

## Hintergrund-Infos zur Untersuchung

### „Regionaler Wohnungskauf-Check“

## 1 Ausgangslage und Ziel der Arbeiten

Im November 2016 wurde mit der Präsentation der Untersuchungen „Eigentumsbildung 2.0“ das Thema Wohneigentum vor allem im bundesweiten und europäischen Kontext behandelt. Im Januar wurde diese Arbeit mit einer Kurzstudie zu den regionalen Strukturen Deutschlands vertieft. (⇒ Studien: [www.wohn-perspektive-eigentum.de](http://www.wohn-perspektive-eigentum.de))

**Mit dem Kauf-Check wird nun aufgezeigt, wo mit der vorgeschlagenen Wohneigentumsförderung die Wohneigentumsbildung über das bisherige Maß hinaus möglich wäre.**

## 2 Methodisches Vorgehen

Die Wohneigentumsbildung ist hier definiert als der Erwerb einer anschließend vom Käufer und, falls vorhanden, seinen Angehörigen bewohnten Immobilie. Bei der Immobilie kann es sich um einen **Neubau** oder ein **Bestandsobjekt** handeln.

Die in der Untersuchung „Eigentumsbildung 2.0“ vorgeschlagene Wohneigentumsförderung mittels eines Kredits mit langfristiger Zinsfestschreibung richtet sich speziell an mittlere und untere Einkommensbezieher. Da gebrauchte Wohnimmobilien preiswerter als Neubauten sind und das Transaktionsvolumen gebrauchter Immobilien von der Stückzahl her die Zahl der Neubauten weit übertrifft, wurde der Kauf einer Bestandsimmobilie unterstellt.

Es wurden zwei Fälle betrachtet:

- a) der Erwerb einer Eigentumswohnung mit 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche durch einen Single Haushalt und
- b) der Erwerb eines Reihenhauses mit 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche durch eine Familie mit drei Kindern.

Betrachtet wurden die kreisfreien Städte Deutschlands sowie in den Kreisen jeweils die Kreisstädte. In Einzelfällen, wenn etwa keine Preisdaten für die Kreisstadt verfügbar waren, wurde statt der Kreisstadt eine andere Stadt im Kreis betrachtet. Die Preisdaten wurden soweit möglich dem aktuellen Preisspiegel des IVD entnommen. Dabei wurde jeweils der Preis für ein Reihenhaus mit mittlerem Wohnwert und der Preis für eine Eigentumswohnung mit gutem Wohnwert angesetzt. Bei der Eigentumswohnung wurden 10 % auf den angegebenen Preis aufgeschlagen, da die Wohnfläche im betrachteten Fall unter der typischen Wohnfläche einer Eigentumswohnung liegt.

Wo keine Preisdaten des IVD vorlagen, wurden die „meistgenannten“ Preise der LBS-Broschüre „2017 Markt für Wohnimmobilien“ verwendet. Waren auch dort keine Preisdaten vorhanden, so wurde über eine Recherche in den Portalen „Immobilien-scout24“ und „Immonet“ ein aktueller Durchschnittspreis gewonnen. Insgesamt wurden in 53 % der Fälle die IVD-Daten angesetzt, bei 39 % die LBS-Daten und für 8 % der betrachteten Städte war eine Recherche in den Immobilienportalen notwendig.

Zusätzlich zum Kaufpreis wurden Erwerbsnebenkosten in Höhe von 12 % des Kaufpreises angesetzt. Als Eigenkapital wurden 20 % der gesamten Erwerbskosten vorausgesetzt. Der Kredit soll gemäß unserem Vorschlag einen festen Zinssatz von 1,5 % über 30 Jahre aufweisen und am Ende der Laufzeit vollständig getilgt sein. Die Anfangstilgung liegt bei knapp 4,2 %. Die Finanzierungskosten bleiben damit über den gesamten Finanzierungszeitraum konstant. Weiterhin wurde eine Rücklage für Instandhaltung von 1 % des Kaufpreises je Jahr angesetzt.

Unter Ansatz der genannten Daten wurde das notwendige Nettoeinkommen ermittelt, das den Immobilienerwerb mit einer maximalen Anfangsbelastung von 30 % bzw. 40 % ermöglicht. Als „Grenzeinkommen“ wurden beim Single-Haushalt 1.500 € netto je Monat angesetzt und 2.650 € netto je Monat bei der Familie mit drei Kindern.

### **3 Ergebnisse der Auswertung**

Die Preisangaben für ein Reihenhaus reichen von 50.000 € in Sangerhausen im Landkreis Mansfeld-Südharz bis 740.000 € in der Stadt Gauting im Landkreis Starnberg. Bei den Eigentumswohnungen zeigt sich inklusive des Aufschlags von 10 % eine von 20.500 € (Stadt Annaberg-Buchholz im Erzgebirgskreis) bis 291.500 € (Stadt München) reichende Spanne.

Mit einer maximalen Belastung von 30 % des Nettoeinkommens durch Finanzierungskosten könnten Single-Haushalte in fast drei Viertel aller Kreise und kreisfreien Städte mit einem Nettoeinkommen von 1.500 € monatlich eine Eigentumswohnung erwerben, wenn sie über ausreichendes Eigenkapital verfügen und ein Kreditprogramm mit den aufgeführten Konditionen verfügbar wäre. Das notwendige Eigenkapital läge in der weit überwiegenden Zahl der Städte unterhalb von 20.000 €. In weiteren 15 % der Städte läge die monatliche Belastung des Nettoeinkommens zwischen 30 % und 40 %. In nur 11 % der Städte wäre mit einer vertretbaren Belastung eines Nettoeinkommens von 1.500 € für Singlehaushalte die Eigentumsbildung nicht möglich. Zu diesen Städten zählen mit Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart und Düsseldorf auch die so genannten „Big Seven“, die sieben einwohnerstärksten Städte Deutschland. Neben den Big Seven handelt es sich überwiegend um Städte in Bayern und Baden-Württemberg.

Das Reihenhaus könnten bei einer Maximalbelastung des Einkommens von 30 % Familien in gut der Hälfte aller betrachteten Städte mit einem Einkommen von 2.650 € finanzieren. In weiteren 25 % der Städte müsste eine Belastung zwischen 30 % und 40 % akzeptiert werden. In 22 % der Städte würde die Wohneigentumsförderung über einen langfristigen Festzinskredit nicht ausreichen, um Familien den Wohneigentumserwerb zu ermöglichen. Auch hier sind die einwohnerstarken Großstädte überrepräsentiert.

#### **4 Fazit des regionalen Kauf-Checks**

**In weiten Teilen Deutschlands würde ein langfristiger Festzinskredit private Haushalte mit mittleren Einkommen vom Single bis hin zu Familien mit Kindern in die Lage versetzen, Wohneigentum aus dem Bestand zu erwerben.**

In vielen Großstädten würde diese Förderung allein nicht ausreichen. Bei Familien mit Kindern wären die räumlichen Begrenzungen der Wirksamkeit eines reinen Kreditprogramms deutlich stärker spürbar als bei Single-Haushalten.

Insofern wäre eine zusätzliche Förderung in Form einer Kinderkomponente sinnvoll.

**Allerdings gibt es gegenwärtig gar keine Wohneigentumsförderung! Es liegen bisher lediglich Absichtserklärungen in den Wahlprogrammen der Parteien vor. Ohne eine Förderung des individuellen Wohneigentums wird die, eigentlich seit den 1950er Jahren politisch von nahezu allen Parteien gewünschte, Erhöhung der Wohneigentumsquote in Deutschland nicht gelingen.**