6%	49%	43%	31%	23%	17%
	Darmstadt	ja	27%	18%	18%	19%	17%	50%	33%	25%	17%	13%	104%	78%	57%	42%	36%
	Frankfurt/Main	ja	23%	22%	21%	21%	21%	46%	37%	26%	19%	15%	98%	90%	72%	62%	49%
	Kassel	ja	15%	17%	14%	14%	16%	35%	26%	13%	8%	10%	75%	62%	41%	29%	26%
	Trier	ja	21%	16%	19%	18%	18%	30%	29%	17%	17%	17%	58%	62%	51%	38%	32%
	Kaiserslautern	ja	16%	16%	15%	14%	14%	30%	26%	20%	14%	10%	65%	55%	39%	30%	25%
	Ludwigshafen a. Rhein	ja	18%	16%	15%	16%	17%	34%	21%	15%	14%	12%	74%	63%	51%	43%	34%
	Mainz	ja	21%	18%	21%	22%	24%	43%	27%	21%	17%	17%	92%	72%	64%	53%	47%
	Stuttgart	ja	23%	19%	18%	21%	23%	49%	28%	20%	21%	20%	126%	79%	56%	60%	57%
	Karlsruhe	ja	22%	17%	18%	17%	19%	35%	25%	20%	18%	17%	89%	72%	59%	51%	42%
	Mannheim	ja	20%	18%	16%	18%	20%	39%	29%	18%	18%	16%	90%	70%	60%	56%	49%
Freiburg	ja	28%	24%	20%	20%	18%	50%	39%	26%	22%	22%	112%	92%	70%	61%	50%	
Offenburg	nein	18%	15%	13%	13%	13%	38%	25%	17%	13%	10%	65%	52%	34%	30%	30%	
Konstanz	nein	22%	19%	17%	17%	18%	49%	31%	22%	18%	19%	108%	85%	68%	57%	49%	
München	ja	29%	23%	25%	25%	26%	52%	36%	29%	25%	27%	134%	95%	82%	75%	72%	
Passau	ja	16%	14%	13%	16%	19%	32%	21%	14%	16%	15%	75%	52%	40%	36%	31%	
Regensburg	ja	20%	18%	17%	19%	22%	49%	34%	25%	22%	21%	94%	74%	59%	60%	52%	
Bamberg	ja	15%	16%	17%	19%	20%	38%	28%	22%	19%	16%	66%	62%	54%	47%	43%	
Nürnberg	ja	17%	15%	17%	18%	19%	38%	24%	16%	14%	13%	95%	73%	57%	50%	42%	
Augsburg	ja	18%	15%	15%	16%	18%	36%	22%	17%	17%	16%	89%	70%	53%	44%	38%	
Berlin	ja	18%	14%	14%	16%	18%	49%	30%	19%	17%	16%	105%	63%	39%	35%	30%	
Daten ab 2000	Geeathacht	nein	-	-	13%	12%	12%	-	-	13%	10%	10%	-	-	27%	21%	20%
	Ulm	ja	-	-	12%	15%	15%	-	-	15%	15%	13%	-	-	47%	43%	34%
	Friedrichshafen	nein	-	-	14%	12%	14%	-	-	16%	14%	14%	-	-	46%	37%	37%
	Potsdam	ja	-	-	13%	18%	17%	-	-	20%	19%	15%	-	-	36%	32%	26%
	Rostock	ja	-	-	23%	25%	25%	-	-	17%	18%	15%	-	-	41%	42%	34%
	Chemnitz	ja	-	-	14%	14%	15%	-	-	10%	11%	8%	-	-	31%	30%	24%
	Leipzig	ja	-	-	17%	18%	17%	-	-	17%	16%	12%	-	-	41%	37%	33%
Magdeburg	ja	-	-	14%	18%	17%	-	-	16%	8%	8%	-	-	30%	27%	25%	
Daten ab 2005	Verden	nein	-	-	-	12%	11%	-	-	-	8%	7%	-	-	-	20%	16%
	Engelskirchen	nein	-	-	-	10%	10%	-	-	-	11%	8%	-	-	-	23%	17%
	Waldbröl	nein	-	-	-	10%	9%	-	-	-	10%	6%	-	-	-	21%	15%
	Altena	nein	-	-	-	10%	10%	-	-	-	16%	11%	-	-	-	24%	17%
	Neuwied	nein	-	-	-	9%	9%	-	-	-	13%	10%	-	-	-	23%	16%
	Bad Ems	nein	-	-	-	13%	11%	-	-	-	9%	7%	-	-	-	24%	17%
	Bitburg	nein	-	-	-	13%	11%	-	-	-	14%	10%	-	-	-	29%	21%
	Cottbus	ja	-	-	-	18%	16%	-	-	-	17%	13%	-	-	-	22%	17%
	Frankfurt/Oder	ja	-	-	-	12%	13%	-	-	-	17%	13%	-	-	-	30%	19%
	Zwickau	nein	-	-	-	14%	13%	-	-	-	10%	6%	-	-	-	26%	22%
Dresden	ja	-	-	-	18%	19%	-	-	-	29%	17%	-	-	-	36%	32%	
Torgau	nein	-	-	-	13%	12%	-	-	-	7%	5%	-	-	-	17%	11%	

* Einkommen bezieht sich auf kreisfreie Stadt, wenn „nein“ bezieht es sich auf den Landkreis.

Quelle: Deutsche Bundesbank, IVD, Mikrozensus, eigene Berechnungen

empirica

Eigenkapitalförderung für Schwellenhaushalte

Angesichts der hohen Erschwinglichkeit infolge der historisch niedrigen Zinsen könnte man schlussfolgern, es gäbe derzeit keinen Förderbedarf für Wohneigentum. Das stimmt natürlich für den Durchschnittshaushalt, nicht aber für den Einkommens- und Eigenkapitalbedingten Schwellenhaushalt. Gerade der zentralen Zielgruppe, den jungen Familien, fällt das Sparen in dieser Lebensphase ohnehin schwer: das Einkommen ist altersbedingt (noch) niedrig und die Ausgaben für den Nachwuchs knabbern zusätzlich daran.

Hinzu kommen die aktuell niedrigen Sparzinsen, die gegenüber den kräftig steigenden Kaufpreisen den Wert der verbleibenden Ersparnisse weiter schrumpfen lässt. Und schließlich müssen auf die hohen Kaufpreise auch noch immer höhere Nebenkosten entrichtet werden. Dabei ist zum einen ärgerlich, dass Notar- und Maklerko-

sten proportional zu den Kaufpreisen anwachsen. Noch ärgerlicher ist aber, dass die Grunderwerbsteuer wegen der ständigen Erhöhungen des Steuersatzes sogar überproportional ansteigt. Dadurch wird das wenige Eigenkapital der Schwellenhaushalte zusätzlich drastisch entwertet. Im Ergebnis haben junge Familien derzeit vor allem ein Eigenkapitalproblem - und dies wiederum wird durch neue gesetzliche Vorschriften weiter verschärft (z.B. Wohnimmobilienkreditrichtlinie). Ist die Eigenkapitalhürde dagegen erst einmal genommen, dann fällt die laufende Belastung wegen der niedrigen Zinsen meist nicht mehr schwer.⁷

Die Gefahr bei einer Eigenkapital-Förderung besteht allerdings immer auch darin, dass sie von Verkäufern eingepreist wird; dann droht förderbedingt ein zusätzlicher Preisanstieg und die Eigenkapitalhilfe verpufft. Dieser Effekt dürfte derzeit allerdings geringer ausfallen als in „normalen“ Zeiten, da insbesondere die Preise für ETW bereits durch den niedrigzinsbedingten Renditenotstand der Kapitalanleger nach oben gepusht sind.

Gleichwohl muss immer darauf geachtet werden, dass sich nicht diejenigen Haushalte jetzt Eigentum leisten, die bei veränderten Rahmenbedingungen dann überfordert wären. Bei Gewährung einer Eigenkapitalhilfe sollte also immer auch gewährleistet sein, dass entweder die Zinsbindung bis zur vollständigen Tilgung vereinbart wird oder aber in der Finanzierung zumindest ein Risikopuffer für Zinserhöhungen berücksichtigt ist.

⁷ Diese Empfehlung gilt zumindest solange, wie die Kaufpreise und die Kaufnebenkosten hoch bleiben und die Zinsen niedrig sind. Erst bei niedrigeren Preisen oder Nebenkosten ist die Eigenkapitalhürde wieder leichter zu erklimmen und erst bei höheren Zinsen wird die laufende Belastung *nach* dem Kauf wieder zum Problem.