

Aktuellen Herausforderungen im Wohneigentumsmarkt begegnen

Der Einfluss gesteigener Zinsen auf die Erschwinglichkeit von selbstgenutzten Wohnimmobilien in Deutschland und Nordrhein-Westfalen

Sagner, Pekka

BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V.
Herzogstraße 37
40215 Düsseldorf

Köln, 06.07.2023

Gutachten



Herausgeber

Institut der deutschen Wirtschaft Köln e. V.

Postfach 10 19 42

50459 Köln

Das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) ist ein privates Wirtschaftsforschungsinstitut, das sich für eine freiheitliche Wirtschafts- und Gesellschaftsordnung einsetzt. Unsere Aufgabe ist es, das Verständnis wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Zusammenhänge zu verbessern.

Das IW in den sozialen Medien

Twitter

[@iw_koeln](https://twitter.com/iw_koeln)

LinkedIn

[@Institut der deutschen Wirtschaft](https://www.linkedin.com/company/institut-der-deutschen-wirtschaft)

Instagram

[@IW_Koeln](https://www.instagram.com/iw_koeln)

Autoren

Pekka Sagner

Economist für Wohnungspolitik und Immobilienökonomik

sagner@iwkoeln.de

0221 – 4981-881

Alle Studien finden Sie unter www.iwkoeln.de

In dieser Publikation wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit regelmäßig das grammatische Geschlecht (Genus) verwendet. Damit sind hier ausdrücklich alle Geschlechteridentitäten gemeint.

Stand:

Juli 2023

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	3
1 Einleitung	4
2 Methodische Hinweise und Datenquellen.....	4
3 Entwicklung des aufzubringenden Einkommensanteils für den Wohneigentumserwerb.....	5
4 Auswirkungen der Zinswende in den Regionen	7
4.1 Der Blick auf die deutschen Landkreise.....	7
4.2 Nordrhein-Westfalen im Fokus	9
4.3 Wohneigentum in Städten als Luxusgut für Familien – Beispiel Köln.....	11
5 Szenarien für die Erschwinglichkeit von Wohneigentum.....	13
6 Stützende wohnungspolitische Maßnahmen und deren Auswirkung auf die Erschwinglichkeit in NRW	16
7 Fazit	18
Tabellenverzeichnis.....	20
Abbildungsverzeichnis.....	20
Literaturverzeichnis	21

Zusammenfassung

Aktuelle Situation:

- Die Zinswende hat den Wohneigentumserwerb für weite Teile der Bevölkerung unerschwinglich gemacht.
- Mit dem deutlichen Zinsanstieg auf 3,7 Prozent im ersten Halbjahr 2023 mussten im bundesdeutschen Durchschnitt zuletzt 41,1 Prozent des mittleren Einkommens für die Finanzierung einer Eigentumsimmobilie mit 130 Quadratmetern Wohnfläche aufgebracht werden.
- Damit sind typische Erschwinglichkeitsgrenzen für weite Teile der Bevölkerung überschritten.
- Im ersten Halbjahr 2023 war in den meisten Großstädten (51 von 63) Wohneigentum nicht mehr erschwinglich, auch in deren direktem Umland war nur noch in 40 Prozent der Kreise (47 von 115) Wohneigentum erschwinglich, wenn nicht mehr als 30 Prozent des mittleren Haushaltsnettoeinkommens für die Finanzierung aufgewendet werden sollten. Im direkten Umland der sieben größten Städte wiederum war es im ersten Halbjahr 2023 in keinem der Kreise erschwinglich, Wohneigentum unter den gesetzten Bedingungen zu erwerben.
- In Nordrhein-Westfalen hat sich der Teil der Gemeinden, in denen Wohneigentum erschwinglich ist, auf weniger als die Hälfte reduziert, der Großteil der Bevölkerung wohnt damit in Gemeinden, in denen es für einen Haushalt mit mittlerem Einkommen nicht mehr möglich ist, bedarfsgerechtes Wohneigentum zu erwerben.

Szenarien:

- In drei Szenarien wird die kurz- bis mittelfristige Entwicklung der Erschwinglichkeit aufgezeigt. In allen drei Szenarien ist kurzfristig keine wesentliche Entspannung hinsichtlich der Erschwinglichkeit zu erkennen. Das Zinserholungsszenario zeigt auf, dass sich das Annuität-Einkommensverhältnis in Deutschland von derzeit über 40 Prozent auf 35 Prozent verringert, was immer noch deutlich über den Werten der 2010er Jahre wäre. Im Falle eines weiteren Zinsanstiegs würde sich die Erschwinglichkeitskrise auf hohem Niveau verstetigen.
- Für die potenziellen Wohneigentumserwerber bedeutet das, dass Wohneigentum zumindest kurz- bis mittelfristig einen deutlich höheren finanziellen Aufwand verlangt als in den vergangenen Jahren.

Wohnungspolitisch gegensteuern:

- Es wird anhand zweier Maßnahmen aufgezeigt, welche wohnungspolitischen Spielräume zur Stützung der Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen möglich sind.
- Es werden die Effekte eines Nachrangdarlehens bis zu einer Kreditsumme von 150.000 Euro und einem Zins von 2 Prozent sowie eine Reduktion der Grunderwerbsteuer von 6,5 auf 0,5 Prozent skizziert.
- Beide Maßnahmen zusammen könnten die Erschwinglichkeit im Mittel wieder unter kritische Erschwinglichkeitsgrenzen drücken.
- Eine zeitgemäße Wohneigentumsförderung hätte zudem entlastende Wirkung für den ebenfalls angespannten Mietwohnungsmarkt.

1 Einleitung

Der Markt für Wohneigentum befindet sich aktuell in einer schwierigen Situation: Schnell und deutlich gestiegene Fremdfinanzierungskosten bei hohem Kaufpreisniveau machen den Wohneigentumserwerb vielerorts schwierig.

In dieser Studie wird betrachtet, wie sich die Zinswende im Jahr 2022/23 auf die Erschwinglichkeit von selbstgenutztem Wohneigentum auswirkte. Die Studie ist wie folgt aufgebaut: Kapitel 2 beschreibt die Methodik und die Datenquellen, die herangezogen werden. Kapitel 3 zeigt die Entwicklung der Erschwinglichkeit von Wohneigentum in Deutschland und Nordrhein-Westfalen auf. Kapitel 4 vertieft die Ergebnisse auf regionaler Ebene – für Deutschland auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte, für Nordrhein-Westfalen detaillierter auf Ebene der Gemeinden. Das Kapitel schließt mit einer Betrachtung der Erschwinglichkeitssituation in Großstädten am Beispiel Kölns. Kapitel 5 zeigt einen Entwicklungspfad der Erschwinglichkeit auf Basis verschiedener Einkommens-, Kaufpreis- und Zinsentwicklungen auf. In Kapitel 6 werden die Auswirkungen möglicher wohneigentumsmarktstützender Maßnahmen skizziert – konkret werden ein Nachrangdarlehen und das faktische Aussetzen der Grunderwerbsteuer diskutiert. Die Studie schließt mit einem Fazit.

2 Methodische Hinweise und Datenquellen

- **Annuität-Einkommensverhältnis:** Im Kern der folgenden Analyse steht die Erschwinglichkeit von selbstgenutztem Wohneigentum. Diese wird durch die Relation aus den monatlichen Ausgaben für eine Immobilienfinanzierung (Annuität) und dem Haushaltsnettoeinkommen operationalisiert. Hierfür wird auf verschiedene Datenquellen zurückgegriffen und es werden einige Annahmen getroffen, um die Parameter für einen typischen potenziell wohneigentumserwerbenden Haushalt abzubilden.
- **Annuität:** Als Datenquellen zur Bestimmung der Annuität werden Immobilienpreisdaten der Value Marktdatenbank herangezogen. Diese Datenbank enthält inserierte Verkaufsangebote von Eigentumsimmobilien. Auf Basis der mittleren Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Ein- und Zweifamilienhäuser je Region wird der mittlere Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche bestimmt, für die Auswertungen für Deutschland wird auf die regionale Ebene der 400 deutschen Landkreise und kreisfreien Städte abgestellt und für die Auswertungen für Nordrhein-Westfalen wird auf die Gemeinden im Bundesland Bezug genommen. Beim mittleren Kaufpreis handelt es sich um den mit der Zahl der Inserate gewichteten Durchschnitt, das heißt in Regionen, in denen mehr Eigentumswohnungen als Ein- und Zweifamilienhäuser inseriert werden, wird diesen ein höheres Gewicht bei der Bestimmung des mittleren Preises gegeben. Somit spiegelt sich in den durchschnittlichen regionalen Preisen auch die Angebotssituation mit Blick auf die typische Objektstruktur wider.

Hinsichtlich der Größe der selbstgenutzten Immobilien wird die Annahme getroffen, dass ein Objekt von 130 Quadratmetern Wohnfläche erworben werden soll. Diese Annahme soll die Wohnraumbedarfe einer vierköpfigen Familie abbilden.

Auf der Finanzierungsseite wird beim Darlehenszins auf Daten der Deutsche Bundesbank (2023) zurückgegriffen. Dabei wird der durchschnittliche Zins für eine Immobilienfinanzierung bei einer Zinsbindung von über 10 Jahren genutzt. Für die Berechnung der Annuität wird das Preisniveau in der jeweiligen Region mit dem Zinsniveau zum entsprechenden Zeitpunkt kombiniert und unterstellt, dass der Haushalt, der Wohneigentum erwerben möchte, 80 Prozent des Kaufpreises finanziert und der Kredit nach 30 Jahren vollgetilgt sein soll.

- **Einkommen:** Datenquelle zur Bestimmung der Haushaltseinkommen ist die Bundesagentur für Arbeit (2023a, b, c). Auf Ebene der deutschen Landkreise und Gemeinden in Nordrhein-Westfalen werden mittlere monatliche Bruttoarbeitsentgelte für sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Vollzeit genutzt. Die Bruttoarbeitsentgelte lagen zur Erstellung der Studie auf Jahresebene bis zum Jahr 2021 vor. Um Halbjahresergebnisse zu bestimmen, wurde zwischen den Jahresendpunkten linear interpoliert. Um Aussagen über den aktuellen zeitlichen Rand zu treffen, wurden die Werte bis zum ersten Halbjahr 2023 mit bundesdeutschen Entwicklungen fortgeschrieben.

Auf Basis dieser Daten wird ein typischer wohneigentumsbildender Haushalt konstruiert. Dieser besteht aus zwei erwachsenen Beschäftigten und zwei Kindern. Zur Bestimmung eines Haushaltsnettoeinkommens wird unterstellt, dass einer der Erwachsenen in Vollzeit beschäftigt ist, diesem werden zwei Kinderfreibeträge zugeschrieben und er versteuert sein Einkommen in Steuerklasse 3. Der zweite Erwachsene verdient ein halbes mittleres Bruttoarbeitsentgelt und versteuert in Steuerklasse 5. Die Summe der beiden so bestimmten Nettoarbeitseinkommen bildet das Haushaltsnettoeinkommen für die Berechnung des Annuität-Einkommensverhältnisses.

- **Erschwinglichkeitsgrenze:** Als Erschwinglichkeitsgrenze wird normativ ein Annuität-Einkommensverhältnis von 30 Prozent angesetzt. Diese Grenze gilt im Wohnungsmarkt gemeinhin als Faustformel bei der Bestimmung der Erschwinglichkeit.
- **Zusammenfassung regionaler Ergebnisse:** Die Relation der Annuität und der Einkommen wird auf lokaler Ebene (Kreise oder Gemeinden) berechnet. Werden Ergebnisse für Deutschland oder Nordrhein-Westfalen präsentiert, werden diese bevölkerungsgewichtet zu Durchschnittswerten zusammengefasst.
- **Aussagekraft und Einschränkungen:** Die Studie betrachtet mittlere Kaufpreis- und Bruttoarbeitsentgelt-niveaus. Es wird dabei unterstellt, ein Beispielhaushalt mit mittlerem bestimmtem Haushaltsnettoeinkommen erwirbt eine Eigentumsimmobilie von 130 Quadratmetern Wohnfläche zum mittleren Preis in der jeweiligen Region. Die genutzten Lohndaten und die Typisierung eines Haushalts mit zwei Kindern und dem 1,5-fachen des mittleren Lohnes kann die Realität jedoch nur näherungsweise abbilden. Die Berechnungen sind also als ein „Was-wäre-wenn-Szenario“ zu interpretieren und bilden nicht die Höhe der tatsächlichen monatlichen Belastungen von Käufern von Wohneigentum ab. Die Berechnungen ermöglichen jedoch einen zeitlichen und regionalen Vergleich. Sie basieren auf Annahmen, die den potenziellen Wohneigentumserwerb für die Einkommensmitte der Gesellschaft darstellen (Sagner/Voigtländer, 2021).

3 Entwicklung des aufzubringenden Einkommensanteils für den Wohneigentumserwerb

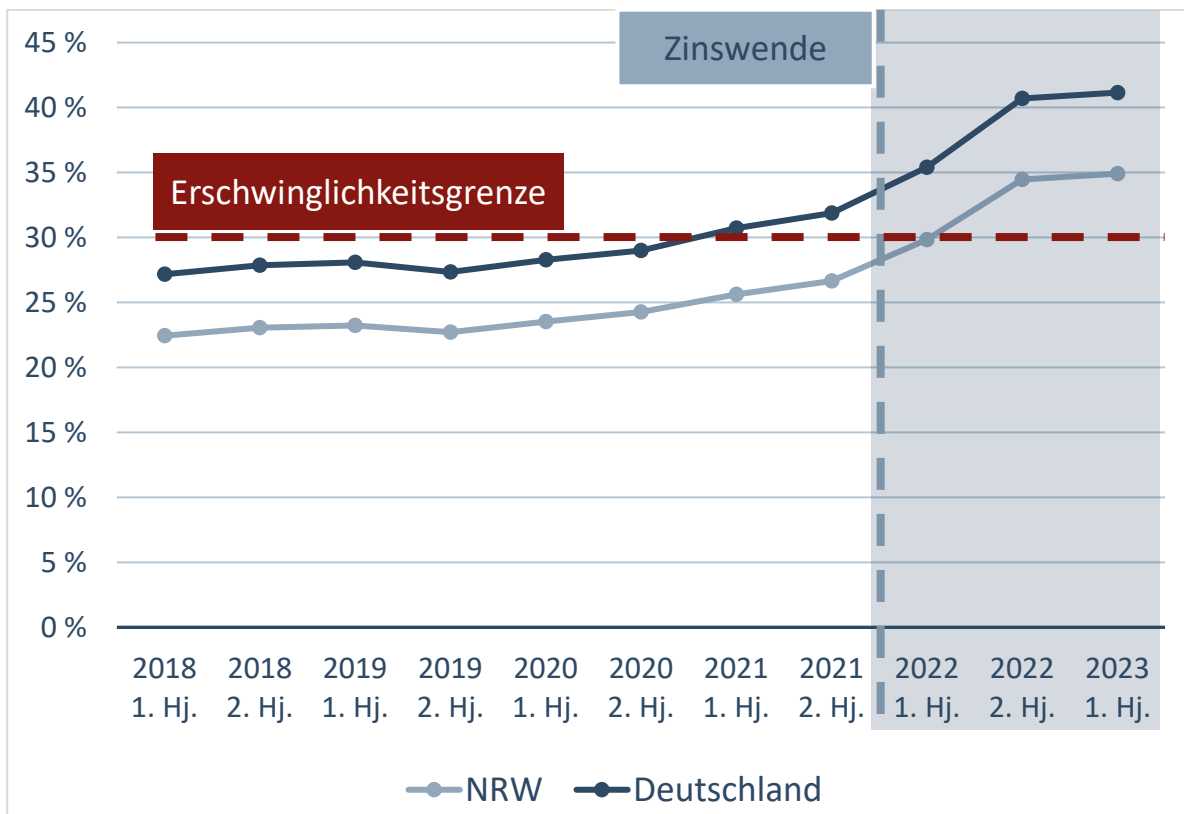
Der starke Anstieg der Zinskosten bei der Finanzierung eines Immobiliendarlehens hat dazu geführt, dass typische Erschwinglichkeitsgrenzen für den Wohneigentumserwerb zum zweiten Halbjahr 2022 überschritten wurden (vgl. Abbildung 3-1). Der aufzuwendende Anteil des Einkommens für die Finanzierung von selbstgenutztem Wohneigentum lag in Deutschland im ersten Halbjahr 2018 noch bei 27,2 Prozent. Im zweiten Halbjahr 2021, vor der Zinswende, mussten im bundesdeutschen Durchschnitt 31,8 Prozent aufgewendet werden. Mit dem deutlichen Zinsanstieg auf durchschnittlich 3,7 Prozent im ersten Halbjahr 2023 mussten zuletzt 41,1 Prozent des Einkommens für die Finanzierung einer durchschnittlichen Eigentumsimmobilie mit 130 Quadratmetern Wohnfläche aufgebracht werden.

Auch in Nordrhein-Westfalen wurden mit der Zinswende klassische Erschwinglichkeitsgrenzen überschritten. Im ersten Halbjahr 2018 genügten im Durchschnitt 22,4 Prozent des Einkommens für die Finanzierung einer Eigentumsimmobilie, im zweiten Halbjahr 2021 war der Anteil auf 26,6 Prozent gestiegen und im ersten Halbjahr 2023 lag der Anteil des aufzuwendenden Einkommens bei 34,9 Prozent.

Der schnelle Anstieg der Fremdfinanzierungszinsen impliziert deutlich höhere finanzielle Anforderungen an private Haushalte beim Erwerb einer selbstgenutzten Immobilie als es in der Niedrigzinsphase der zweiten Hälfte der 2010er Jahre bis zum Beginn der 2020er üblich war. Angesichts der schnell gestiegenen höheren Finanzierungskosten hat sich das Transaktionsvolumen am deutschen Wohnimmobilienmarkt deutlich reduziert (Sagner/Voigtländer, 2023a). Fast die Hälfte der Mieterhaushalte, die über den Erwerb einer selbstgenutzten Immobilie nachdenken, befinden sich angesichts des Zinsanstiegs zurzeit in einer abwartenden Haltung, haben ihre grundsätzliche Kaufabsicht jedoch noch nicht verworfen (Ewald et al., 2023).

Abbildung 3-1: Entwicklung des Annuität-Einkommensverhältnisses in Deutschland und NRW

1. Halbjahr 2018 bis 1. Halbjahr 2023



Quellen: Institut der deutschen Wirtschaft; Value Marktdatenbank; Bundesagentur für Arbeit (2023a); Deutsche Bundesbank (2023)

4 Auswirkungen der Zinswende in den Regionen

4.1 Der Blick auf die deutschen Landkreise

Durchschnittsbetrachtungen auf hochaggregierter Ebene können regional differenzierte Befunde verschleiern, deswegen wird im Folgenden untersucht, wie sich die Erschwinglichkeit von selbstgenutztem Wohneigentum auf kleinräumiger Ebene entwickelt hat.

Im ersten Halbjahr 2018 war es in 80 Prozent (313 von 400) der deutschen Landkreise und kreisfreien Städte für Haushalte mit einem mittleren Einkommen möglich, eine selbstgenutzte Wohnimmobilie mit 130 Quadratmetern Wohnfläche mittleren Preisniveaus zu erwerben und dabei eine monatliche Belastung von höchstens 30 Prozent des Haushaltseinkommens für die Finanzierung einzugehen (vgl. Abbildung 4-1, links) – in diesen Landkreisen wohnten 70 Prozent der Bevölkerung. Trotz bereits hoher Kaufpreise machten die guten Finanzierungsbedingungen in Form niedriger Zinsen den Wohneigentumserwerb für weite Teile der Bevölkerung grundsätzlich möglich. Der große Flaschenhals bestand jedoch darin, dass das Angebot in Relation zur Nachfrage sehr gering war, viele Haushalte, die gerne Wohneigentum gebildet hätten, blieben vom Markt ausgeschlossen (vgl. Sagner/Voigtländer, 2023a).

Bis zum letzten Halbjahr vor der Zinswende, dem zweiten Halbjahr 2021, waren die Kaufpreise noch einmal deutlich angestiegen, auch in Relation zu den weiter äußerst guten Finanzierungsbedingungen bedeutete dies, dass der Anteil der Regionen, in denen für einen Haushalt mit mittlerem Einkommen eine Immobilie erschwinglich war, zurückgegangen ist. Im zweiten Halbjahr 2021 galt in rund 60 Prozent (246 von 400) der Landkreise, dass Wohneigentum im Mittel erschwinglich war – in diesen Regionen wohnte immerhin noch rund die Hälfte der Bevölkerung.

Mit der Zinswende hat sich der Anteil der Regionen, in denen Wohneigentum für die Mitte der Gesellschaft erschwinglich ist, halbiert. Im ersten Halbjahr 2023 war nur noch in rund einem Drittel (141 von 400) der Landkreise Wohneigentum erschwinglich – in diesen Landkreisen wohnte ein Viertel der Einwohner Deutschlands. Das heißt, drei Viertel der Bevölkerung wohnte im ersten Halbjahr 2023 in einem Landkreis, in dem ein Vierpersonenhaushalt mit 1,5 mittleren Einkommen sich den Erwerb von bedarfsgerechtem Wohneigentum nicht leisten konnte, beziehungsweise einen größeren Teil des Einkommens hätte aufwenden müssen, als geheimhin als erschwinglich gilt.

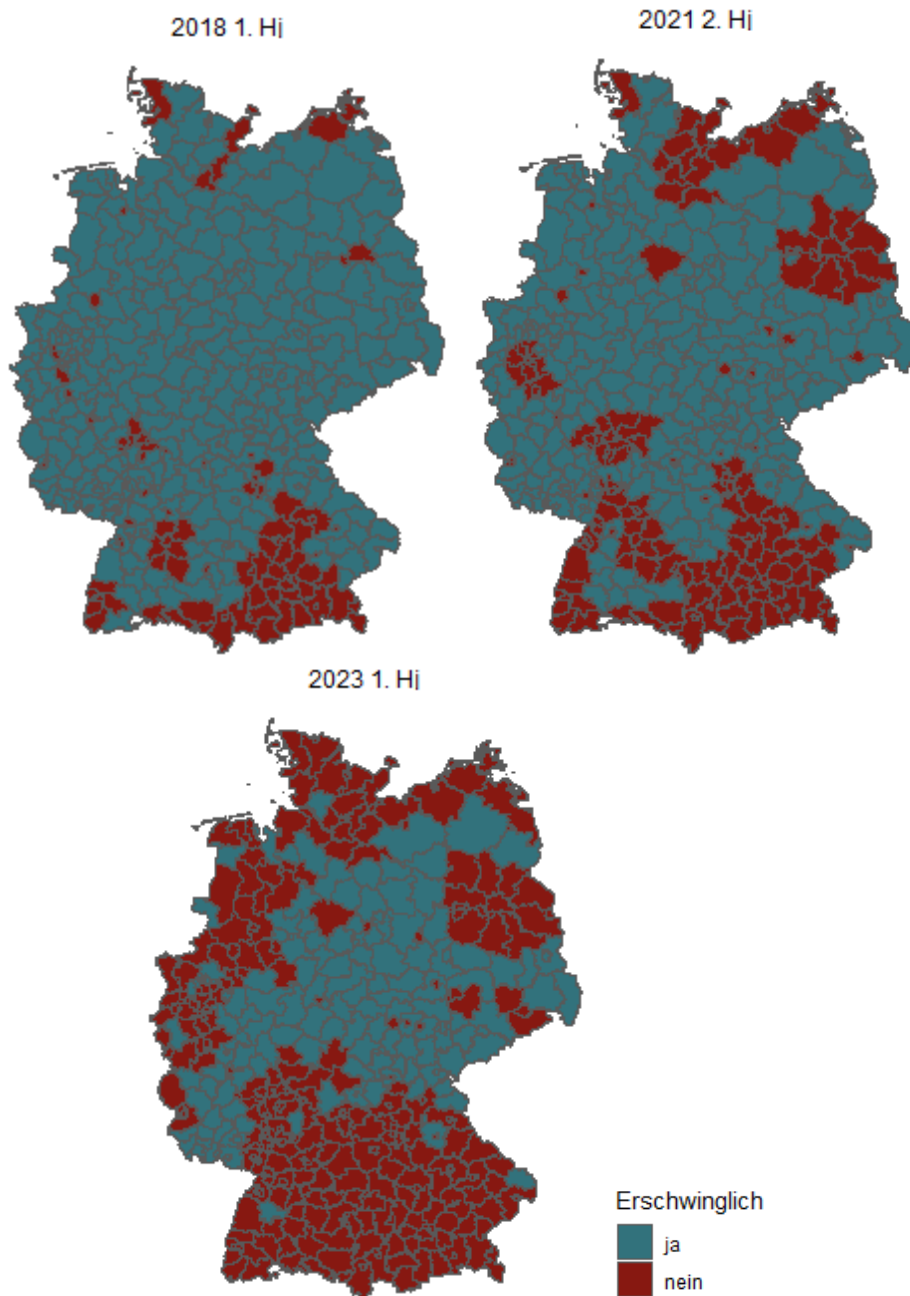
Abbildung 4-1 zeigt deutlich, wie sich der Rückgang der Erschwinglichkeit ausgehend von den urbanen Ballungsräumen ins weitere Umland ausgebreitet hat. Im ersten Halbjahr war zwar Wohneigentum bereits in keiner der sieben größten deutschen Städte unter den getroffenen Annahmen erschwinglich, jedoch sehr wohl in 40 der 63 weiteren Großstädte in Deutschland mit mehr als 100.000 Einwohnern. Im direkten Umland der Top-7-Städte war Wohneigentum in 22 der 36 Kreise erschwinglich, im Umland der weiteren Großstädte in 99 von 115 Kreisen – in periphereren Regionen, die nicht direkt an eine Großstadt angrenzen, war ein Eigenheim in 152 von 179 Kreisen erschwinglich.

Im ersten Halbjahr 2023 hingegen war in den meisten Großstädten (51 von 63) Wohneigentum nicht mehr erschwinglich, auch in deren direktem Umland war es nur noch in 40 Prozent der Kreise (47 von 115) erschwinglich, wenn nicht mehr als 30 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens für die Finanzierung

aufgewendet werden sollten. Im direkten Umland der sieben größten Städte wiederum war es im ersten Halbjahr 2023 in keinem der Kreise erschwinglich, Wohneigentum unter den getroffenen Annahmen zu erwerben.

Abbildung 4-1: Entwicklung der Erschwinglichkeit von Wohneigentum in den deutschen Landkreisen und kreisfreien Städten

1. Halbjahr 2018 bis 1. Halbjahr 2023



Hinweis: „Erschwinglich“ definiert als Annuität-Einkommensverhältnis bei höchstens 30 Prozent.

Quellen: Institut der deutschen Wirtschaft; Value Marktdatenbank; Bundesagentur für Arbeit (2023a); Deutsche Bundesbank (2023)

4.2 Nordrhein-Westfalen im Fokus

Eine kleinräumigere Analyse der Auswirkungen der Zinswende in den nordrhein-westfälischen Gemeinden zeigt ein ähnliches Bild wie die gesamtdeutsche Betrachtung: Ausgehend von den urbanen Ballungsräumen, wie zum Beispiel dem Großraum Bonn-Köln-Düsseldorf, hat sich der Kreis, in dem Wohneigentum für die breite Mitte unerschwinglich ist, immer weiter ins Umland ausgebreitet.

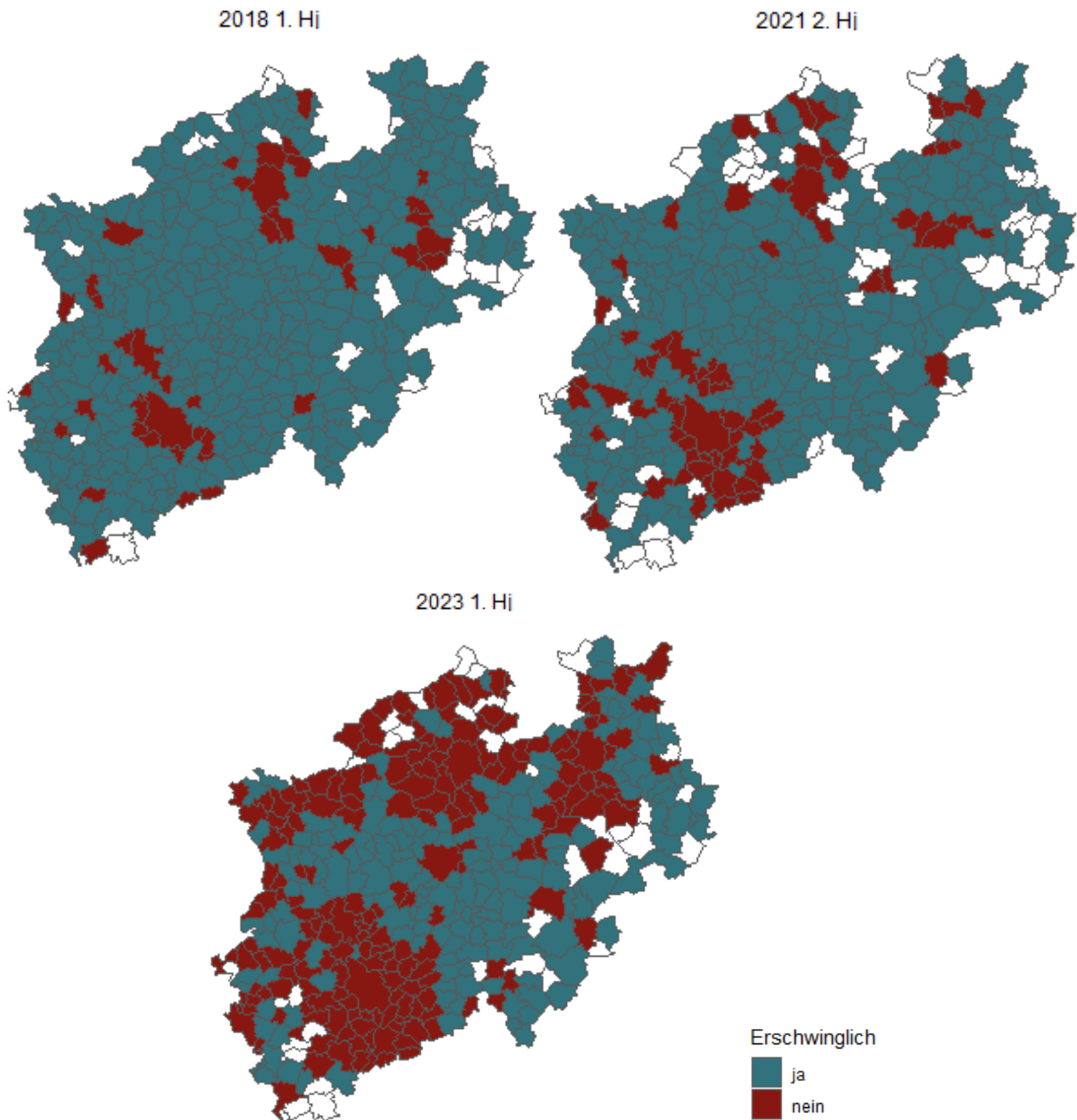
Im ersten Halbjahr 2018 war es in 90 Prozent der Gemeinden in Nordrhein-Westfalen möglich, Wohneigentum zu erwerben – in diesen Gemeinden wohnten mehr als 80 Prozent der Bevölkerung. Vor der Zinswende, im zweiten Halbjahr 2021 zeigte sich bereits, wie es im Umland von Bonn-Köln-Düsseldorf bereits schwieriger wurde, für Haushalte mit mittlerem Einkommen, die üblichen Erschwinglichkeitsgrenzen nicht zu überschreiten, jedoch war Wohneigentum noch in 80 Prozent der Gemeinden, in denen 73 Prozent der Einwohner wohnten, erschwinglich.

Mit der Zinswende hat sich der Teil der Gemeinden in NRW, in denen Wohneigentum erschwinglich ist, auf weniger als die Hälfte reduziert, der Großteil der Bevölkerung wohnt damit in Gemeinden, in denen es für einen Haushalt mit mittlerem Einkommen nicht mehr möglich ist, bedarfsgerechtes Wohneigentum zu erwerben – es sei denn, der Anteil des Einkommens, der für die Finanzierung aufgebracht wird, wird deutlich nach oben angepasst.

In Nordrhein-Westfalen, wie in Gesamtdeutschland, ist Wohneigentum für Familien auch im erweiterten Umland der urbanen Ballungsräume nur noch unter hohem finanziellem Aufwand erschwinglich – und damit in der Regel für Haushalte mit einem mittleren Einkommen nicht mehr zu realisieren.

Abbildung 4-2: Entwicklung der Erschwinglichkeit von Wohneigentum in den Gemeinden in NRW

1. Halbjahr 2018 bis 1. Halbjahr 2023



Hinweis: „Erschwinglich“ definiert als Annuität-Einkommensverhältnis bei höchstens 30 Prozent. Weiße Regionen: Zu wenige Verkaufsfälle.

Quellen: Institut der deutschen Wirtschaft; Value Marktdatenbank; Bundesagentur für Arbeit (2023b); Deutsche Bundesbank (2023)

4.3 Wohneigentum in Städten als Luxusgut für Familien – Beispiel Köln

In Großstädten war es bereits vor der Zinswende schwierig für Familien, bedarfsgerechtes Wohneigentum zu erwerben, die Situation hat sich jedoch mit dem schnellen Zinsanstieg deutlich zugespitzt.

Abbildung 4-3 zeigt die Einkommensverteilung in Köln zum jeweiligen Zeitpunkt als Anteil an allen sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten in Vollzeit in Prozent. Auf der rechten Achse sind Bruttoeinkommensgruppen abgetragen. Auf der linken Achse finden sich die mit dem jeweiligen umgerechneten Nettoeinkommen finanzierbaren Kaufpreise einer Immobilie (siehe hierzu die methodischen Hinweise in Kapitel 2). Als rote Linien sind die jeweils mittleren Kaufpreise für eine Eigentumsimmobilie mit 130 Quadratmetern Wohnfläche dargestellt.

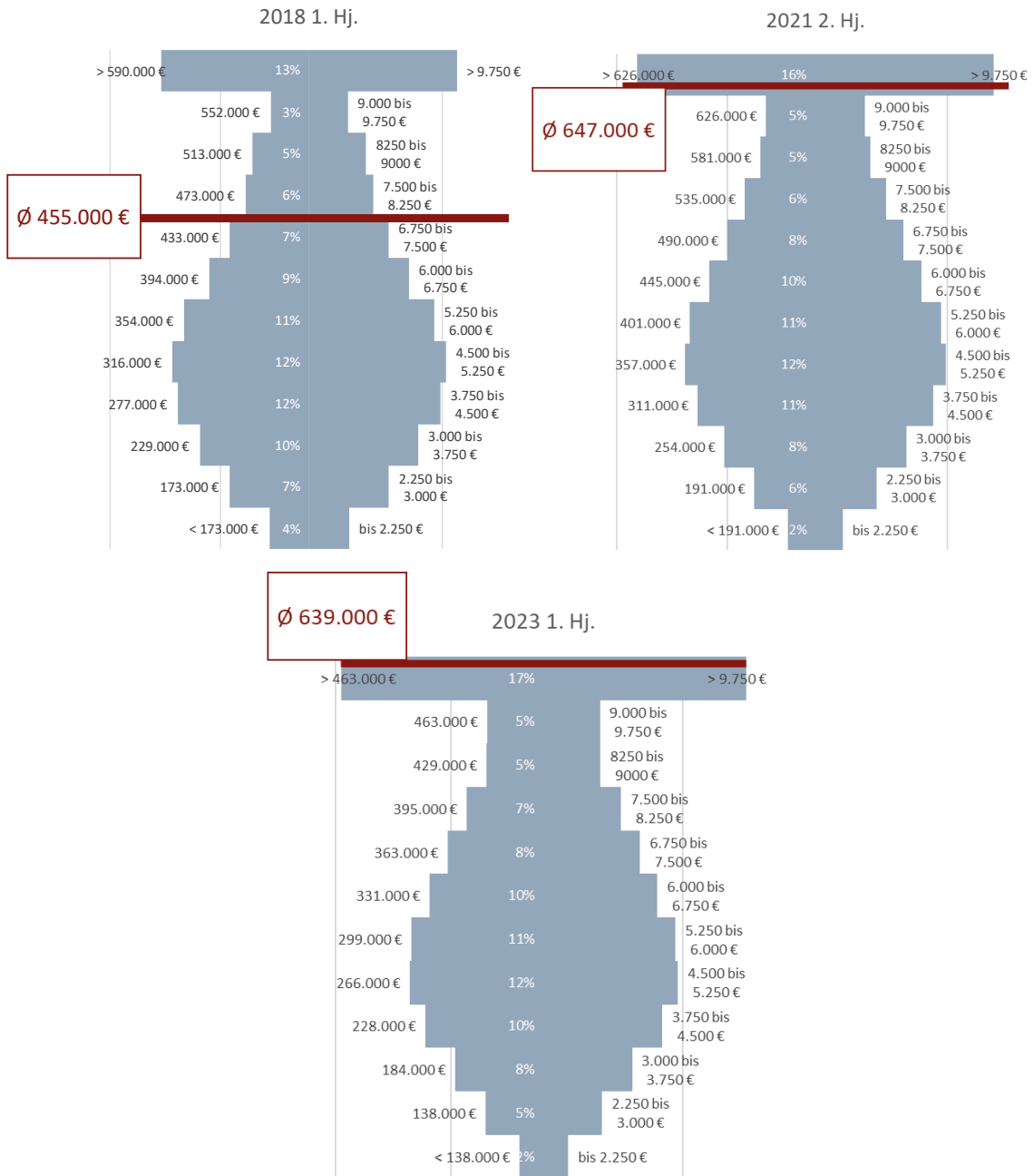
In Köln beispielsweise konnten bereits im ersten Halbjahr 2018 nur rund ein Viertel der Haushalte eine Immobilie mittleren Preises mit einer Größe von 130 Quadratmetern erwerben. Bereits vor der Zinswende hatte sich der Anteil der Haushalte, die sich eine solche Immobilie leisten konnten im zweiten Halbjahr 2021 auf circa 16 Prozent reduziert. Die einkommensstärksten 16 Prozent zu diesem Zeitpunkt konnten dabei mindestens einen Kaufpreis von 626.000 Euro finanzieren. Der mittlere Kaufpreis für eine Immobilie lag zu diesem Zeitpunkt mit 647.000 Euro knapp darüber.

Mit der Zinswende hat sich Wohneigentum selbst für die bestverdienenden Haushalte in Köln zu einem schwer erschwinglichen Gut entwickelt. Der mittlere Kaufpreis für eine 130 Quadratmeter große Wohnung lag im ersten Halbjahr 2023 bei 639.000 Euro und damit nur knapp unter dem Vorjahreswert. Die stark gestiegenen Zinsen hingegen bedeuten, dass auch die Top-Verdiener, sofern sie höchstens 30 Prozent ihres Einkommens für die Annuität aufwenden möchten, höchstens einen Kaufpreis von (mehr als) 463.000 Euro finanzieren könnten.

Selbst für die bestverdienenden Haushalte ist damit unter den getroffenen Annahmen der Wohneigentumserwerb nur in Ausnahmefällen möglich. Soll der Wohneigentumserwerb stattfinden, muss entweder ein deutlich höherer Eigenkapitalanteil in die Finanzierung eingebracht oder eine höhere monatliche Belastung in Kauf genommen werden – in den meisten Fällen könnte beides notwendig sein.

Abbildung 4-3: Einkommensverteilung, finanzierbarer Kaufpreis und mittleres Preisniveau in Köln

1. Halbjahr 2018 bis 1. Halbjahr 2023



Hinweis: Linke Achse: Finanzierbarer Kaufpreis bei 30 Prozent des Nettoeinkommens für die Annuität, Volltilgendarlehen mit 30 Jahren Laufzeit und 20 Prozent Eigenkapital. Rechte Achse: Einkommensgruppen nach 1,5 Bruttoarbeitsentgelten.
Quellen: Institut der deutschen Wirtschaft; Value Marktdatenbank; Bundesagentur für Arbeit (2023c); Deutsche Bundesbank (2023)

5 Szenarien für die Erschwinglichkeit von Wohneigentum

Mit dem schnellen Zinsanstieg im Jahr 2022 hat sich die Erschwinglichkeit von Wohneigentum in kurzer Zeit deutlich reduziert. Viele Haushalte stellen sich aktuell die Frage, wie, wann und ob sich die Erschwinglichkeit kurzfristig bessert. Entscheidend dafür ist die Entwicklung dreier Komponenten: Zins, Einkommen und Kaufpreise. Tabelle 5-1 zeigt drei Szenarien für die Entwicklung der für die Erschwinglichkeit relevanten Parameter auf.

In allen drei Szenarien wird für das zweite Halbjahr von einer unveränderten Situation bei den Hypothekenzinsen ausgegangen. Dies stützt sich auf die bisherigen Zinsschritte, die die Europäische Zentralbank nach einer Zinserhöhungsperiode durchgeführt hat. Seit Einführung des Euro gab es erst drei Zinserhöhungsphasen. Im Anschluss an diese drei Phasen hat es nach der letzten Zinserhöhung, drei, vier und sieben Monate gedauert, bis der erste Zinssenkungsschritt folgte – im Durchschnitt also fünf Monate (Sagner/Voigtländer 2023b). Sofern die Inflationsraten in der Eurozone sich zeitnah weiter reduzieren, könnte der letzte Zinserhöhungsschritt im Sommer 2023 erfolgen, zum Jahreswechsel könnte bei weiterer positiver Entwicklung der erste Zinssenkungsschritt erfolgen, der sich auch in wieder geringeren Hypothekenzinsen spiegeln sollte. Somit wird für das zweite Halbjahr 2023 zunächst nicht mit einer Zinsveränderung gerechnet.

Ab dem ersten Halbjahr 2024 werden dann drei Pfade aufgezeigt. Im Zinserholungspfad sinkt der Hypothekenzins auf 3,0 Prozent im zweiten Halbjahr 2024, im Zinsanstiegspfad steigt er bis auf 4,5 Prozent an – entscheidend für die Entwicklung ist die Beherrschung der Inflation in der Eurozone. Im Stagnationspfad bleibt der Hypothekenzins unverändert.

Bei den Einkommen wird in allen drei Szenarien von derselben Entwicklung ausgegangen. Die Kaufpreise entwickeln sich in den Szenarien unterschiedlich. Zunächst wird für das zweite Halbjahr 2023 unterstellt, die Preise entwickeln sich noch einmal wie im vorherigen Halbjahr. Daraufhin wird unterstellt, dass beim Zinserholungs- und Stagnationspfad eine Stagnationsperiode bei den Preisen folgt. Beim Zinserholungspfad folgt dann im zweiten Halbjahr 2024 ein leichter Anstieg von 2 Prozent zum Vorhalbjahr, beim Stagnationspfad verharren die Preise auf dem vorherigen Niveau. Schließlich wird beim weiteren Zinsanstiegspfad angenommen, dass die Preisentwicklung des vergangenen Halbjahrs sich fortsetzt.

Tabelle 5-1: Erschwinglichkeitsszenarien: Annahmen

	Zinserholung	Stagnationspfad	Zinsanstieg
2023 2. Hj.	Zins: 3,7 % (konstant); Einkommen: 2 % zum 1. Hj. 2023; Kaufpreise: Entwicklung wie vorheriges Halbjahr		
2024 1. Hj.	Zins: 3,5 %; Einkommen: + 5 % zum 1. Hj. 2023; Kaufpreise: konstant zum Vorhalbjahr	Zins: 3,7 % (konstant); Einkommen: + 5 % zum 1. Hj. 2023; Kaufpreise: konstant zum Vorhalbjahr	Zins: 4,0 %; Einkommen: + 5 % zum 1. Hj. 2023; Kaufpreise: Entwicklung wie vorheriges Halbjahr
2024 2. Hj.	Zins: 3,0 %; Einkommen: + 8 % zum 1. Hj. 2023; Kaufpreise: + 2% zum Vorhalbjahr	Zins: 3,7 % (konstant); Einkommen: + 8 % zum 1. Hj. 2023; Kaufpreise: konstant zum Vorhalbjahr	Zins: 4,5 %; Einkommen: + 8 % zum 1. Hj. 2023; Kaufpreise: Entwicklung wie vorheriges Halbjahr

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

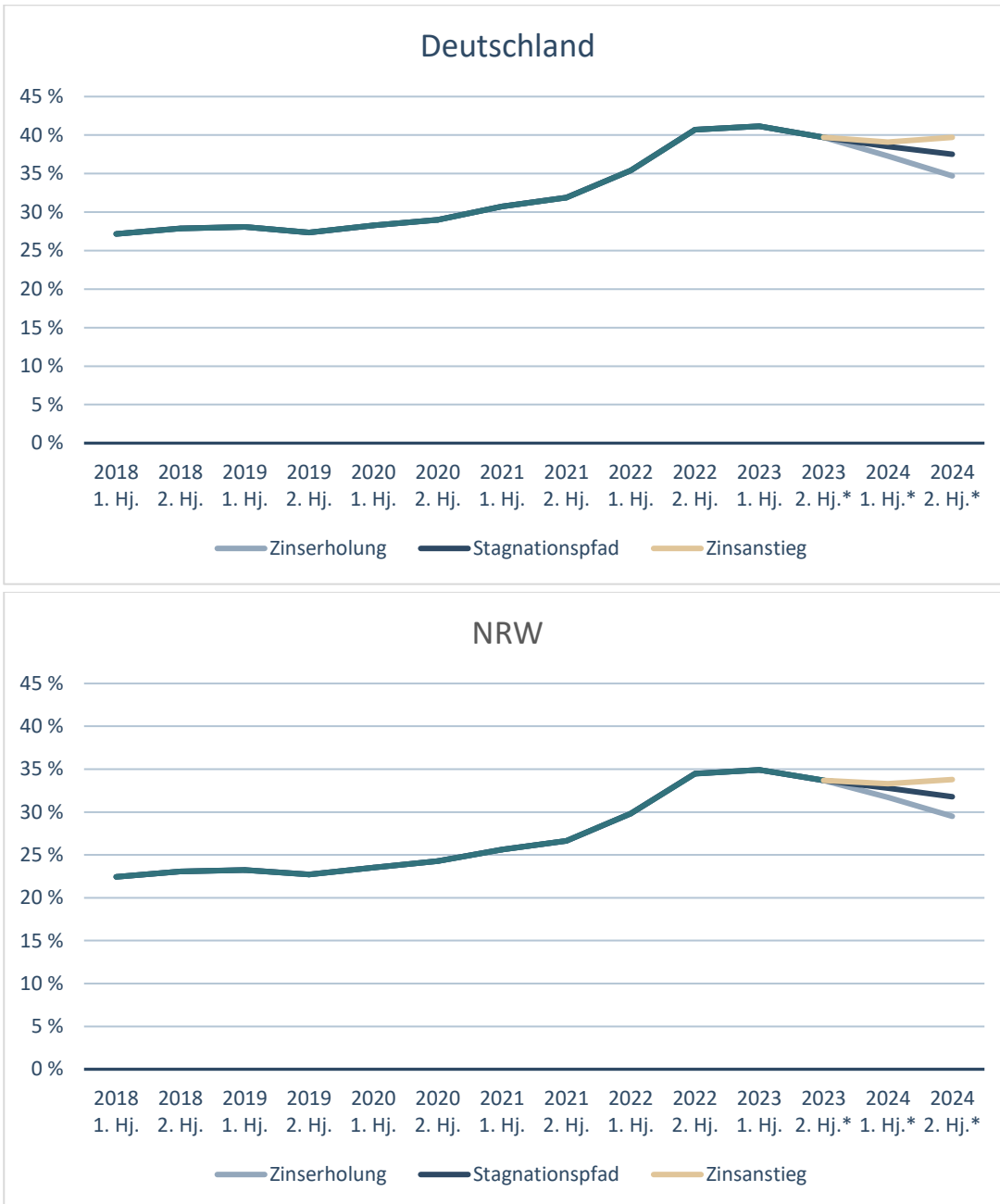
Die Ergebnisse der Szenarienrechnungen sind für Deutschland und Nordrhein-Westfalen in Abbildung 5-1 dargestellt. In allen drei Szenarien ist kurzfristig keine wesentliche Entspannung hinsichtlich der Erschwinglichkeit zu erkennen. Das Zinserholungsszenario zeigt auf, dass sich das Annuität-Einkommensverhältnis in Deutschland von derzeit über 40 Prozent auf 35 Prozent verringert, was immer noch deutlich über den Werten der 2010er Jahre läge. Im Falle eines weiteren Zinsanstiegs würde sich die Erschwinglichkeitskrise auf hohem Niveau verstetigen.

Für Nordrhein-Westfalen gelten dieselben zu erwartenden Entwicklungstrends wie auf Bundesebene, lediglich auf etwas geringerem Niveau.

Für die potenziellen Wohneigentumserwerber bedeutet das, dass Wohneigentum zumindest kurz- bis mittelfristig einen deutlich höheren finanziellen Aufwand verlangt als in den vergangenen Jahren.

Abbildung 5-1: Erschwinglichkeitsszenarien: Ergebnisse für Deutschland und NRW

Szenarienzeitraum: 2. Halbjahr 2023 bis 2. Halbjahr 2024



Hinweis: Annahmen siehe Tabelle 5-1. *Szenarienzeitraum

Quellen: Institut der deutschen Wirtschaft; Value Marktdatenbank; Bundesagentur für Arbeit (2023c); Deutsche Bundesbank (2023)

6 Stützende wohnungspolitische Maßnahmen und deren Auswirkung auf die Erschwinglichkeit in NRW

Die aktuelle Situation am Wohneigentumsmarkt bedeutet, dass deutlich mehr Haushalten der Zugang zu selbstgenutztem Wohneigentum verwehrt bleibt als in den Jahren vor der Zinswende.

Vor der Zinswende im Jahr 2022/23 war die größte Hürde am Markt für Wohneigentum, das notwendige Eigenkapital für eine Finanzierung aufzubringen. Insbesondere für junge Familien stiegen die direkt an die Kaufpreise gekoppelten Erwerbsnebenkosten zu schnell an, um mit den Sparraten mithalten zu können. Allein zwischen 2010 und 2020 stiegen die Erwerbsnebenkosten bundesweit um 75 Prozent an, auf der Finanzierungsseite hingegen konnten die sinkenden Zinsen die steigenden Kaufpreise zumindest im bundesdeutschen Mittel ausgleichen, das Annuität-Einkommensverhältnis lag zum Ende der 2010er Jahre sogar 16 Prozent unter dem Wert im Jahr 2010 (Destatis, 2023).

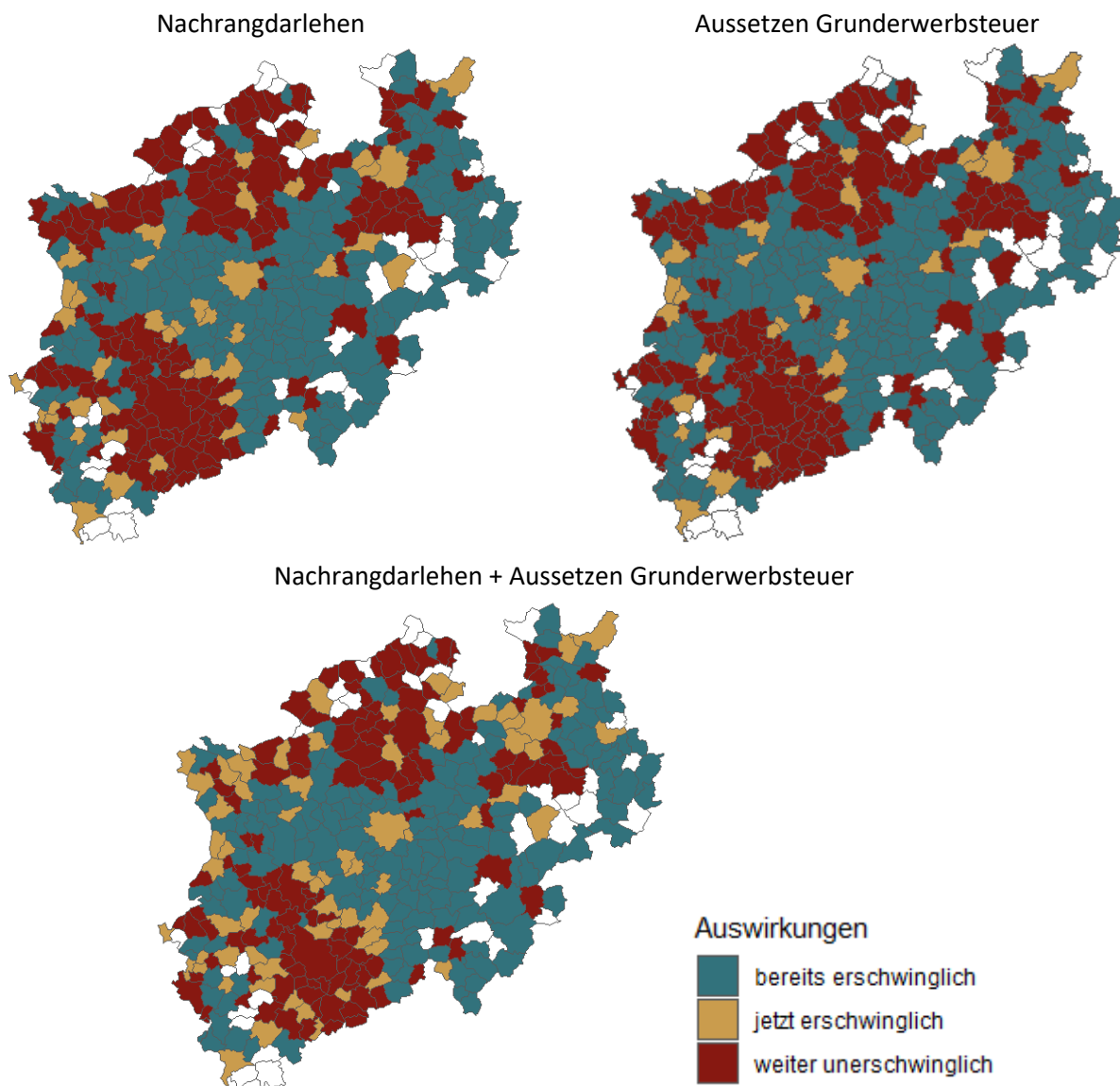
Wie aufgezeigt, haben sich die Finanzierungsbedingungen deutlich verschlechtert und das Annuität-Einkommensverhältnis ist angestiegen, damit werden die Belastungsgrenzen bei der Finanzierung in weiten Teilen des Landes überschritten. Das heißt, zu der hohen Marktzugangsbarriere in Form des Eigenkapitals ist die Hürde der Finanzierung hinzugekommen.

Eine zielgerichtete und vor allem wirksame Wohneigentumsförderung sollte daher beide Kostenpunkte beim Erwerb von Wohneigentum in den Blick nehmen. Im Folgenden wird anhand zweier wohneigentumsfördernder Maßnahmen aufgezeigt, wie die Wohnungspolitik in Nordrhein-Westfalen Haushalte in der aktuellen Erschwinglichkeitskrise unterstützen kann.

Auf der Finanzierungsseite wird dabei der Effekt eines Nachrangdarlehens in Höhe von maximal 150.000 Euro zu einem Zinssatz von 2 Prozent simuliert. Auf Seite der Erwerbsnebenkosten wird die Wirkung eines faktischen Aussetzens der Grunderwerbsteuer simuliert, dabei wird die Grunderwerbsteuer von 6,5 auf 0,5 Prozent reduziert. In Abbildung 6-1 ist dargestellt, wie sich diese Maßnahmen auf die Erschwinglichkeit von Wohneigentum in den Gemeinden in Nordrhein-Westfalen auswirken. Dabei dient die Situation im ersten Halbjahr 2023 als Referenz.

Abbildung 6-1: Auswirkungen stützender wohnungspolitischer Maßnahmen in NRW

Auf Basis der Zinsen, Kaufpreise und Einkommen im ersten Halbjahr 2023



Hinweis: „Erschwinglich“ definiert als Annuität-Einkommensverhältnis bei höchstens 30 Prozent. Weiße Regionen: Zu wenige Verkaufsfälle.

Quellen: Institut der deutschen Wirtschaft; Value Marktdatenbank; Bundesagentur für Arbeit (2023 b); Deutsche Bundesbank (2023)

■ **Nachrangdarlehen**

Die Einführung eines Nachrangdarlehens für maximal 150.000 Euro zu einem Zins von 2 Prozent würde das Annuität-Einkommensverhältnis im NRW-Durchschnitt um 3,6 Prozentpunkte auf 30,6 Prozent senken. Die Zahl der Gemeinden, in denen ein Haushalt mit mittlerem Einkommen Wohneigentum erwerben könnte, stiege um 43 Gemeinden an, insgesamt wäre damit Wohneigentum in 59 Prozent der Gemeinden erschwinglich.

■ Aussetzen Grunderwerbsteuer

Würde die Grunderwerbsteuer von 6,5 auf 0,5 Prozent reduziert, so würde das durchschnittliche Annuität-Einkommensverhältnis in NRW um 2,6 Prozentpunkte sinken. Die Zahl der Gemeinden, in denen Wohneigentum erschwinglich wäre, stiege auf 201, was 56 Prozent der Gemeinden entspricht.

■ Nachrangdarlehen + Aussetzen Grunderwerbsteuer

Die Kombination der beiden Maßnahmen hätte zur Folge, dass das Annuität-Einkommensverhältnis um 6,2 Prozentpunkte sinken würde. Die Zahl der Gemeinden, in denen Wohneigentum erschwinglich wäre, würde um 68 steigen, womit in zwei Dritteln der Gemeinden in NRW der Zugang zu Wohneigentum im Mittel möglich wäre.

Tabelle 6 1 fasst die Kernergebnisse der verschiedenen, den Wohneigentumsmarkt stützenden Maßnahmen zusammen.

Tabelle 6-1: Annuität-Einkommensverhältnis mit Förderung und Zahl der Gemeinden in NRW, in denen Wohneigentum erschwinglich ist

	Ohne Förderung	Nachrangdarlehen	Aussetzen Grunderwerbsteuer	Nachrangdarlehen + Aussetzen Grunderwerbsteuer
Annuität-Einkommensverhältnis	34,2 %*	30,6 %	31,6 %	28,0 %
Gemeinden erschwinglich	170 von 360 47 %	213 von 360 59 %	201 von 360 56 %	238 von 360 66 %

Hinweis: *leichte Abweichung zu den in Abbildung 3-1 beschriebenen Ergebnissen, da hier Berechnungen auf Gemeindeebene und nicht auf Landkreisebene durchgeführt wurden.

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

7 Fazit

Die aktuelle Phase hoher Kaufpreise für Wohneigentum und schnell deutlich gestiegenen Fremdkapitalzinsen hat zur Folge, dass der Erwerb von selbstgenutzten Wohnimmobilien für Familien mit mittleren Einkommen nur schwer realisierbar ist. Insbesondere in urbanen Ballungsräumen und deren erweitertem Umland sind weite Teile der Bevölkerung vom Eigentumserwerb ausgeschlossen.

In der aktuellen Marktphase haben es insbesondere junge Familien schwer, Wohneigentum zu bilden: Sie bringen im Verhältnis wenig Eigenkapital mit, stille Reserven, die zur Senkung der Finanzierungskosten aktiviert werden könnten, sind in der Regel nicht vorhanden. Dieser Gruppe kann jedoch durch gezielte

Maßnahmen geholfen werden. Wie gezeigt, würden Nachrangdarlehen und ein Aussetzen der Grunderwerbsteuer das Potenzial zum Wohneigentumserwerb deutlich erhöhen. Eine Eingrenzung der Fördermaßnahmen auf den Ersterwerb für Selbstnutzer kann zudem die Treffsicherheit der Förderung steigern.

Neben den typischerweise vermögenspolitisch motivierten Effekten hätte eine Wohneigentumsförderung im beschriebenen Rahmen auch wichtige sozialpolitische Implikationen für den Wohnungsmarkt. In Deutschland werden jedes Jahr rund 250.000 Haushalte vom Mieter zum selbstnutzenden Wohneigentümer (BBSR, 2022). Der Rückgang im Transaktionsvolumen am deutschen Wohnungsmarkt suggeriert, dass sich diese Zahl aktuell halbiert haben könnte. Das heißt in Folge, dass mehr als 100.000 Wohnungen nicht für einen Nachmieter freigemacht werden – wichtige Umzugsketten brechen damit ab und der Mietwohnungsmarkt wird zusätzlich belastet. Symptomatisch zeigt sich dies in stärker steigenden Neuvertragsmieten. Eine auskömmliche Wohneigentumsförderung könnte in der aktuellen Marktphase die Umzugsketten wieder anstoßen und damit zu einem funktionierenden Gesamtwohnungsmarkt beitragen. Damit käme eine Wohneigentumsförderung nicht nur den Haushalten zugute, die Wohneigentum bilden, sondern auch den Mieterhaushalten.

Tabellenverzeichnis

Tabelle 5-1: Erschwinglichkeitsszenarien: Annahmen	14
Tabelle 6-1: Annuität-Einkommensverhältnis mit Förderung und Zahl der Gemeinden in NRW, in denen Wohneigentum erschwinglich ist.....	18

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 3-1: Entwicklung des Annuität-Einkommensverhältnisses in Deutschland und NRW.....	6
Abbildung 4-1: Entwicklung der Erschwinglichkeit von Wohneigentum in den deutschen Landkreisen und kreisfreien Städten	8
Abbildung 4-2: Entwicklung der Erschwinglichkeit von Wohneigentum in den Gemeinden in NRW.....	10
Abbildung 4-3: Einkommensverteilung, finanzierbarer Kaufpreis und mittleres Preisniveau in Köln	12
Abbildung 5-1: Erschwinglichkeitsszenarien: Ergebnisse für Deutschland und NRW	15
Abbildung 6-1: Auswirkungen stützender wohnungspolitischer Maßnahmen in NRW.....	17

Literaturverzeichnis

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2022, Präsentationsunterlagen zur Veranstaltung am 28.11.2022, Wohneigentumsbildung in

Deutschland 2018-2021, https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/analysen-kompakt/2022/ak-14-2022-dl-praesentation-1.pdf?__blob=publicationFile&v=3 [23.6.2023]

Bundesagentur für Arbeit, 2023a, Sozialversicherungspflichtige Bruttoarbeitsentgelte, Nürnberg, <https://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistik-nach-Themen/Beschaeftigung/Entgeltstatistik/Entgeltstatistik-Nav.html> [6.6.2023]

Bundesagentur für Arbeit, 2023b, Sozialversicherungspflichtige Bruttoarbeitsentgelte, Nürnberg, Sonderauswertung für die Gemeinden in Nordrhein-Westfalen, nicht öffentlich zugänglich

Bundesagentur für Arbeit, 2023c, Sozialversicherungspflichtige Bruttoarbeitsentgelte, Nürnberg, Sonderauswertung für Verteilung der Bruttoarbeitsentgelte in Köln, nicht öffentlich zugänglich

Destatis, 2023, Statistisches Bundesamt, Preisindizes für selbst genutztes Wohneigentum: Deutschland, Quartale, Tabelle 61262-0004

Deutsche Bundesbank, 2023, Indikatorensystem Wohnimmobilienmarkt, Finanzwirtschaftliche Indikatoren (Stand: letzte Veröffentl. des Indikatorensystems Wohnimmobilienmarkt), Zinssätze für Wohnungsbaukredite an private Haushalte in Deutschland, BBDY1.Q.B20.N.G600.F1030.A

Ewald, Johannes / Hünne Meyer, Vanessa Rebecca / Kempermann, Hanno / Meeßen, Fabian / Sagner, Pekka / Zink, Benita, 2023, Wohnen in Deutschland 2023, Studie für den Verband der Sparda-Banken e.V., Köln

Sagner, Pekka / Voigtländer, Michael, 2021, Entwicklung der Erschwinglichkeit von Einfamilienhäusern, Gutachten im Auftrag von Schwäbisch-Hall, Köln

Sagner, Pekka / Voigtländer, Michael, 2023a, Neue Herausforderungen für die Wohneigentumsbildung. Auswirkungen der neuen Rahmenbedingungen auf Nachfrage und Erschwinglichkeit, Studie im Auftrag der Deutsche Reihenhaus AG, Köln

Sagner, Pekka / Voigtländer, Michael, 2023b, ACCENTRO Wohnkostenreport 2023, Gutachten im Auftrag der ACCENTRO Real Estate AG, Köln