

## Wohnungspolitik, aber wie?

Das Thema Wohnen ist in aller Munde. Zumeist wird darauf verwiesen, dass sich heute kaum noch jemand Wohneigentum leisten könne. Aber ist das wirklich so?

Nach dem Platzen der Wiedervereinigungsblase bewegten sich die Wohnimmobilienpreise in Deutschland viele Jahre weitgehend seitwärts. Seit 2010 hat sich dies stark verändert. Sowohl die Häuser- als auch die Baulandpreise setzten in vielen Regionen zum Höhenflug an. Die wesentliche Ursache ist die zunehmende Wohnungsknappheit, da bei wachsender Bevölkerungszahl und einer verstärkten Urbanisierung über Jahre zu wenig gebaut wurde.

Trotz des Preisanstiegs hat sich an dem seit Jahrzehnten zu beobachtenden Trend einer leicht steigenden Wohneigentumsquote nichts geändert. In den 60er Jahren belief sich diese Quote auf gut 30 %. In den 90er Jahren erreichte sie die Marke von 40 %. Bis 2014 stieg sie weiter auf 46 %. Hochrechnungen gehen davon aus, dass mittlerweile die Marke von 50 % erreicht ist.

Offensichtlich hat der starke Rückgang der Hypothekenzinsen die Erschwinglichkeit von Immobilien begünstigt und den Preisanstieg in vielen Fällen überkompensiert. Entsprechend leisteten sich in den letzten Jahren deutlich mehr Menschen das eigene Heim.

Dies gilt für alle Bundesländer, wobei die regionalen Eigentümerquoten stark variieren. Tendenziell ist der Anteil der von Eigentümern bewohnten Wohnungen in ländlichen Regionen höher als in den Stadtstaaten. So finden sich traditionell die höchsten Quoten im Saarland und in Rheinland-Pfalz, die niedrigsten in Berlin und Hamburg.

Im internationalen Vergleich befindet sich Deutschland trotz des kontinuierlichen Anstiegs immer noch am unteren Rand. Lediglich die Schweiz liegt mit 36 % noch deutlich darunter. Rumänien und Ungarn weisen hingegen viel höhere Quoten von über 90 % aus. Bereits diese Daten zeigen, dass Eigentümerquoten nicht unbedingt korreliert sind mit dem Wohlstand der Bevölkerung. Historische Faktoren spielen ebenso eine Rolle wie geographische und demographische Aspekte.

Das Bedürfnis der Deutschen nach Wohneigentum ist offensichtlich weiterhin hoch. Ein Ende der Wohnungsknappheit zeichnet sich noch nicht ab. Die Zinsen scheinen ihren Boden gefunden zu haben. Die US-Notenbank hat den Zinserhöhungszyklus eingeleitet. Die Europäische Zentralbank wird voraussichtlich 2019 die Leitzinsen erhöhen. Von der Finanzierungsseite wird es also eher teurer, Immobilien zu erwerben. Allerdings steigen mittlerweile auch die Mieten in vielen Regionen.

Von politischer Seite steht das Thema Wohnen ganz oben auf der Agenda. Dabei wird aber unterschlagen, dass zumindest ein Teil der Preiserhöhungen durch den Staat selbst bedingt ist, z.B. durch zusätzliche regulatorische Auflagen oder durch eine massive Anhebung der Grunderwerbsteuer in den meisten Bundesländern.

Zweifelsohne muss mehr gebaut werden. Die Wirkung des Baukindergeldes ist aber ungewiss, da die verausgabten Millionen im gegenwärtigen Marktumfeld eher zu Mitnahmeeffekten führen oder über höhere Kaufpreise den Anbietern zu Gute kommen dürften. Sinnvoll wäre es hingegen, Normen und Vorschriften zu vereinfachen und somit Bauen grundsätzlich für alle günstiger zu machen.

### AUTOR

Dr. Gertrud R. Traud  
Chefvolkswirt/  
Leitung Research  
Telefon: 0 69/91 32-20 24  
research@helaba.de

### REDAKTION

Dr. Stefan Mitropoulos

### HERAUSGEBER

Helaba  
Landesbank  
Hessen-Thüringen  
MAIN TOWER  
Neue Mainzer Str. 52-58  
60311 Frankfurt am Main  
Telefon: 0 69/91 32-20 24  
Telefax: 0 69/91 32-22 44

Die Publikation ist mit größter Sorgfalt bearbeitet worden. Sie enthält jedoch lediglich unverbindliche Analysen und Prognosen zu den gegenwärtigen und zukünftigen Marktverhältnissen. Die Angaben beruhen auf Quellen, die wir für zuverlässig halten, für deren Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität wir aber keine Gewähr übernehmen können. Sämtliche in dieser Publikation getroffenen Angaben dienen der Information. Sie dürfen nicht als Angebot oder Empfehlung für Anlageentscheidungen verstanden werden.

Ein weiterer Ansatzpunkt findet sich ganz woanders: Digitales Arbeiten ermöglicht eine zunehmende Flexibilität von Arbeitszeit- und -ort. Dafür bedarf es neben einer guten Verkehrsinfrastruktur auch dem überfälligen Ausbau der Breitbandnetze. Beides macht Wohnen außerhalb der angespannten Ballungszentren attraktiver. ■