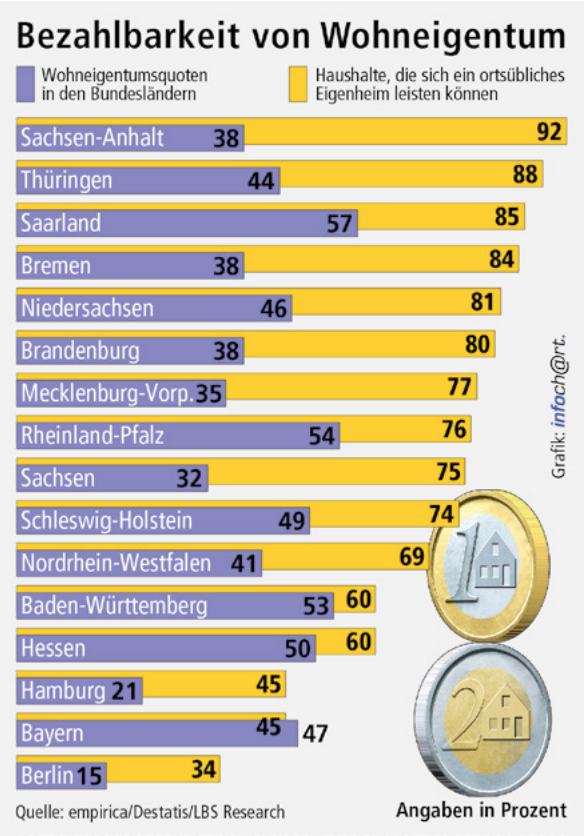
Führung/Kommunikation

In zehn Bundesländern können sich drei von vier Haushalten ein Haus leisten – Größte Zusatzchancen in Bremen und den neuen Ländern

Trotz lebhaften Wohnungsneubaus sind die Wohneigentumspotenziale hierzulande bei weitem nicht ausgereizt. Aktuelle Einkommen, Hauspreise und Finanzierungsbedingungen erlauben in 13 der 16 Bundesländer eine Wohneigentumsquote von 50 Prozent oder weitaus mehr. In allen neuen Ländern, aber auch im Saarland, in Bremen, Niedersachsen, Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Rheinland-Pfalz und Schleswig-Holstein sind sogar drei von vier Haushalten in der Lage, ein ortsübliches Eigenheim aus dem Bestand zu finanzieren. Am anderen Ende der Tabelle steht Berlin; aber auch in der Bundeshauptstadt könnte die Wohneigentumsquote mit rund einem Drittel mehr als doppelt so hoch sein, als sie es derzeit ist. In Bremen und den neuen Ländern machen die Zusatzpotenziale sogar 30 bis über 50 Prozentpunkte aus (vgl. Grafik). Das ergibt eine Analyse des Berliner Forschungsinstituts empirica im Auftrag der Landesbausparkassen.



Bezahlbarkeit von Wohneigentum, Grafik empirica/Destatics/LBS Research

Wie LBS Research mitteilt, hat empirica Einkommens-Daten des Statistischen Bundesamtes mit Informationen aus seiner Preis-Datenbank für gebrauchte Einfamilienhäuser verknüpft. Dabei ist der Wohneigentumserwerb im jeweiligen Bundesland für die Berliner Forscher dann machbar, wenn – bei einem Eigenkapital in Höhe eines Jahresnettoeinkommens – die Finanzierungsbelastung von insgesamt 6 Prozent pro Jahr (für Zins und Tilgung) 35 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens nicht übersteigt. Für die LBS-Experten gibt die vorliegende Übersicht über den Anteil der Haushalte in den 16 Bundesländern, die sich Wohneigentum leisten könnten, ein realistisches Bild ab. Zwar erfassen die Rechnungen nicht zusätzliche Aufwendungen wie etwa die Erwerbsnebenkosten (Grunderwerbsteuer etc.) oder auch Modernisierungsinvestitionen beim Kauf von Gebrauchtimmobilien. Auf der anderen Seite sind die Finanzierungsbedingungen aktuell noch günstiger als die empirica-Annahmen. Zudem unterstellen die Forscher einen Eigenkapitaleinsatz von deutlich unter 20 Prozent, der in der Praxis meist überschritten wird.

Dass die Potenziale für die eigenen vier Wände nun schon seit längerem so gut sind, liegt laut LBS Research daran, dass seit Mitte der 90er Jahre in Deutschland die Zinsen stark gesunken sind, zugleich aber die Hauspreise lange Zeit sta-

empirica ist im Auftrag der LBS der Frage nachgegangen, wie es in Deutschland um die Bezahlbarkeit von Wohneigentum bestellt ist. Dabei zeigt sich, dass Einkommen, Hauspreise und Finanzierungsbedingungen in 13 der 16 Bundesländer den Wohneigentumserwerb für 60 Prozent der Haushalte oder weitaus mehr möglich machen.

bil geblieben und die Einkommen insgesamt zumindest moderat gewachsen sind. Dabei wird in der Analyse nach Bundesländern deutlich, dass vor allem im wirtschaftsstarken Süden wegen der dort hohen Immobilienpreise nicht so große Zusatz-Potenziale vorhanden sind. So hat die Eigenheim-Affinität im „Ländle" dazu geführt, dass die Wohneigentumsquote in Baden-Württemberg mit 53 Prozent nur 7 Prozentpunkte hinter dem von den Potenzialen her möglichen Wert zurückliegt. Einzig in Bayern kann durch die zuletzt hohen Preisanstiege die tatsächliche Wohneigentumsquote über der potentiellen Quote liegen. Auf Dauer, so die Einschätzung von LBS Research, wirken sich die flächendeckend günstigen Bedingungen mit immer noch moderatem Preisniveau und anhaltend guten Finanzierungskonditionen auch auf die weitere Entwicklung der Wohneigentumsquoten aus. Dies werde auch deutlich beim Wohnungsneubau, der im vergangenen Jahr mit einem Plus von fast 46 Prozent gegenüber 2010 deutlich angesprungen sei und der weit überwiegend im Wohneigentumsbereich stattfinde, verstärkt auch in den Schwerpunkten der Wohnungsnachfrage.

Dr. Ivonn Kappel