

Der deutsche Immobilienmarkt im Spannungsverhältnis
von Überhitzung und Wohnungsnot
Welche Lösungsansätze sind jetzt geboten?

Professor Dr. Peter Bofinger

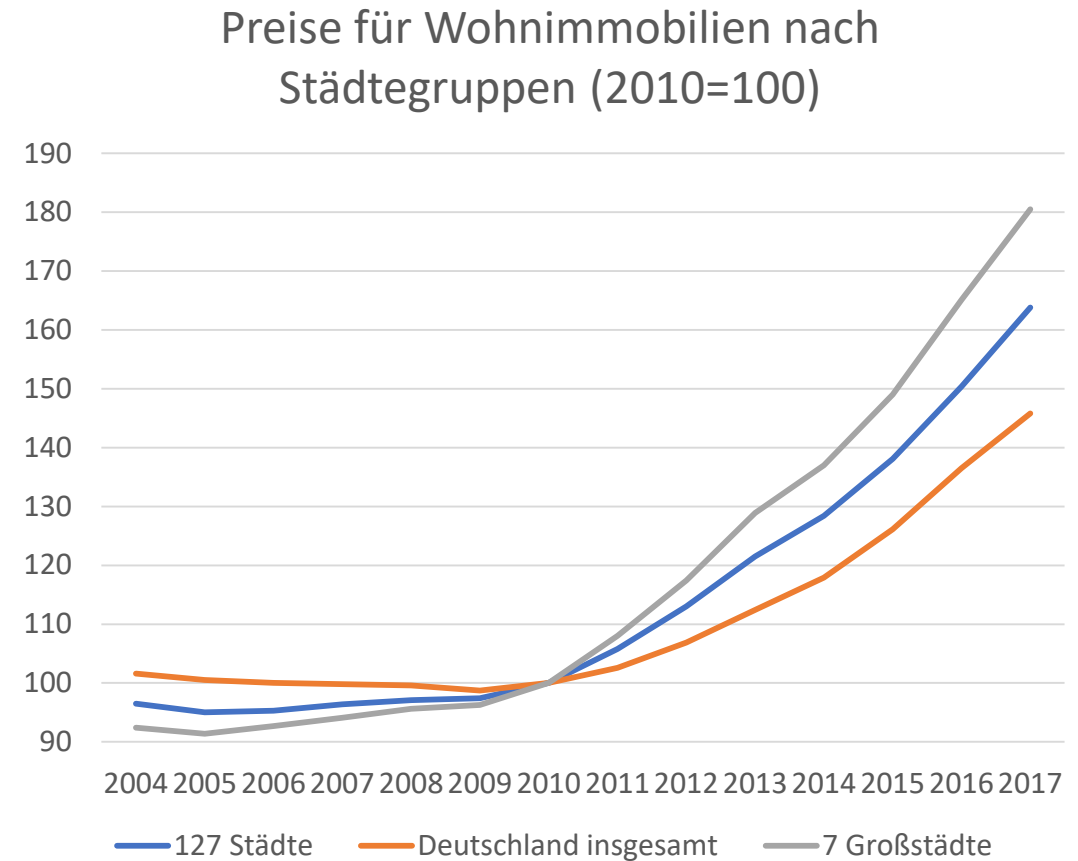
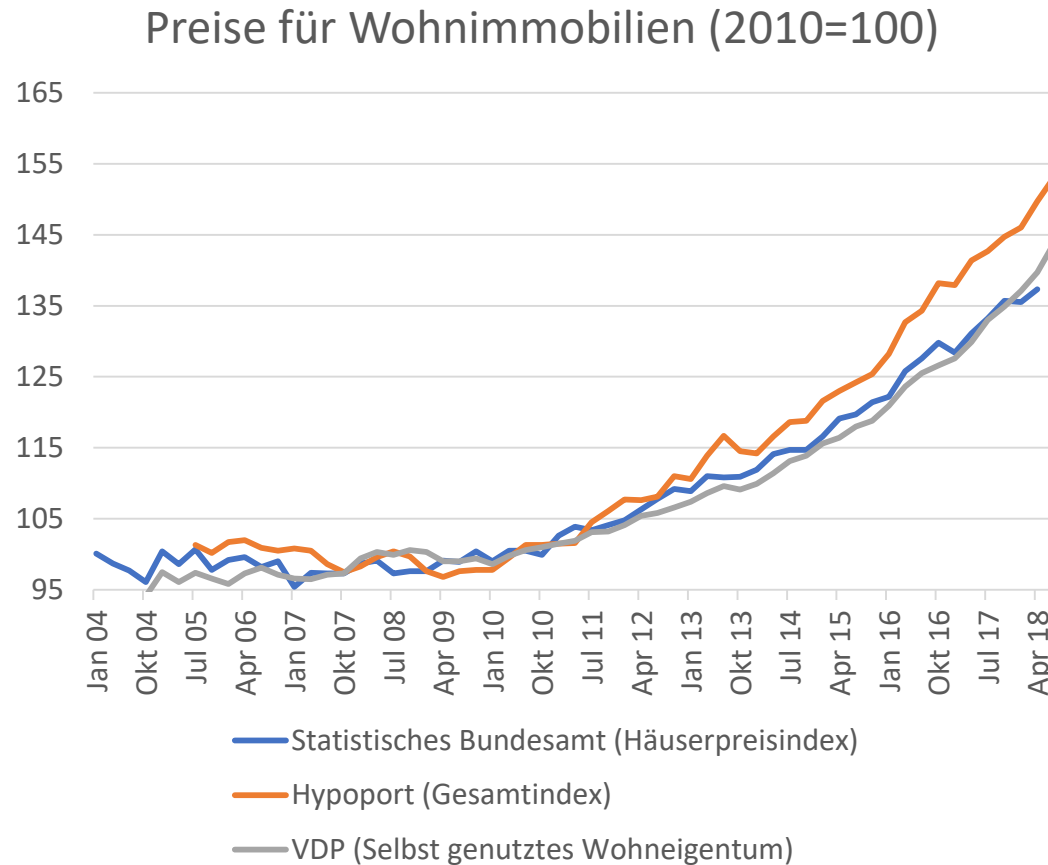
Universität Würzburg

Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung

Droht eine Blase auf dem deutschen Immobilienmarkt?



Seit 2010 stark steigende Immobilienpreise



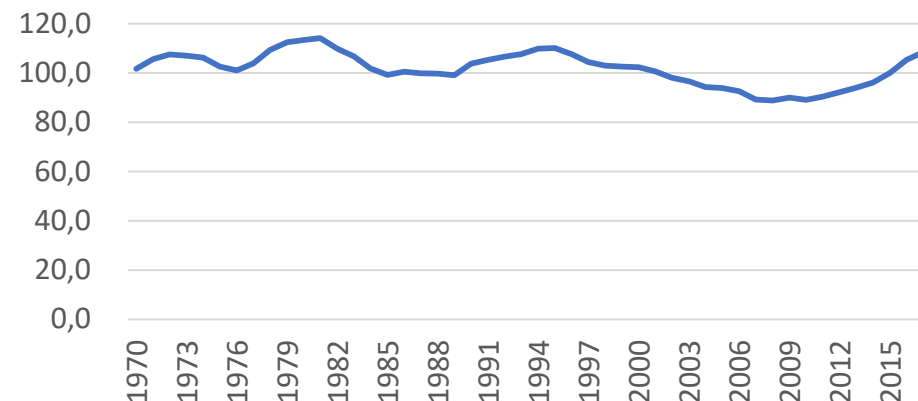
Quelle: Deutsche Bundesbank

Blasengefahr?

empirica-Blasenindex 2017q4										
- die 12 größten kreisfreien Städte und bundesweite Verteilung -										
Name KS = kreisfreie Stadt LK = Landkreis	Vervielfältiger Kaufpreis / Jahresmiete			Preis-Einkommen Kaufpreis / Jahreseink.			Fertigstellungen Whg. / 1.000 Einwohner			Blasenindex insgesamt
	Frage: Ist der Kauf einer Mietwohnung ggü. 2004q1 besser/schlechter über Mieteinnahmen refinanzierbar?			Frage: Ist der Kauf einer selbstgenutzten ETW ggü. 2004q1 besser/schlechter mit dem regionalen Einkommen finanzierbar?			Frage: Werden ggü. 2003 mehr/weniger Wohnungen gebaut (oder gar mehr als die prognostizierte Neubaunachfrage)?			Frage: Ist die Gesamteinschätzung günstiger/ungünstiger 2004q1?
	Trend*	2004q1	2017q4	Trend*	2004q1	2017q4	Trend*	2003	2016	Trend**

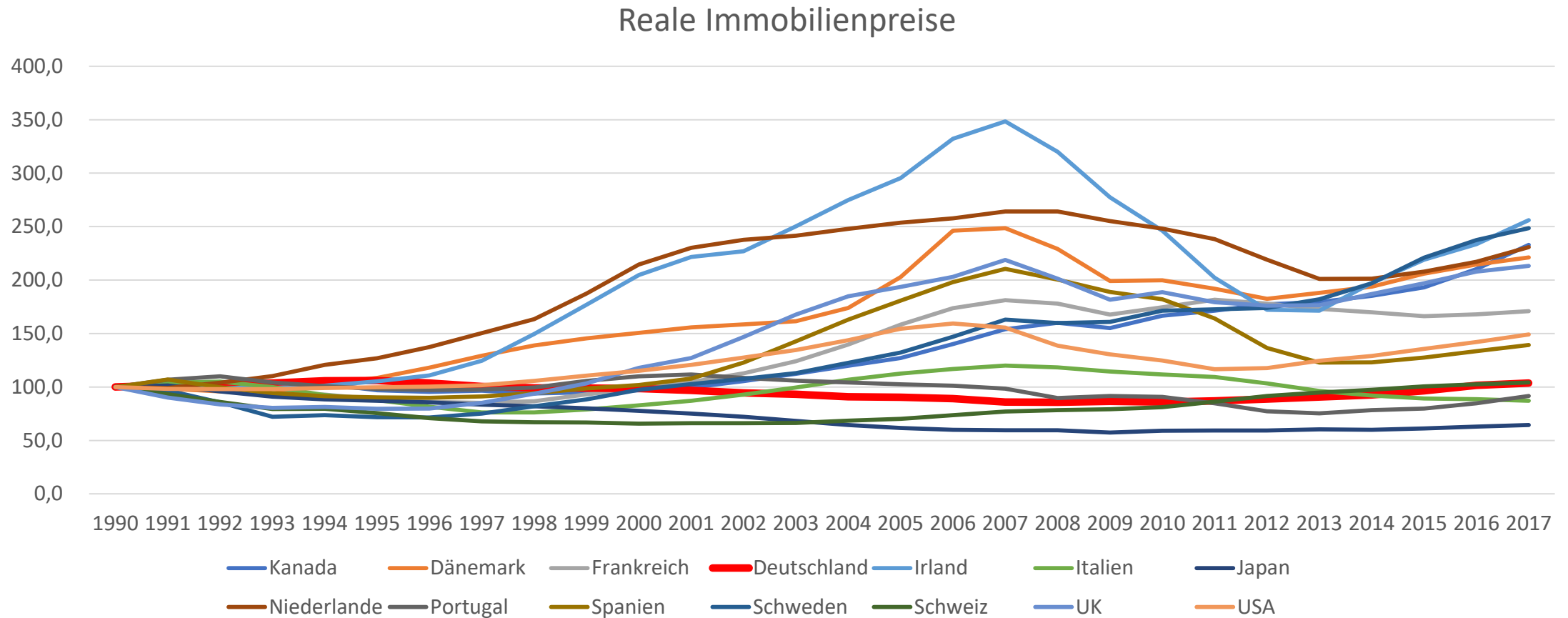
Quelle: empirica

Preisbereinigte Immobilienpreise
(2015=100)



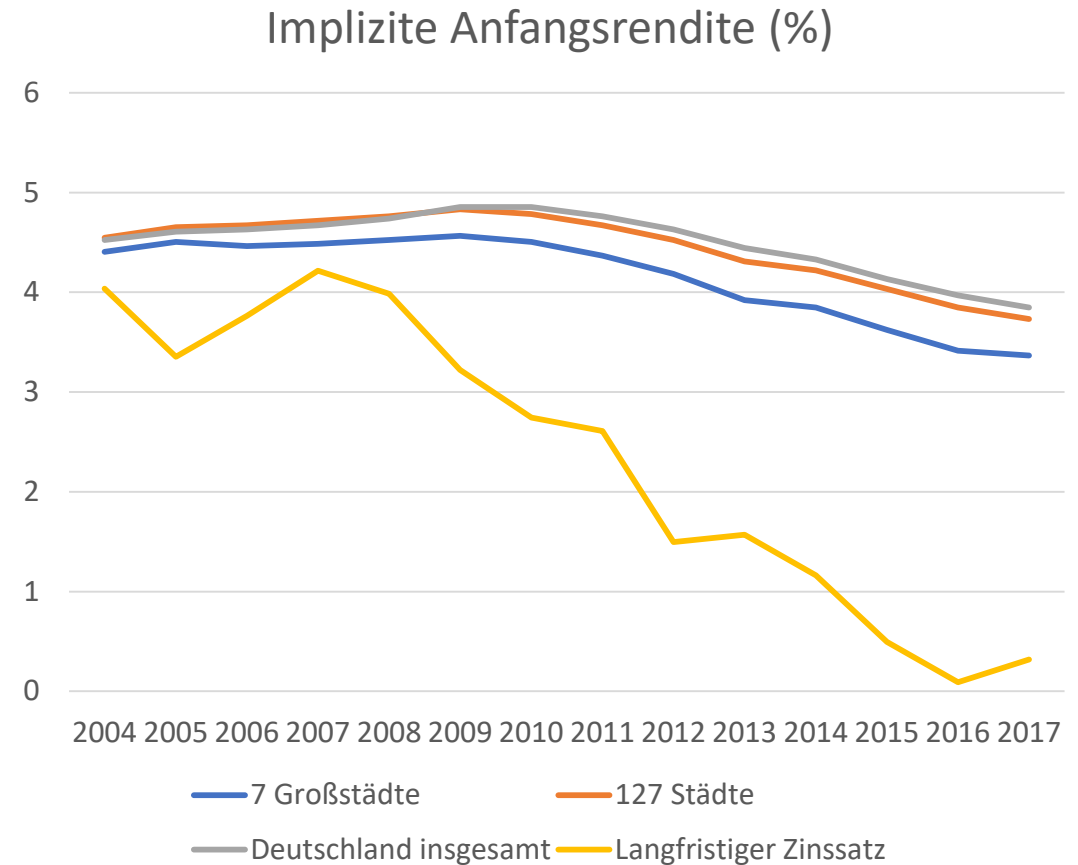
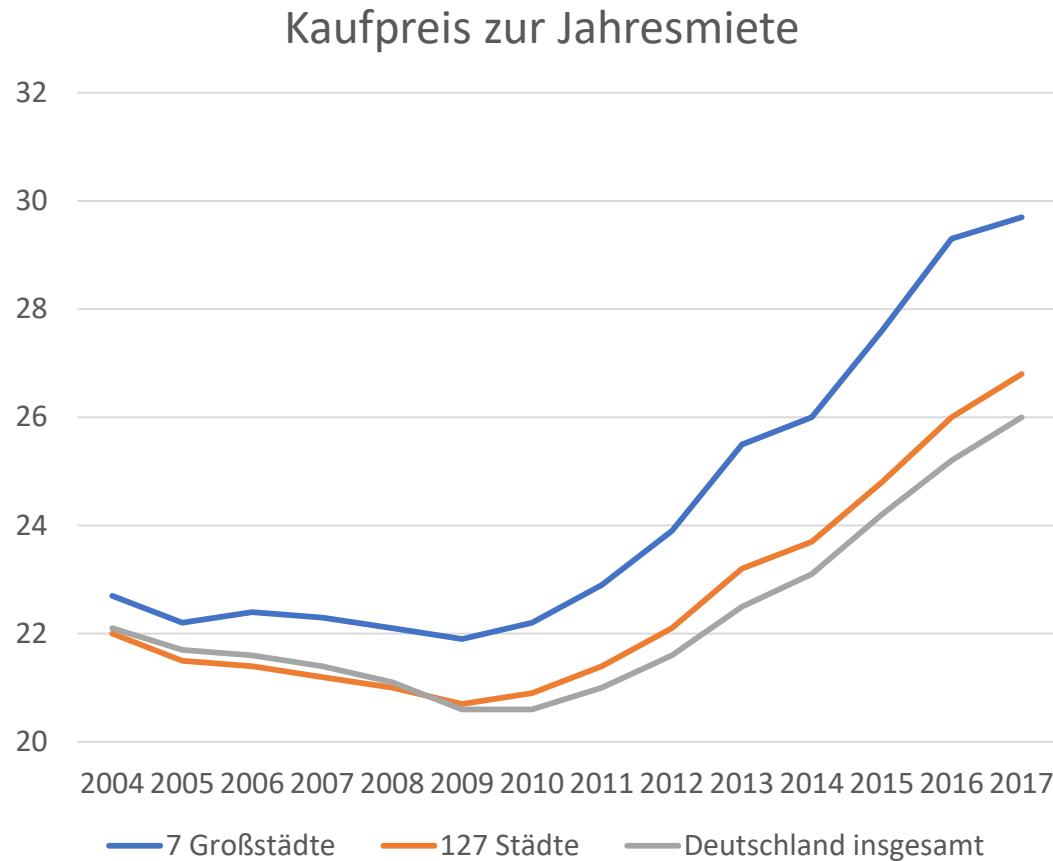
Quelle: OECD

Immobilienpreise nicht im Blasenbereich



Quelle: OECD

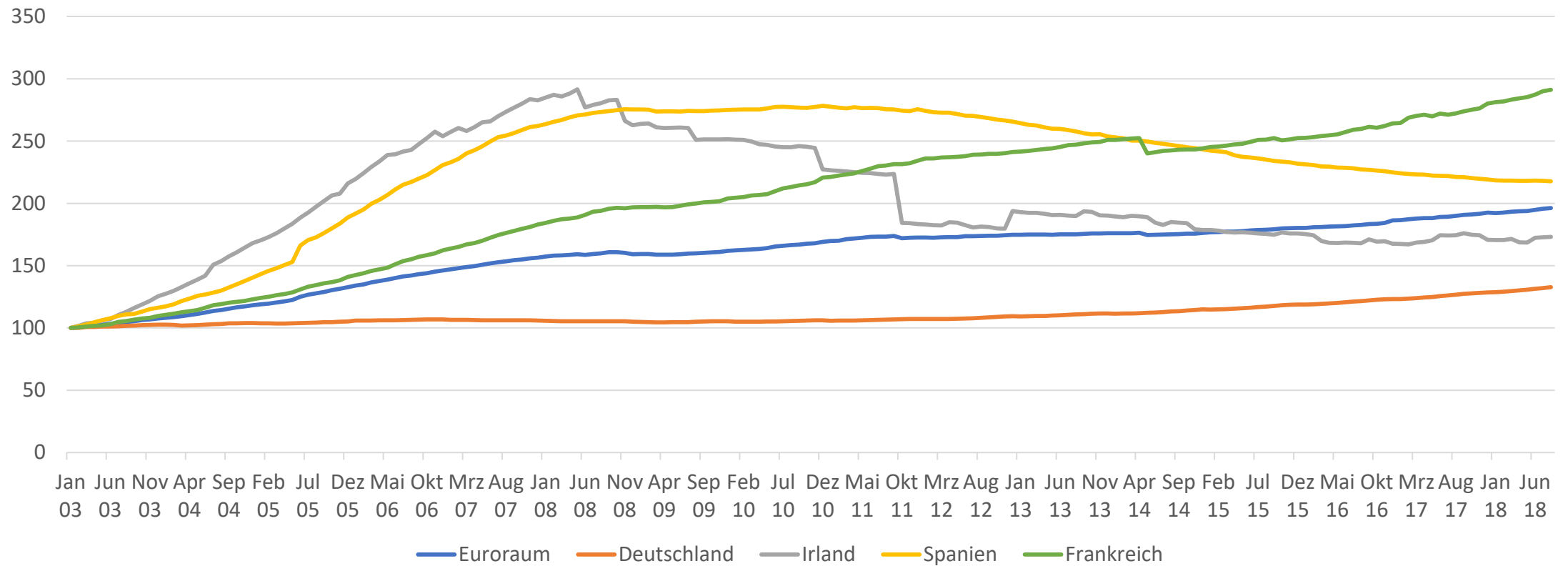
Preise steigen stärker als Mieten



Quelle: Deutsche Bundesbank

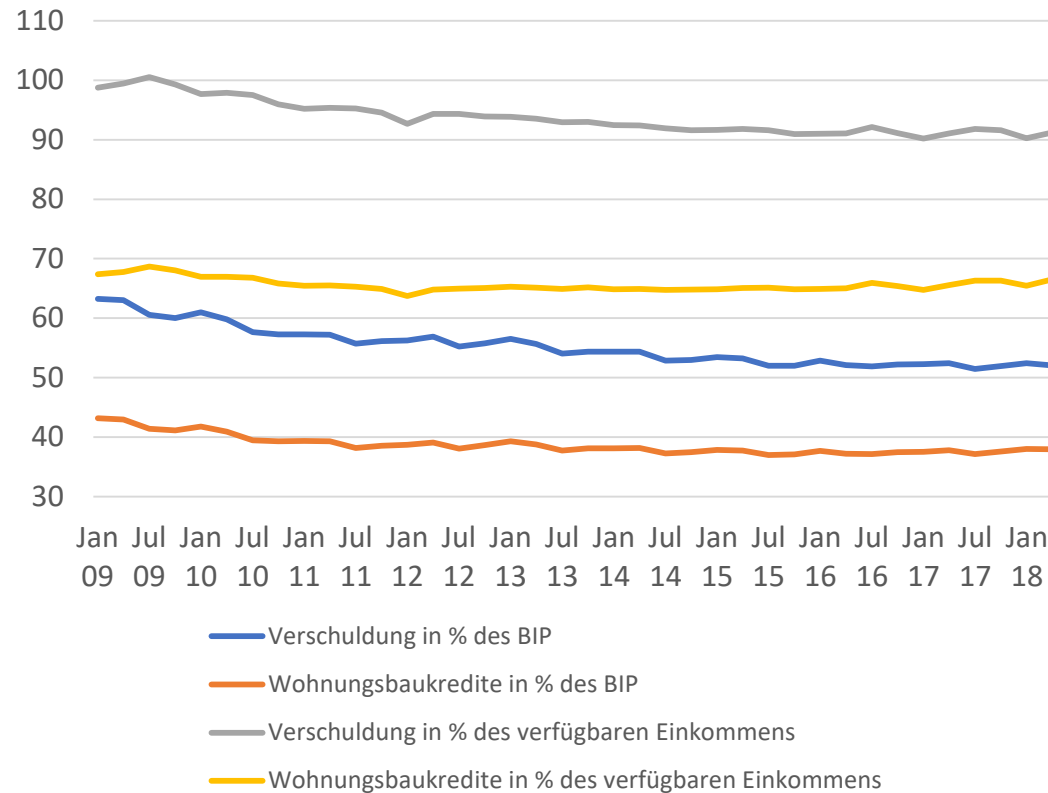
Immobilienkredite in Deutschland unauffällig

(Bankkredite an Private Haushalte für Wohnungsbau; Januar 2003=100)

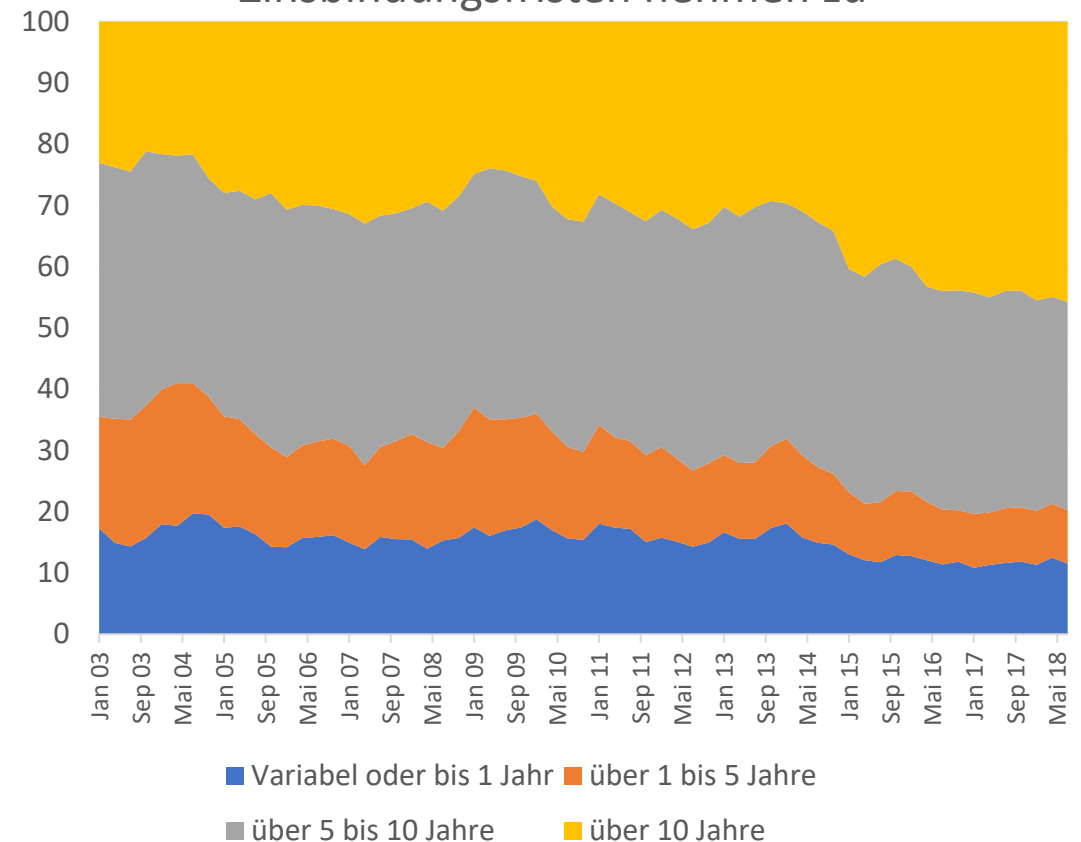


Verschuldung der privaten Haushalte im grünen Bereich

Verschuldung der privaten Haushalte

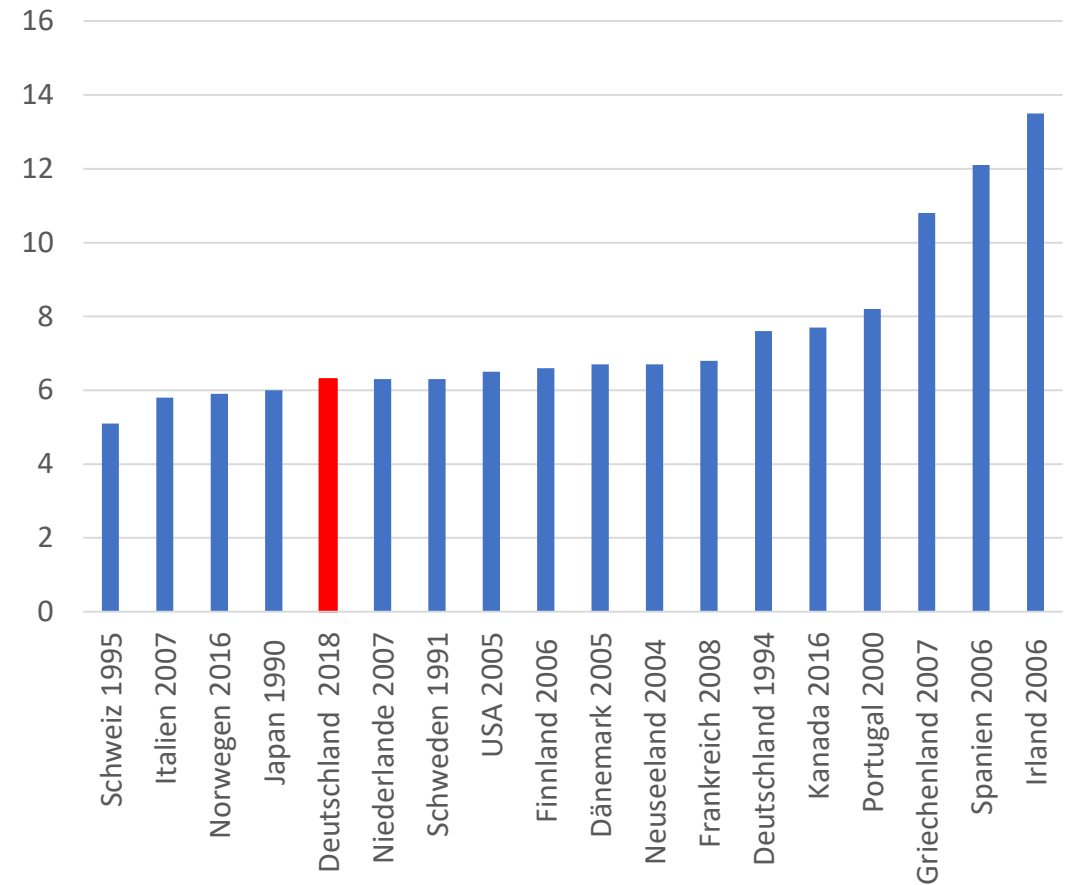
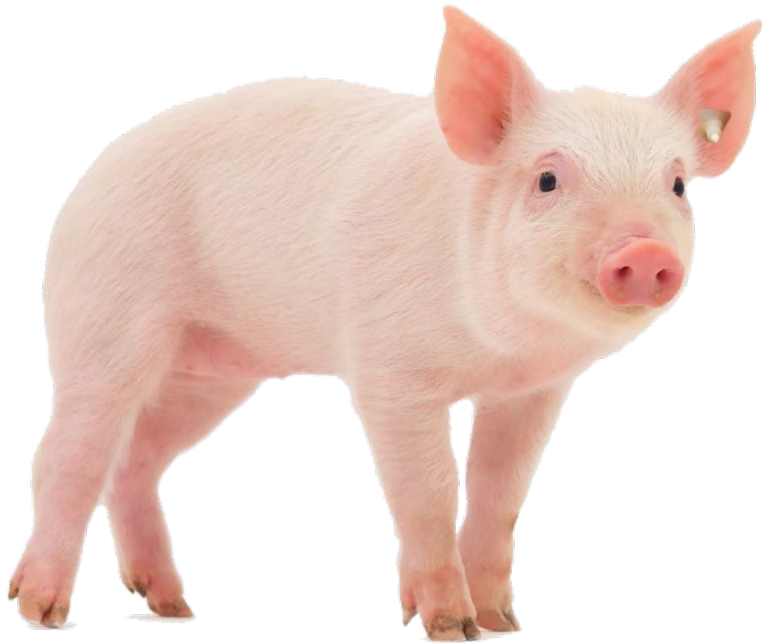


Zinsbindungsfristen nehmen zu



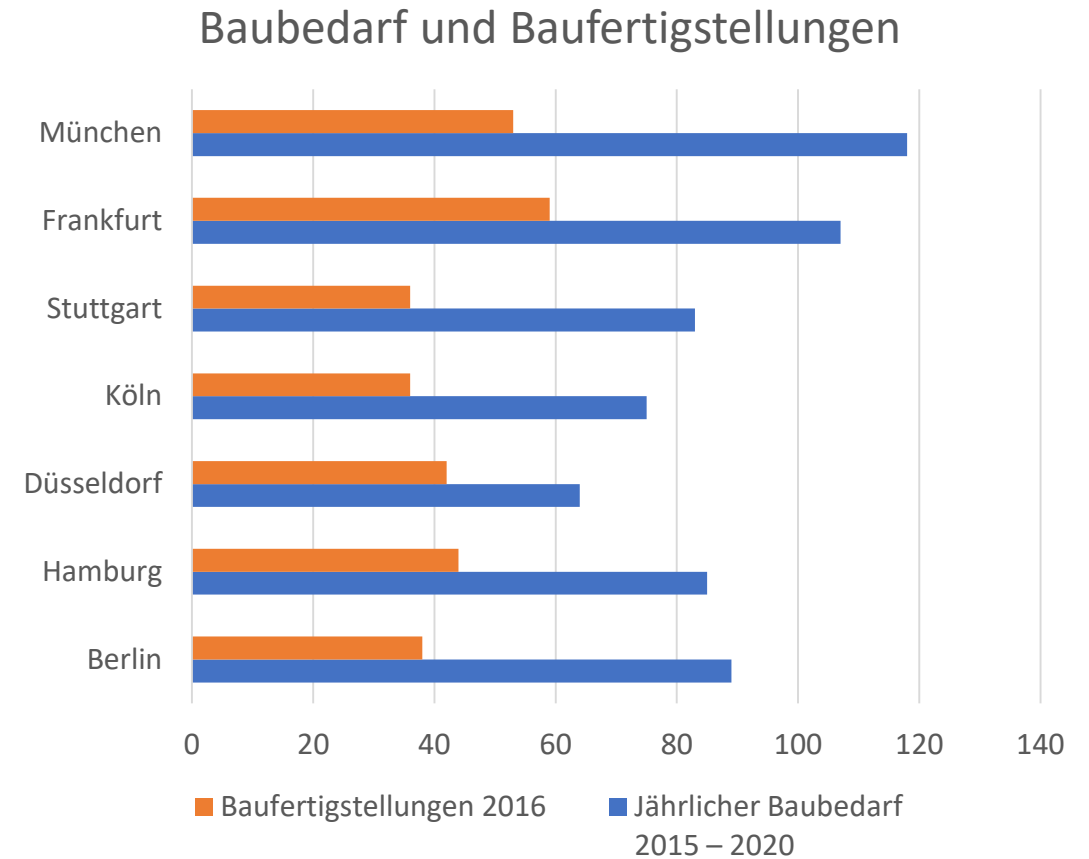
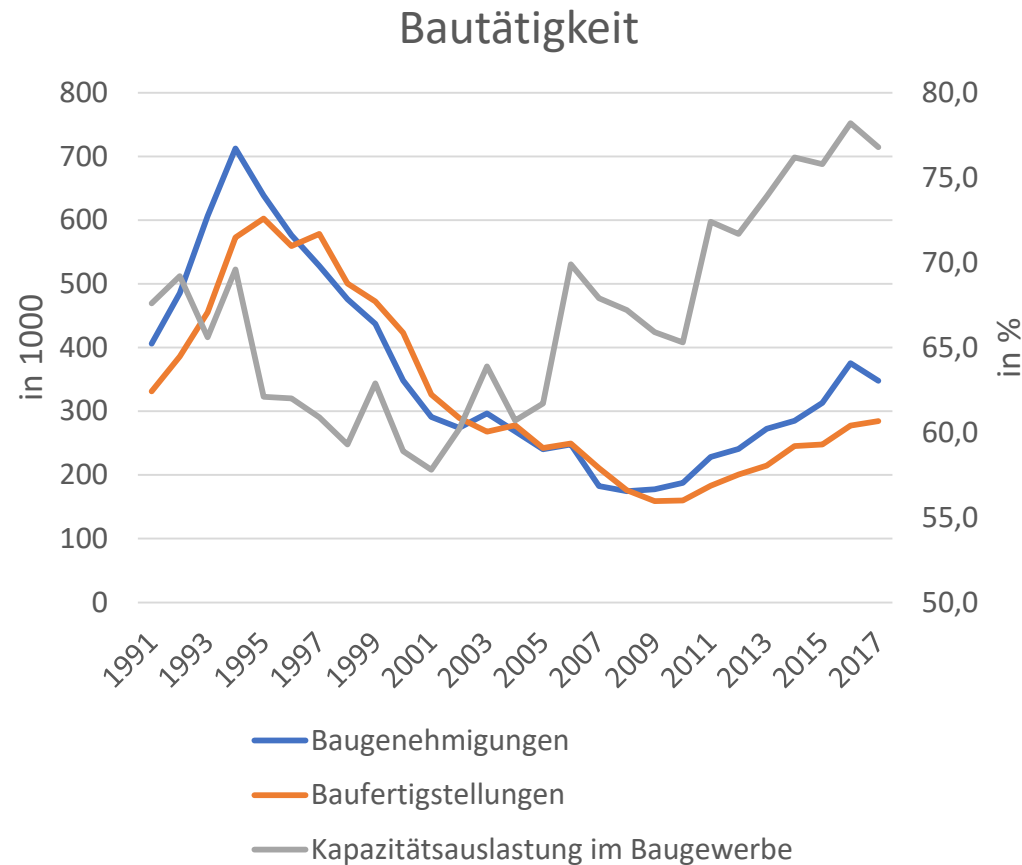
Wohnungsbau-Investitionen in % des BIP

Spitzenwerte der Phase 1990-2018



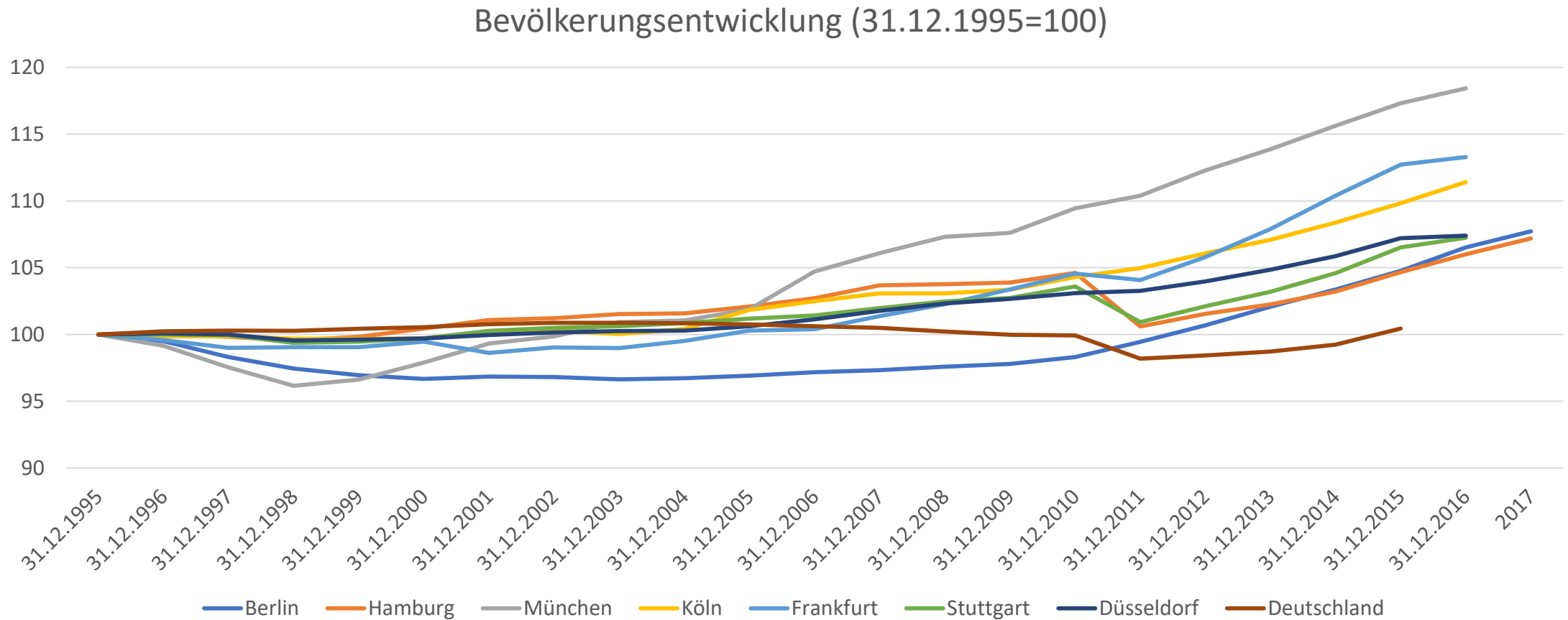
Quelle: OECD

Angebot bleibt in Großstädten hinter der Nachfrage zurück

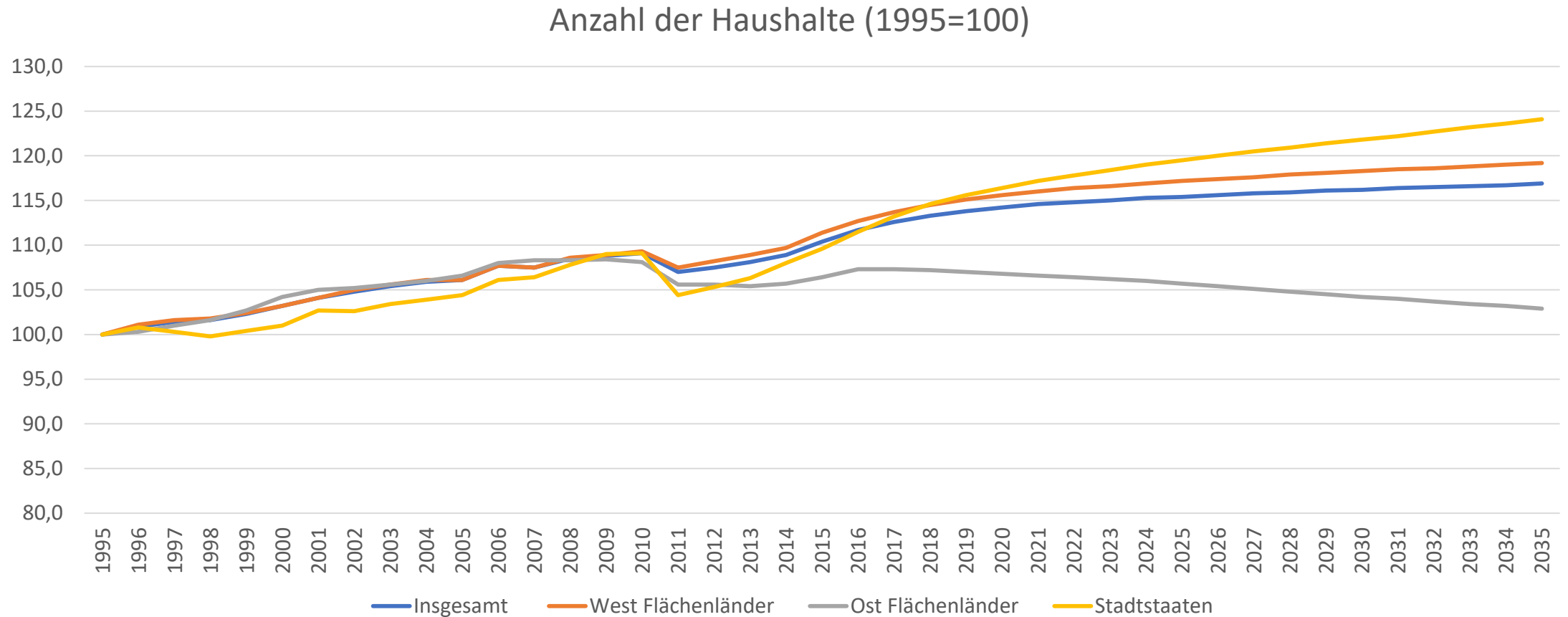


Quellen: IW Köln, Statistisches Bundesamt

Metropolen gewinnen seit Mitte der 2000er Jahre an Attraktivität



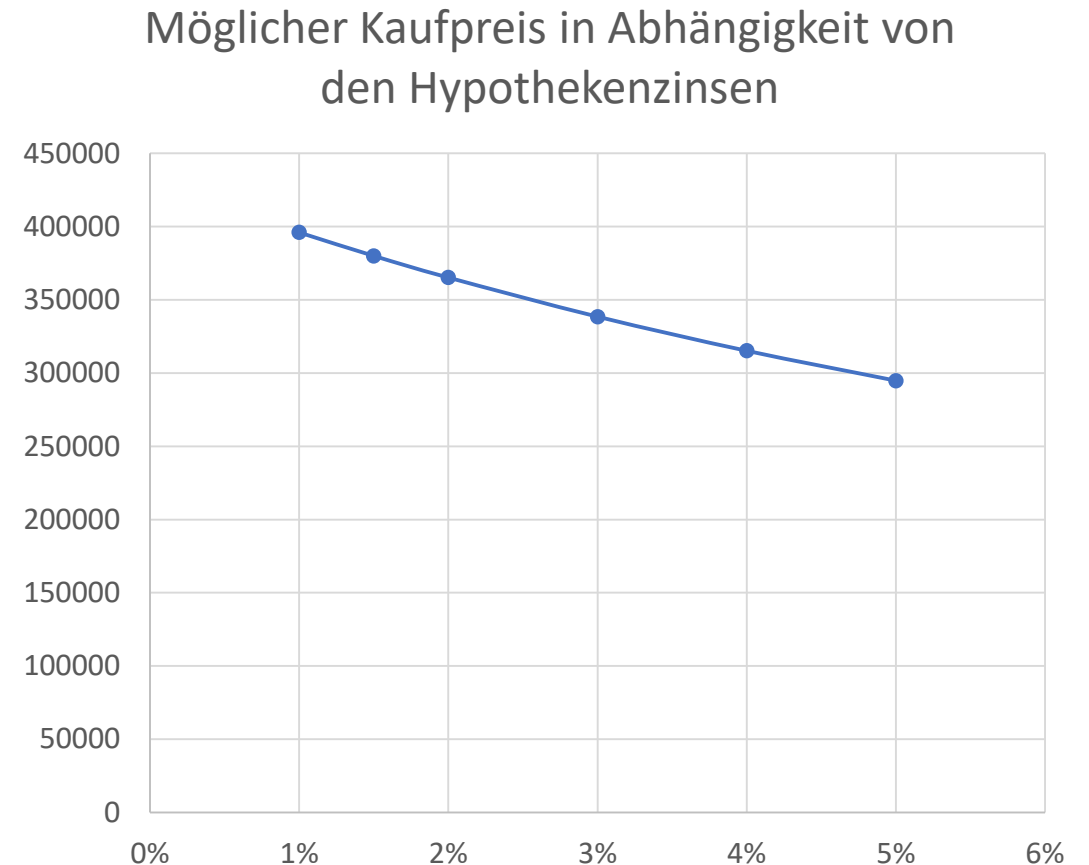
Trend zur Wanderung in die Großstädte dürfte sich fortsetzen



Quelle: Statistisches Bundesamt

Risiken durch steigende Zinsen begrenzt

- Annahmen
 - Eigenkapital: 70.000 Euro
 - Zins und Tilgung jährlich 18.000 Euro
 - Tilgung bis zum Jahr 2039
 - Bei 1,5 % Zinsen kann ein Betrag von 380.000 Euro finanziert werden
- Anstieg der Zinsen auf 3 %:
 - Es kann ein Betrag von 338.500 Euro finanziert werden



Eine baldige Zinswende ist sehr unwahrscheinlich



EZB-Pressekonferenz vom 24. Januar 2019

„Auf Grundlage unserer regelmäßigen wirtschaftlichen und monetären Analyse haben wir beschlossen, die EZB-Leitzinsen unverändert zu belassen. Wir gehen weiterhin davon aus, dass sie mindestens über den Sommer 2019 und in jedem Fall so lange wie erforderlich auf ihrem aktuellen Niveau bleiben werden, um eine fortgesetzte nachhaltige Annäherung der Inflation an ein Niveau von unter, aber nahe 2 % auf mittlere Sicht sicherzustellen.“

„Erhebliche geldpolitische Impulse sind nach wie vor unerlässlich (...)“

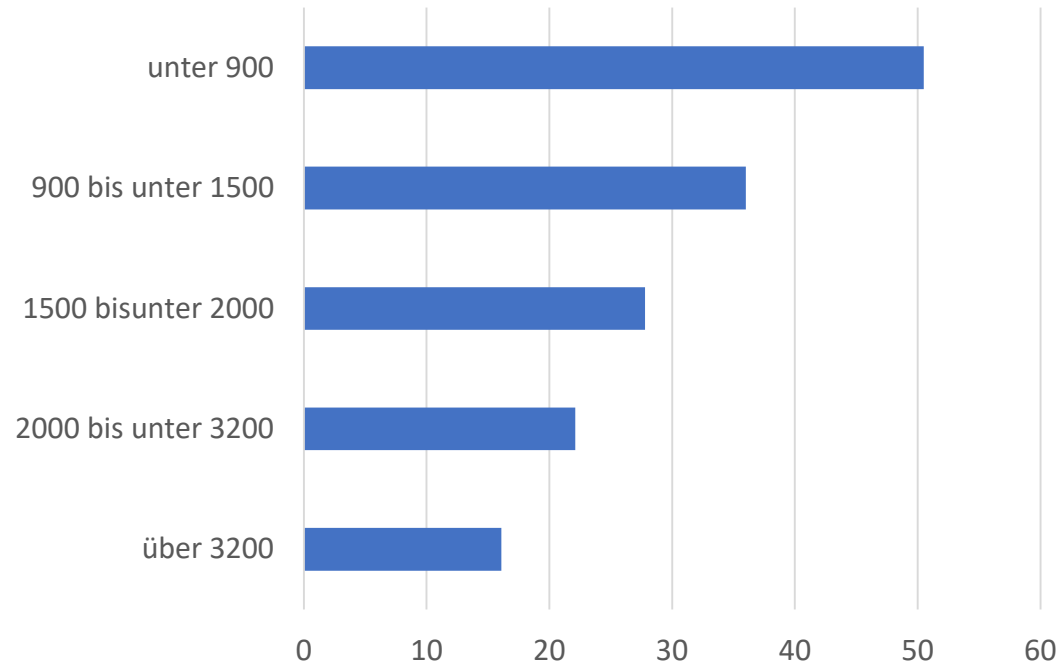
Lösungsansätze

Zwei große Problembereiche

- Wie kann dafür gesorgt werden, dass Wohnen in den Metropolen „bezahlbar“ bleibt? Wie können Ghettobildungen und „soziale Brennpunkte“ verhindert werden?
- Wie kann generell mehr Wohnraum geschaffen werden und der Erwerb von Wohnungen erschwinglicher werden?

Die sozialpolitische Dimension

Mietbelastung nach
Haushaltsnettoeinkommen

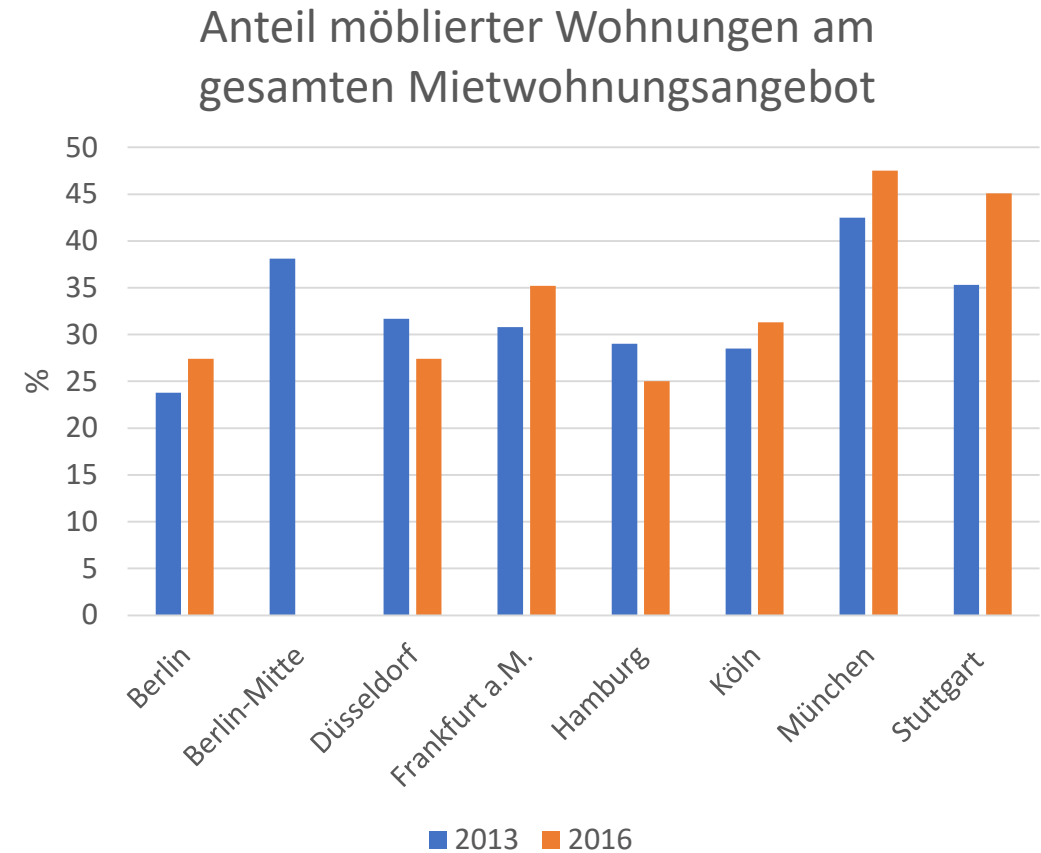


Quelle: Sozialverband Deutschland

Bestandsmieter sind relativ gut geschützt

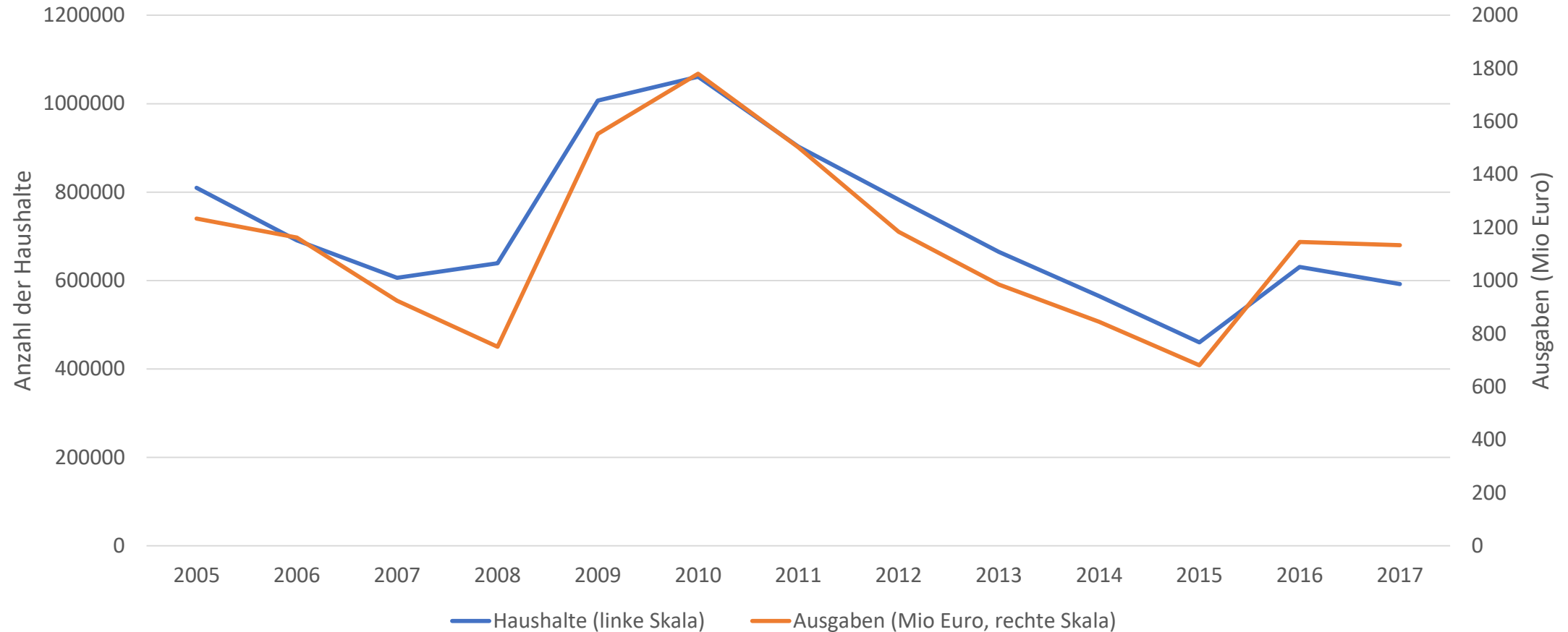
- Begrenzung von Mieterhöhungen (§§ 557 bis 560 BGB).
- Kündigung nur bei Eigenbedarf oder Fehlverhalten (§ 573 BGB)
- Erweiterter Kündigungsschutz Schutz bei Umwandlung in Eigentumswohnungen (§ 577a BGB) und Vorkaufsrecht (§ 577 BGB)

Mietpreisbremse: Symptomtherapie, die Knappheiten noch verstärkt

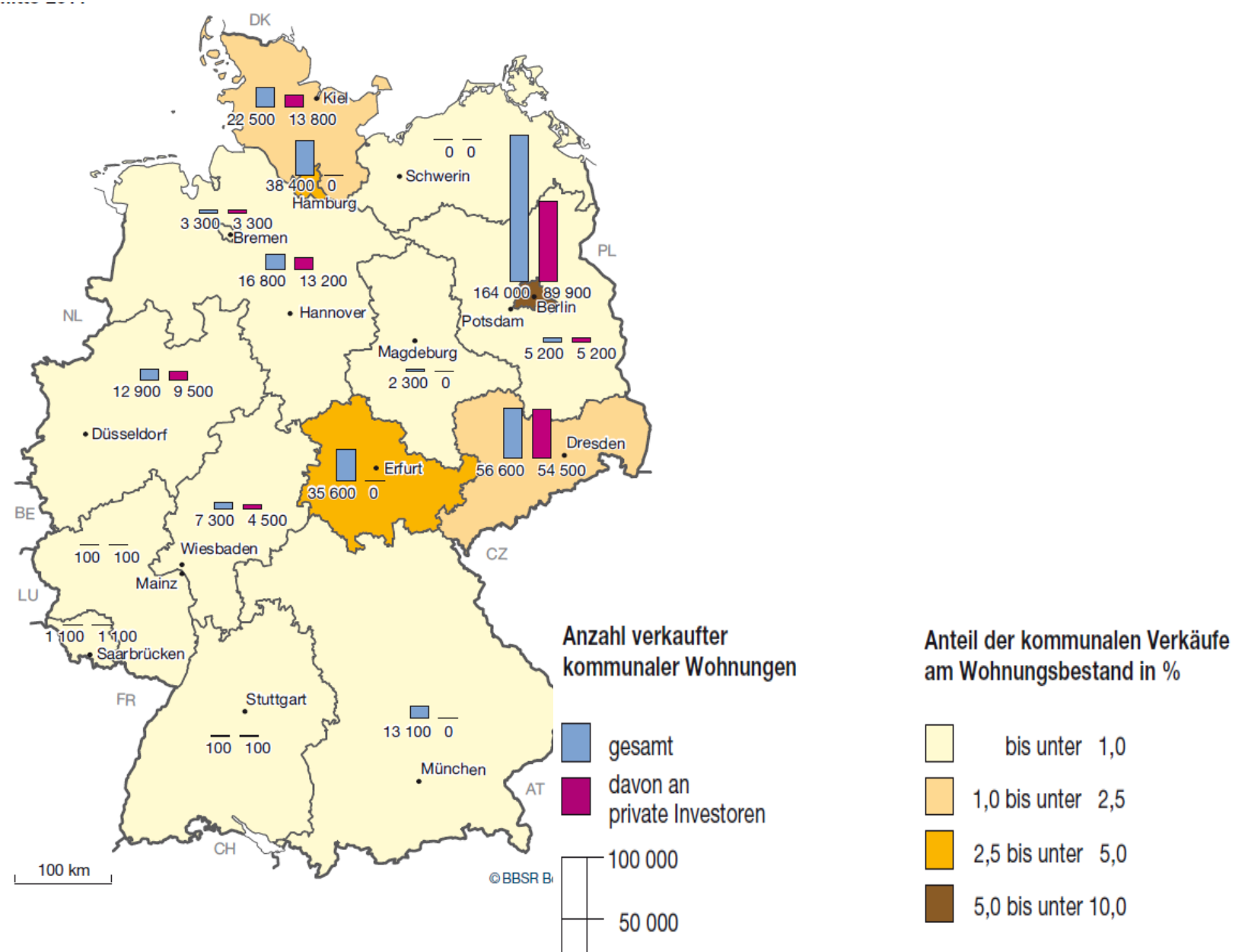


Quelle: CBRE und Berlin Hyp

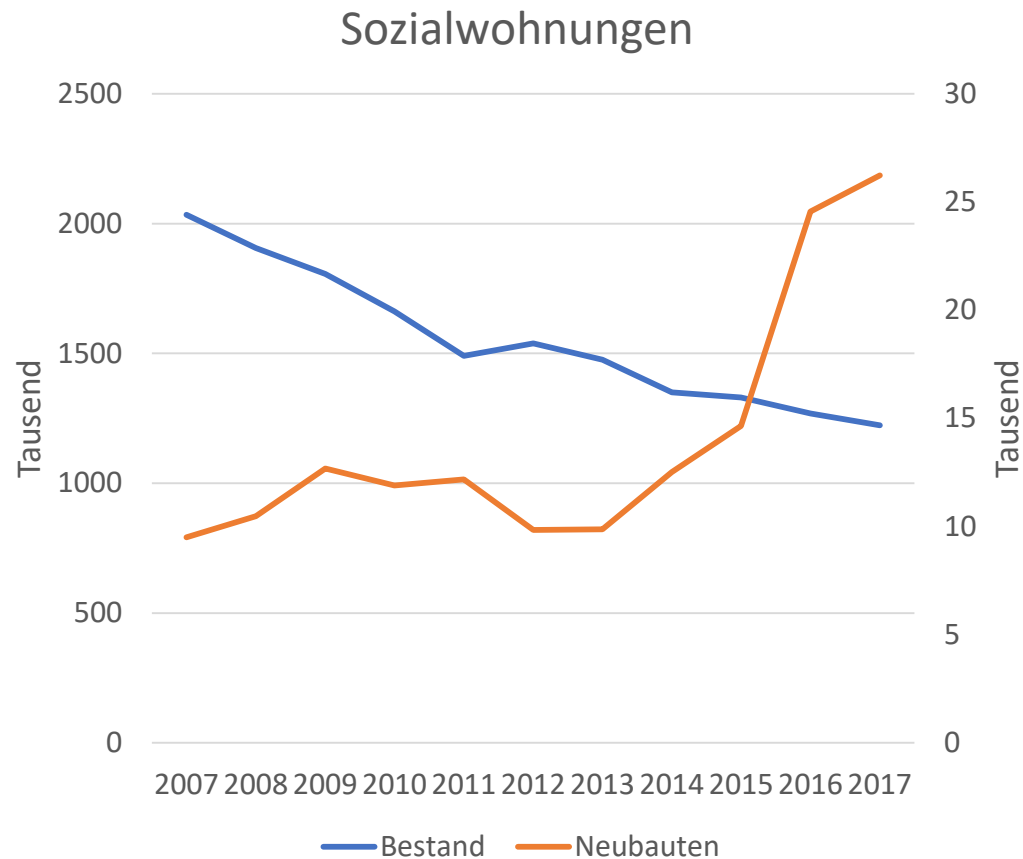
Wohngeld: Aus ökonomischer Sicht die richtige Lösung, aber bisher zu schwach dosiert



Verkäufe kommunaler Wohnungen in den 2000er Jahren



Sozialwohnungen als Lösung

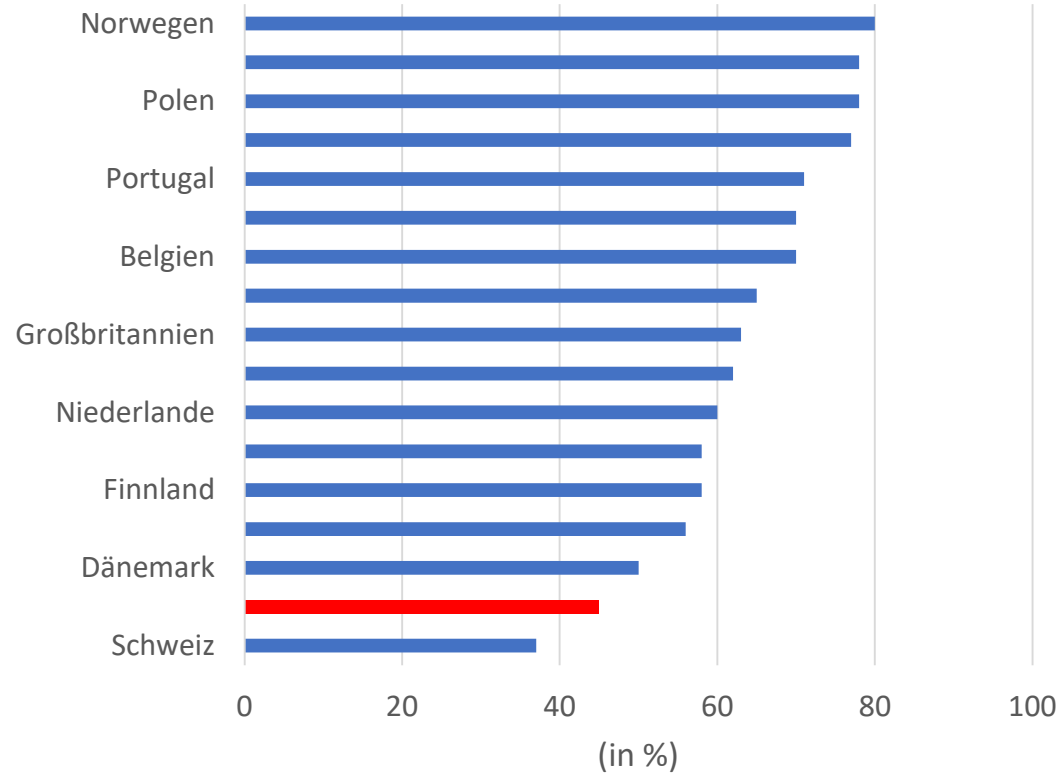


Modell des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes

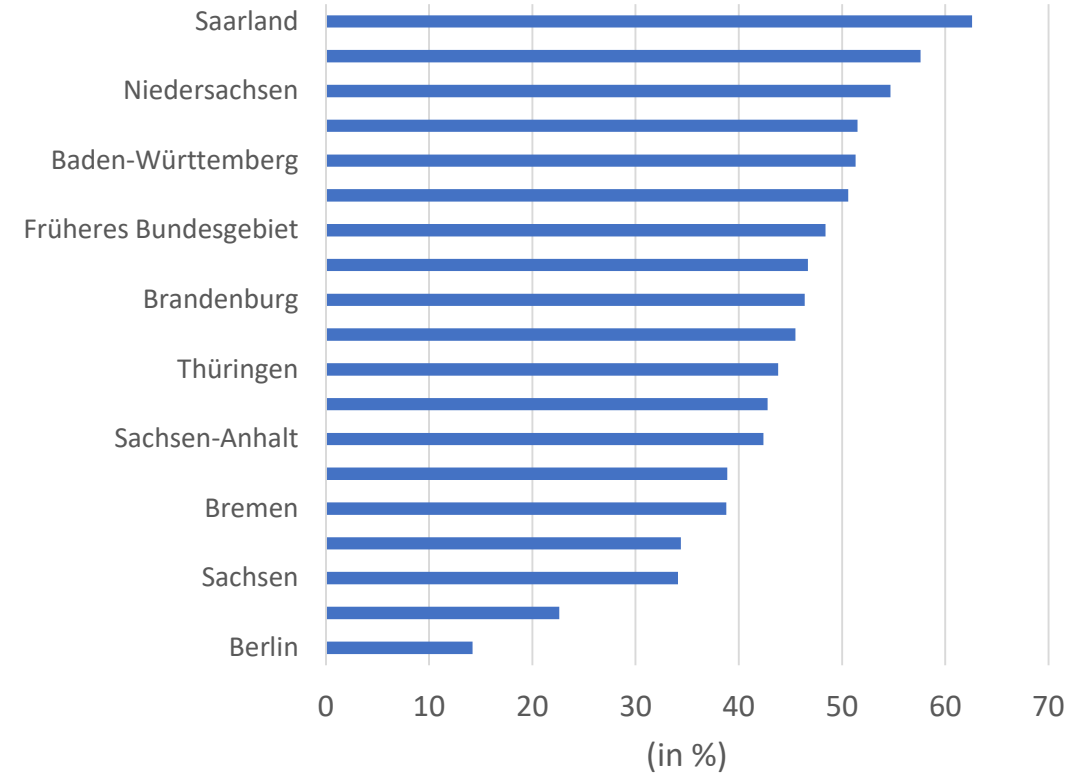
- Förderung mit drei Stufen bis in mittlere Einkommen (bis 5400 € Bruttoeinkommen für Familie mit zwei Kindern)
- Laufende Überprüfung der Einkommen
- Auch private Investoren können Sozialwohnungen erstellen

Wohneigentum in Deutschland zu gering

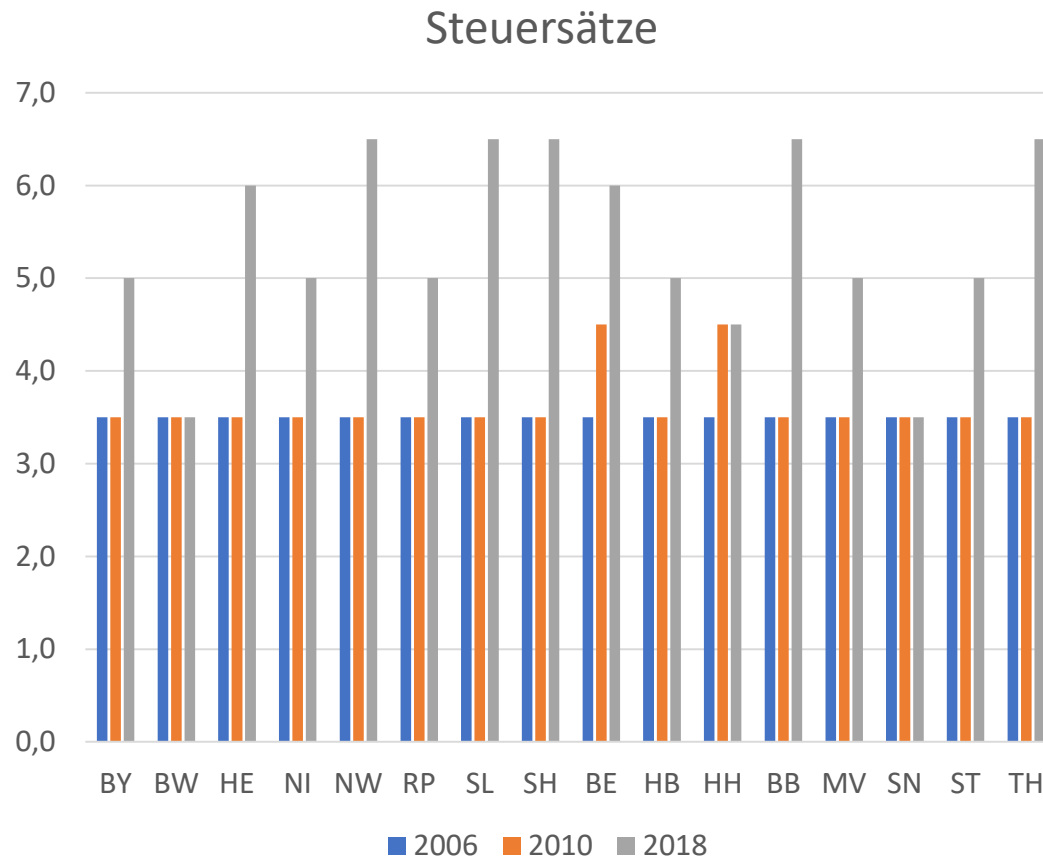
Wohneigentumsquoten international (2016)



Wohneigentumsquoten national (2014)



Grunderwerbsteuer als Hürde für privaten Immobilienerwerb



Lösungsmöglichkeiten

- Befreiung für Neubauten, um Doppelbesteuerung zu vermeiden (Belgien und Niederlande)
- Freibeträge, um Erwerber mit geringerem Vermögen zu entlasten (UK)
- Länderfinanzausgleich: Verwendung eines fiktiven Steuersatzes von 3,5 % anstelle des durchschnittlichen Steuersatzes
- Jahreswirtschaftsbericht 2019: „Die Bundesregierung prüft einen Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer beim erstmaligen Erwerb von Wohngrundstücken für Familien. (...)“

Schweizer Modell zur Förderung des Wohnungsbaus

- Großzügige Förderung der betrieblichen Altersvorsorge in Deutschland
 - Einkommensteuerfrei: bis 6240 €
 - Sozialversicherungsfrei: bis 3120 €
 - Nicht für den Erwerb von Immobilien einsetzbar
- Förderung des Wohneigentums in der Schweiz durch Verwendung von Mitteln aus der betrieblichen Altersvorsorge für den Immobilienerwerb
 - Vorbezug: Mittel können aus dem angesparten entnommen werden
 - Verpfändung: Ansprüche auf zukünftige Rentenzahlungen können als Sicherheit genutzt werden.

Reform der Grundsteuer

„Eckpunkte für die Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts,,

Bewertung nach

- Wert des Bodens (Bodenrichtwerte der Gutachterschüsse)
- Durchschnittliche Nettokaltmieten
- Alter des Gebäudes: Vor oder nach 1948

Aus Sicht des Wohnungsbaus wäre
reines Bodenwertmodell vorzuziehen



Bestellerprinzip als Beitrag zu geringeren Erwerbs-Nebenkosten?

Status quo bei Kaufpreis von 400.000 Euro und jeweils 3,57 % Maklergebühren

- Käufer zahlt 414.280 Euro
- Verkäufer erhält 385.720 Euro
- Makler erhält: 28.560 Euro

Bestellerprinzip bei gleicher Zahlungsbereitschaft des Käufers und in etwa gleicher Verkaufspreisvorstellung des Verkäufers

- Kaufpreis 414.280 Euro
- Käufer zahlt 414.280 Euro
- Verkäufer erhält: 386.671 Euro
- Makler erhält: 27.608 Euro

Große Zielkonflikte beim Abbau von Regulierungen

Energetische Anforderungen

- Energieeinsparrecht (Gebäude-RL 2010/31/EU, EEG 2013, EnEV 2014/2016)
- Smart Metering (EnWG)
- Nachhaltigkeitszertifizierungen (BNB, DGNB, LEED, BREEAM)
- Einsatz von Technik zur Nutzung erneuerbarer Energien (EEWärmeG)

Baurechtliche Anforderungen

- Baurechtliche Anforderungen an das Gebäude (BauO, FeuerungsVO, sonstige Rechtsverordnungen)
- Bauproduktenrecht (EU-BauPVO, BauPG, BauO), Produktsicherheitsrecht, Kennzeichnungspflichten
- Bauplanungsrecht (BauGB, BauNVO, Baupläne, Gestaltungssatzungen)

Regulierung von Baumaßnahmen

Sonstige rechtliche Anforderungen

- Zivilrechtliche Regelungen (Werkvertragsrecht, Mietrecht, Grundstücksrecht, WEG)
- Förderrecht (Förderprogramme der KfW, Wohnungsbauprogramme)
- Sachverständigenrecht, Preisrecht (HOAI)
- Versicherungsrecht, Bauversicherungen

Umweltanforderungen

- Nachbarrecht
- Naturschutzrecht

Zusammenfassung

- Immobilienpreise werden nicht in den Himmel wachsen, aber der Himmel wird auch nicht einstürzen
- Gefahr einer Immobilienblase wie in Spanien, Irland oder den Vereinigten Staaten ist nicht zu erkennen
- Angebot in den großen Städten eher zu gering
- Mietpreisbremse: Symptomtherapie mit gravierenden Nebenwirkungen
- Wohngeld sollte ausgebaut werden
- Sozialer Wohnungsbau nach bayerischem Modell
- Bessere Förderung des privaten Wohnungsbaus
- Freibeträge bei der Grunderwerbsteuer
- Bodenwert-Modell bei der Grundsteuer

Immobilien-gipfel als Lösungsansatz

