

VERBAND DEUTSCHER PFANDBRIEFBANKEN | Repräsentant und Stimme seiner Mitgliedsinstitute

Aareal Bank ... AHB ... BayernLB ... Berlin Hyp ... Deutsche Hypo ... Deutsche Schiffsbank ... Dexia Kommunalbank ... DG HYP ... Düsseldorf Hypothekenbank ... Essen Hyp ... Eurohypo ... Hamburger Sparkasse ... Helaba Landesbank Hessen-Thüringen ... HSH Nordbank ... Hypo Real Estate Bank ... Hypo Real Estate Bank International ... Hypo Real Estate Holding ... HypoVereinsbank ... Karstadt Hypothekenbank ... Kreissparkasse Köln ... Landesbank Baden-Württemberg ... Münchener Hyp ... NORD/LB ... SEB ... Sparkasse KölnBonn ... WarburgHyp ... Westdeutsche ImmobilienBank ... WestLB ... WL BANK ... Wüstenrot Bank ...

Hohe Wohneigentumsquote – kein Wert an sich

Immer wieder werden mit einer hohen Wohneigentumsquote volkswirtschaftliche Vorteile verbunden: Wohneigentum begünstigt soziale Stabilität und Wirtschaftswachstum – so zuletzt wieder eine Studie von London Economics im Zusammenhang mit dem EU-Grünbuch Hypothekarkredit. Der vdp wendet sich seit langem dagegen, die niedrige Wohneigentumsquote in Deutschland als Schwäche des deutschen Wohnungsmarktes zu interpretieren und hat beim Institut der deutschen Wirtschaft eine Studie „Mietwohnungsmarkt und Wohneigentum – zwei Seiten einer Medaille“ in Auftrag gegeben.

Auslöser für die Beauftragung der Studie war vor allem der Umstand, dass die vermuteten Zusammenhänge zwischen Wohnungsmarkt, Wohnungsfinanzierung und gesamtwirtschaftlicher Entwicklung zwar für angelsächsische Länder in der Regel gut analysiert sind, es für kontinentaleuropäische Länder aber kaum entsprechende Untersuchungen gibt. Daher wurden oftmals – wie auch im Falle von London Economics - Untersuchungsergebnisse aus Großbritannien, den USA oder anderen Ländern ohne hinreichende Prüfung auf deutsche Verhältnisse übertragen.

Zwei Seiten einer Medaille

Um ein erstes wichtiges Ergebnis vorweg zu nehmen: Die Studie zeigt, dass Wohnungsmarkt und Immobilienfinanzierung in Deutschland wettbewerbsbedingt sehr gut aufgestellt sind.

Um zu verstehen, warum die Wohneigentumsbildung in Deutschland weniger ausgeprägt ist als in anderen Industrieländern, ist es hilfreich, sich das Zusammenspiel von Mietwohnungsmarkt und Wohneigentumsmarkt zu vergegenwärtigen: Aus den Entscheidungen der Haushalte folgt, dass sich langfristig die Kosten der Selbstnutzung, also des Kaufens, und die des Mietens entsprechen müssen. Denn wenn beispielsweise der Kauf längere Zeit günstiger wäre als das Mieten, würden mehr und mehr Haushalte Eigentum erwerben. Durch diese zusätzliche Nachfrage würden die Preise für Wohneigentum anziehen, und es käme wieder zu einem Ausgleich der Wohnkosten. Entscheidend ist, wodurch die Kosten des Eigentumserwerbs beeinflusst werden. Hier sind vor allem das Zinsniveau, da Immobilien überwiegend mit Fremdkapital finanziert werden, und die steuerliche Behandlung des Wohneigentums zu nennen. Sinken die Kosten für den Erwerb

von Wohneigentum infolge von steuerlichen Subventionen oder Zinssenkungen, wird sich die Zahl der Wohneigentümer so lange erhöhen, bis über Angebot und Nachfrage die Wohnkosten wieder ausgeglichen werden. Darüber hinaus ist es für die Entwicklung der Wohneigentumsquote entscheidend, ob der Zugang zum Mietwohnungsmarkt und zum Hypothekenmarkt gegeben ist, denn nur dann können sich die Marktkräfte entfalten. Schließlich spielt aufgrund der langsamen Anpassungsprozesse auf dem Wohnungsmarkt die Ausgangssituation eine gewisse Rolle.

Funktionierender Mietwohnungsmarkt in Deutschland

Nach dem Zweiten Weltkrieg stellte die Wohnungsnot eines der drängendsten Probleme in Deutschland dar. Allein 1950 fehlten etwa 4,5 Millionen Wohnungen. Um diesen Fehlbestand möglichst schnell

abzubauen, wurde der soziale Wohnungsbau ins Leben gerufen. Der deutsche soziale Wohnungsbau unterschied sich von dem in anderen Ländern in zwei Punkten: Erstens wurden private Investoren mit einbezogen, so dass sich nach Ablauf der Mietbindung ein privates Angebot etablieren konnte. Zweitens wurden sehr hohe Qualitätsstandards gesetzt, so dass die Mieter nicht stigmatisiert wurden. Damit wurde die Grundlage für einen privaten Mietwohnungsmarkt gelegt. Zusätzlich wurden bei der Mietregulierung im Vergleich zu anderen Ländern schon relativ früh erste Liberalisierungen vorgenom-

men. So wurden ab dem Jahr 1961 die Mieten in Deutschland wieder schrittweise freigegeben. Die später eingeführte und bis heute geltende Vergleichsmietenregelung erlaubt immer wieder Anpassungen in Richtung des Marktniveaus. In Deutschland blieb deshalb anders als in anderen Ländern die Funktionsfähigkeit des Marktes erhalten, auch wenn es hier ebenfalls Verwerfungen gibt, beispielsweise im Kündigungsrecht. Insgesamt gesehen hatten und haben die Haushalte in Deutschland aber stets eine Alternative zum Wohneigentum. Wie in anderen Ländern wurde in Deutschland die Eigentumsbildung (bis vor kurzem) steuerlich gefördert. Allerdings war die Bevorzugung der Eigentümer hierzulande weniger ausgeprägt (auch Vermieter wurden zuweilen begünstigt). Vor allem aber wurden die staatlichen Förderungen in der Regel nur ein- oder zweimal im Leben gewährt. In der Folge erwarben die Haushalte erst dann Eigentum, wenn sie sich eine Immo-

Art der Immobilienfinanzierung ein Hemmnis?

bilie leisten konnten, die dauerhaft ihren Ansprüchen genügte.

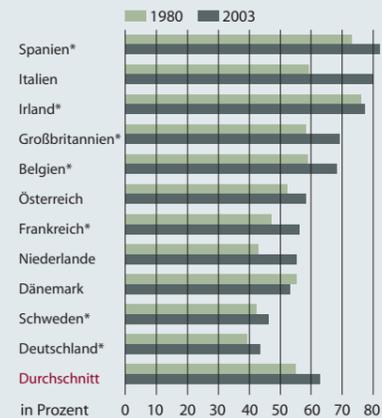
Zuweilen wird die Immobilienfinanzierung in Deutschland, namentlich Eigenkapitalanforderungen und Vorfälligkeitsentgelte bei Kündigung, für die geringe Wohneigentumsquote mit verantwortlich gemacht. Die Immobilienfinanzierung folgt jedoch dem Gros der Kundenwünsche. In der Vergangenheit war es

früher. Es ist also nicht erkennbar, wie die Art der Finanzierung die Deutschen von der Bildung von Wohneigentum abhält.

Hohe Wohneigentumsquote volkswirtschaftlich sinnvoll?

Bei der Frage, ob mit einer hohen Wohneigentumsquote volkswirtschaftliche Vorteile verbunden sind, wird oft vergessen, dass eine Förderung über Steuern, Zulagen oder verbilligte Baugrundstücke Kosten verursacht, die in das Kalkül mit einzubeziehen sind. Nicht zuletzt deshalb können die zugunsten einer Förderung der Wohneigentumsbildung vorgebrachten Argumente – so die Studie – nicht überzeugen. Für die so genannte soziale Stabilität gibt nicht die Wohnform, sondern die Dauer des Wohnverhältnisses den Ausschlag. Deutschland verfügt über eine ausgeprägte dezentrale räumliche Wirtschaftsstruktur, die ein hohes Maß an überregionaler Mobilität der Arbeitnehmer erforderlich macht. Das Vorhandensein eines funktionstüchtigen Mietwohnungsmarktes wie in Deutschland erleichtert bei einem Arbeitsplatzwechsel in eine andere Region den Zugang zum entsprechenden Wohnungsmarkt. Wohneigentümer sind dagegen weniger oft bereit, überregional nach einem neuen Arbeitsplatz zu suchen. Eine hohe Wohneigentumsquote könnte also strukturelle Probleme auf dem Arbeitsmarkt noch verstärken.

Wohneigentumsquoten in ausgewählten Ländern der EU



* SP: 1981; IR: 2002; UK: 1981, 2001; B: 1981, 2002; F: 1978; 2002; SE: 2001; D: 1980 nur Westdeutschland, 2002
Quellen: EU Housing Statistics, 2004; European Mortgage Federation, 2005; IW Köln

Entwicklung des Preis-Mietverhältnisses auf dem westdeutschen Wohnungsmarkt



Die Index-Werte sind für das Jahr 1998 auf 100 gesetzt. In diesem Jahr ist das tatsächliche Preis-Mietverhältnis dem 30-jährigen Durchschnitt am nächsten gekommen.
*Geschätzter Wert
Quellen: Bulwien Gesa AG; Deutsche Bundesbank; IW Köln

aufgrund der Eigenheimzulage nicht notwendig, eine Vollfinanzierung anzubieten. Die Dominanz langfristiger Finanzierungen ist dem Wunsch der Kunden geschuldet, das Wohneigentum dauerhaft zu nutzen. Dabei ist die finanzielle Planungssicherheit für die Kunden wichtiger als Kündigungsmöglichkeiten. Der funktionsfähige Mietwohnungsmarkt bringt es auch mit sich, dass Haushalte mit Kreditrisiken, die in jedem Fall höhere Zinslasten tragen müssten, hierzulande eine echte Alternative zum Wohneigentum haben. Seit dem Wegfall der Eigenheimzulage wurden die Beleihungsausläufe deutlich erhöht. Außerdem gibt es erheblich mehr Sondertilgungsmöglichkeiten als

Hinweis: Eine Zusammenfassung der Studie steht auf der Webseite des vdp (www.pfandbrief.de) in deutscher und englischer Sprache zum Download zur Verfügung oder kann – ebenso wie die gesamte Studie – in Papierform in der Geschäftsstelle des Verbandes bestellt werden (info@pfandbrief.de).

Fazit der Studie

- Mietwohnungsmarkt und Wohneigentumsbildung stehen in Deutschland gleichberechtigt nebeneinander.
- Privathaushalte haben die Wahlfreiheit bei der Form der Wohnnutzung.
- Wohnungsmarkt und Immobilienfinanzierung sind in Deutschland wettbewerbsbedingt sehr gut aufgestellt. Deutschland gehört zu den EU-Ländern mit den günstigsten Zinssätzen für Hypothekarkredite.
- Steuerpolitische oder produktspezifische Eingriffe seitens der Politik sollten mit Blick auf die Funktionsfähigkeit dieser Märkte unterbleiben.



VERBAND DEUTSCHER PFANDBRIEFBANKEN
| Immobilien- | Staats- | Schiffsfiananzierung |