



Verband der Privaten  
Bausparkassen e.V.

# Herausforderungen und Perspektiven der Wohnungspolitik in Deutschland

Sitzung des Ausschusses für Wohnungspolitik und Marketing  
der Europäischen Bausparkassenvereinigung  
2. November 2017 in Bukarest

Dr. Juri Schudrowitz, Verband der Privaten Bausparkassen e.V.

# Agenda

- I. Wohnungsmarkt in Deutschland
- II. Herausforderungen für die Wohnungspolitik
- III. Wohnungspolitik nach der Wahl



# I. Wohnungsmarkt in Deutschland – Das Ideal aus Nutzersicht

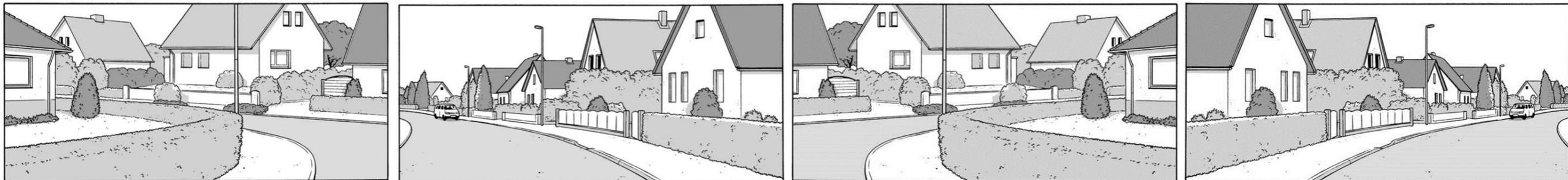
Eine Villa im Grünen  
mit großer Terrasse,  
vorn die Ostsee,  
hinten die Friedrichstraße;  
mit schöner Aussicht,  
ländlich-mondän,  
vom Badezimmer  
ist die Zugspitze zu sehn –  
aber abends zum Kino  
hast du's nicht weit.

Auszug aus „Das Ideal“, Kurt Tucholsky, 1927



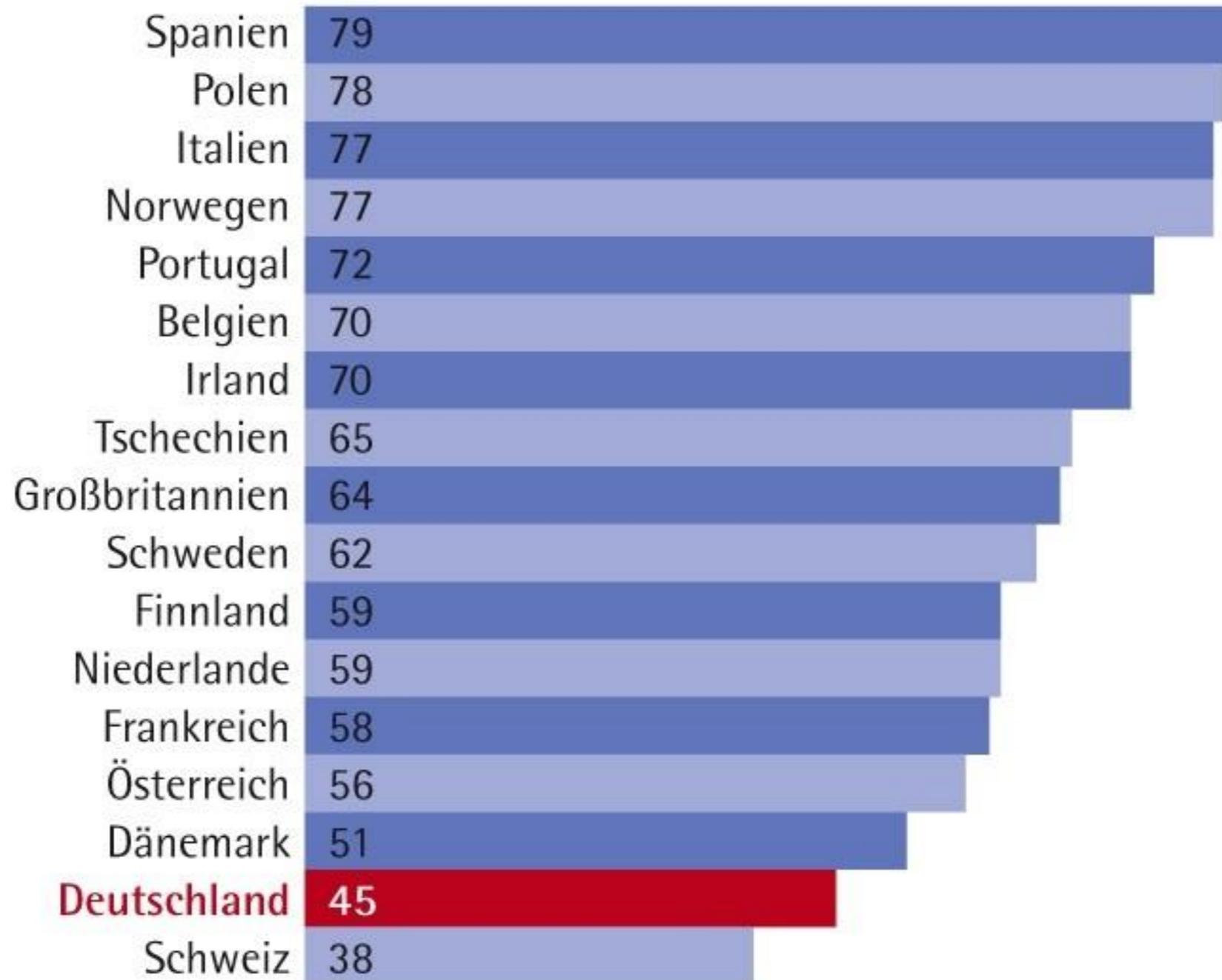
# I. Wohnungsmarkt – Basisdaten

- Föderaler Staatsaufbau, keine Dominanz der Hauptstadtregion
- Anteil der Stadtbevölkerung wächst, zunehmendes Stadt-Land-Gefälle
- Deutschland ist ein Mieterland
  - Wohneigentumsquote 45 % (bezogen auf Haushalte)
  - Kleinvermieter wichtigste Vermietergruppe (34 %)
  - Genossenschaften (5%), Staat (7%) und Unternehmen (7%) spielen untergeordnete Rolle
- Wohnungsbestand: 41,2 Mio. Einheiten, davon
  - 18,1 Mio. Ein- und Zweifamilienhäuser (45% des Bestands)
  - 3,1 Mio. Mehrfamilienhäuser mit 20,9 Mio. Wohneinheiten (55% des Bestands)
- Mehrzahl der Wohnungen vor 1978 fertiggestellt



# Wohneigentumsquoten in Europa

Anteile in %

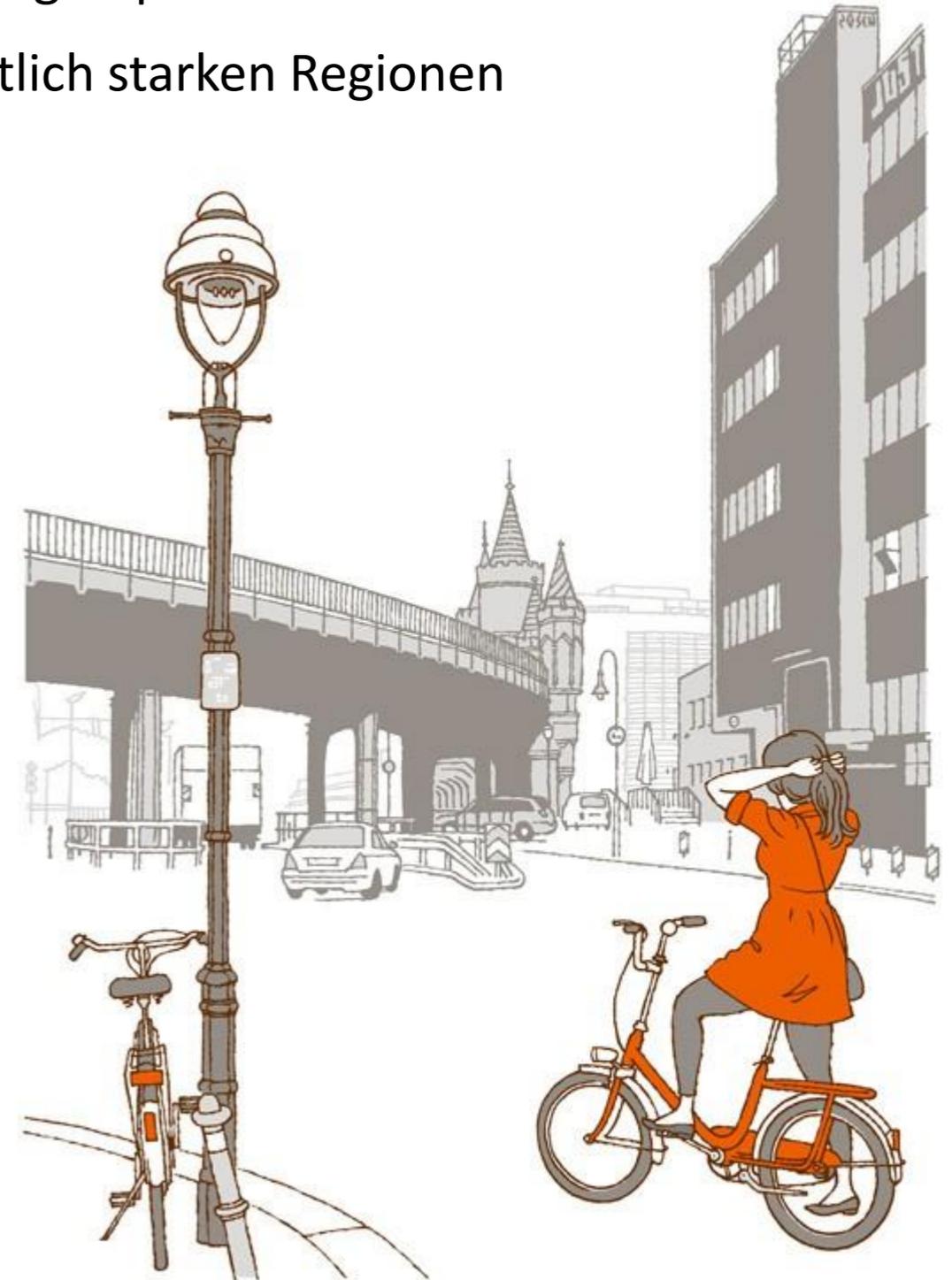


Quelle: Euroconstruct/ifo



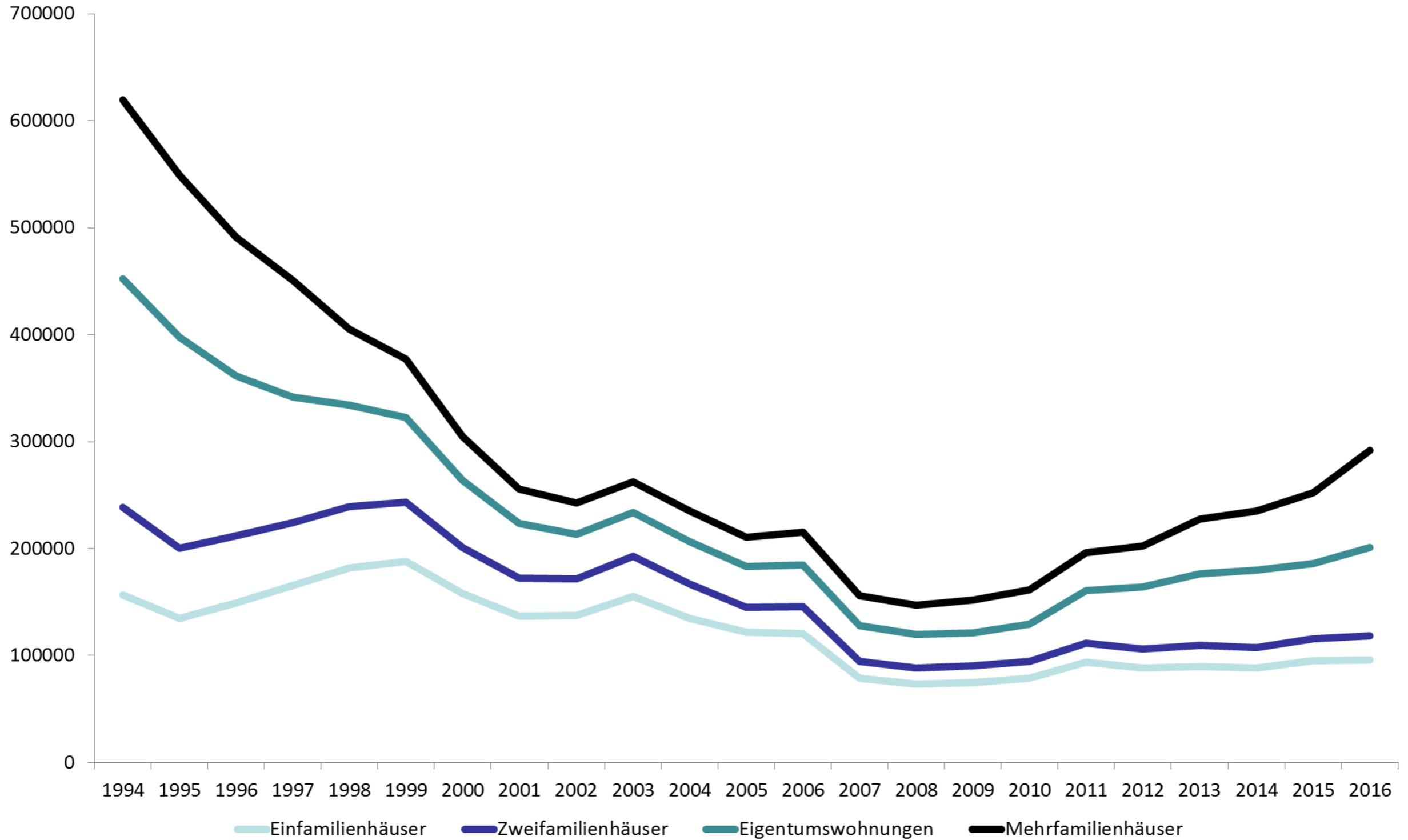
# I. Wohnungsmarkt – Aktuelle Entwicklungen

- Wirtschaftlicher Ausblick weiter positiv, Erwerbstätigenquote hoch
- Umzug von Fachkräften, vor allem in die wirtschaftlich starken Regionen
- Anziehungskraft von Städten hat gewonnen
- Demografische Entwicklung
  - Zuzug auch von ausländischen Fachkräften
  - Zuwanderung von Flüchtlingen, aber Peak überschritten
  - Geburtenrate steigt wieder
  - Höhere Lebenserwartung
  - Mehr Singlehaushalte, alternative Lebensentwürfe
- Wohnfläche je Haushalt steigt



# Genehmigungen bleiben weit hinter dem Bedarf zurück

Baugenehmigungen Wohngebäude 1994-2016 (jährlich)

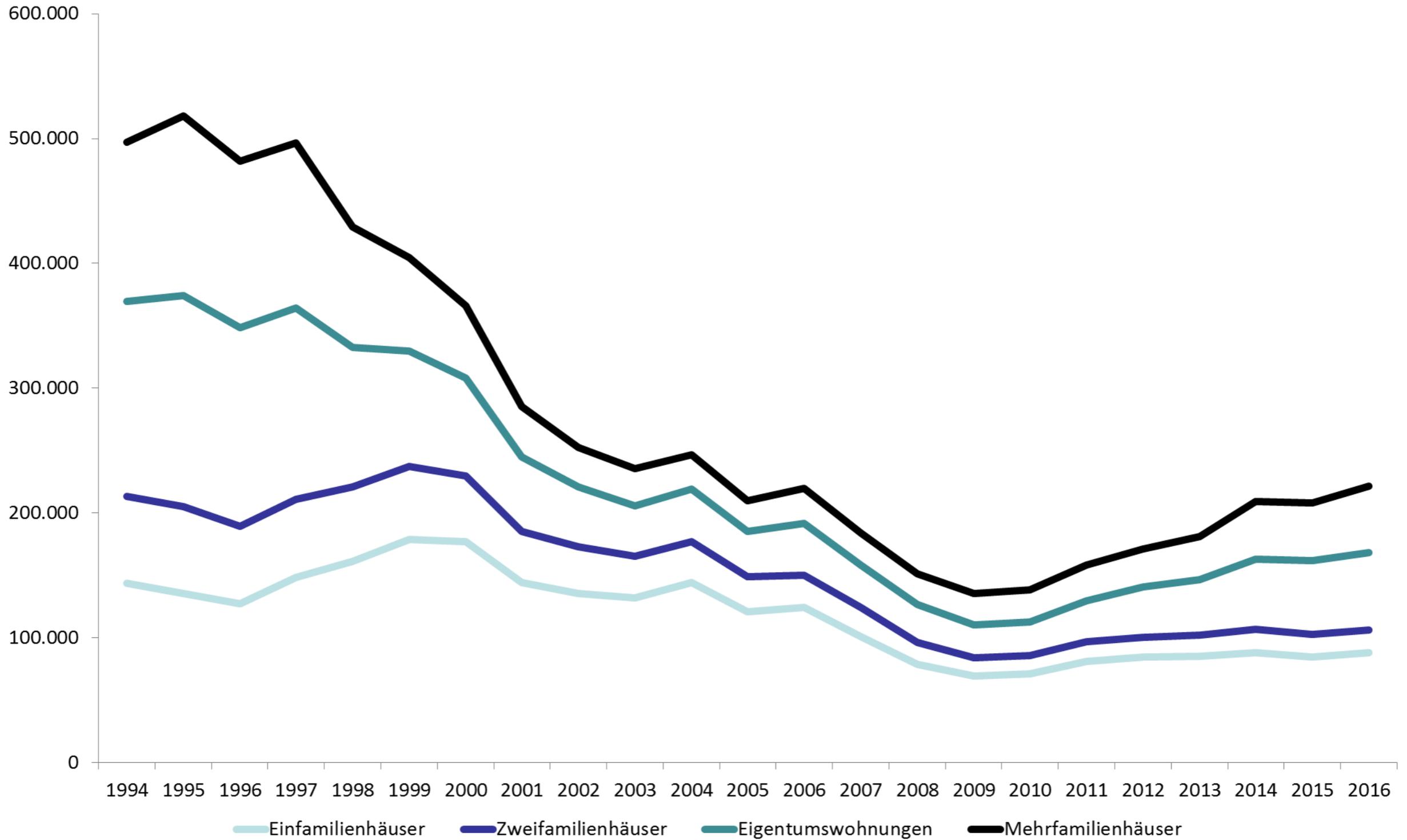


Quelle: Statistisches Bundesamt



# Deutliche Lücke zwischen Genehmigungen und Fertigstellungen

Wohnungsfertigstellungen 1994-2016 (jährlich)

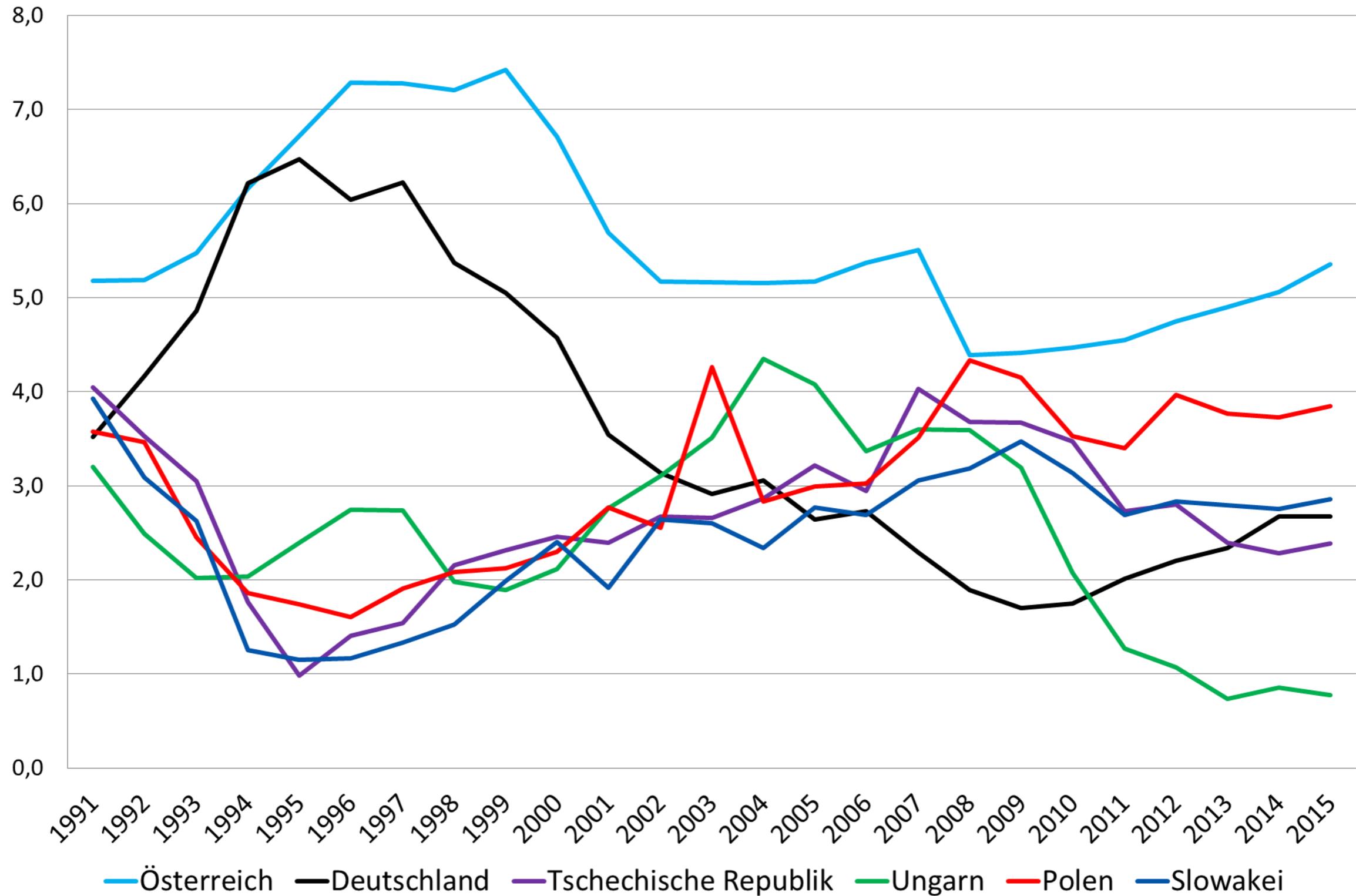


Quelle: Statistisches Bundesamt



# Im europäischen Vergleich auf den hinteren Plätzen

Wohnungsfertigstellungen pro Kopf (Einheiten je 1000 Einwohner)



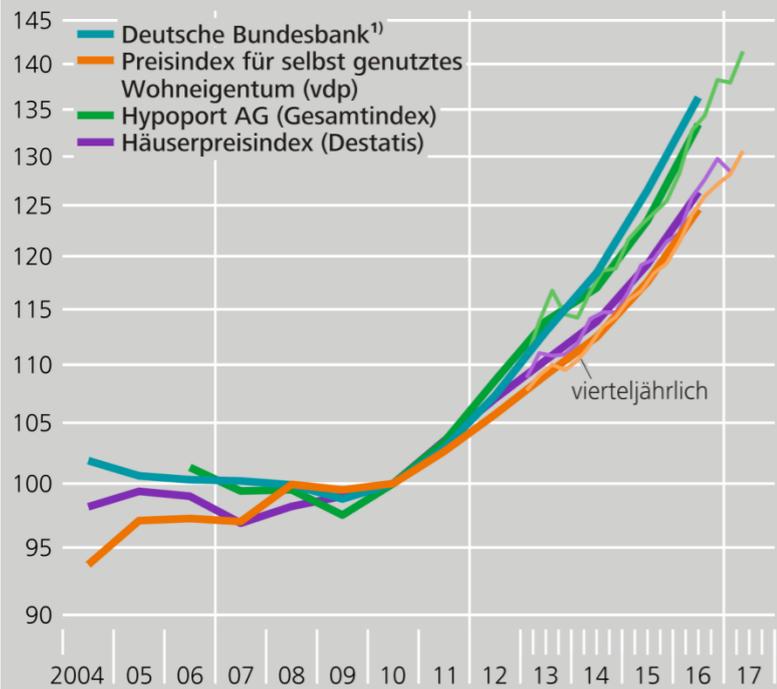
Quelle: EUROCONSTRUCT



# I. Wohnungsmarkt – Preisentwicklung

## Preise für Wohnimmobilien in Deutschland

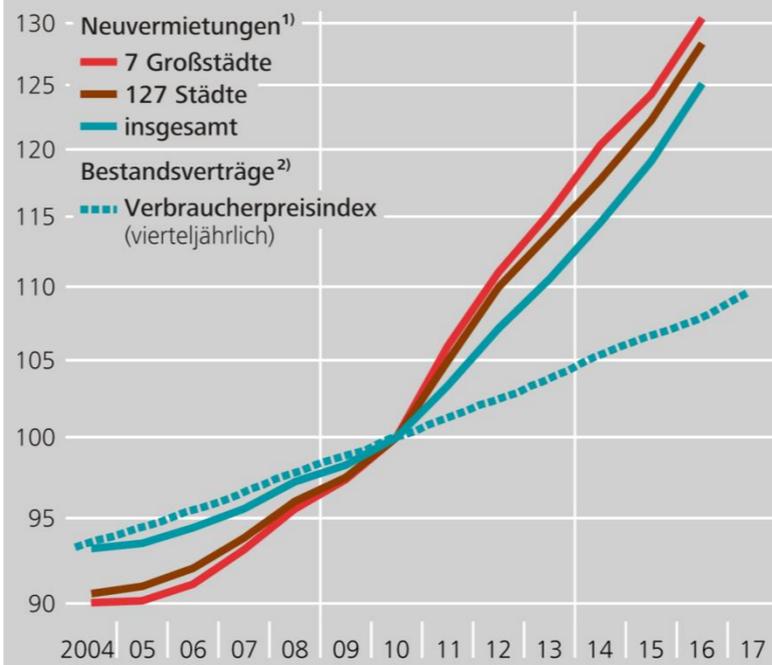
2010 = 100, log. Maßstab



**1** Transaktionsgewichtet. Eigene Berechnungen auf Basis von Preisangaben der bulwiengesa AG. Deutsche Bundesbank

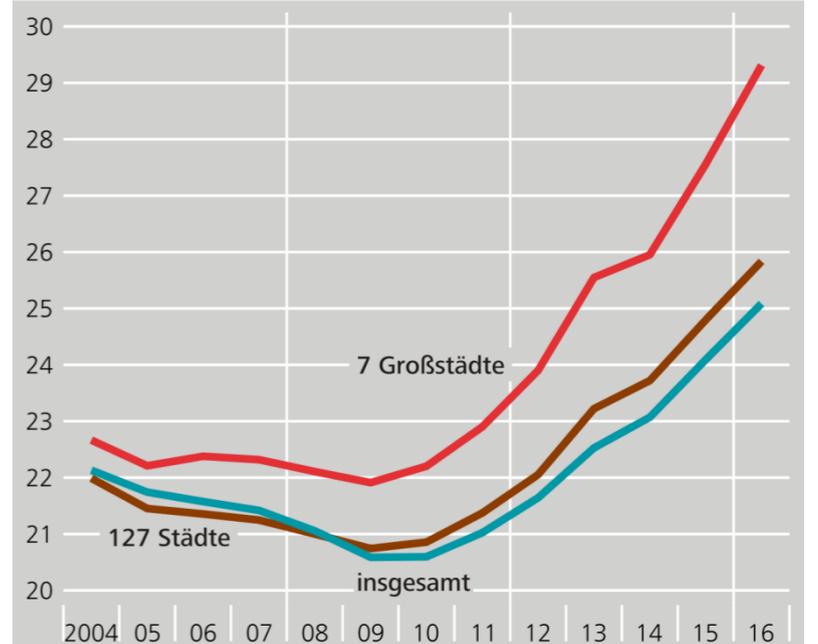
## Wohnungsmieten in Deutschland

2010 = 100, Jahresdurchschnitte, log. Maßstab



**1** Transaktionsgewichtet. Eigene Berechnungen für Neuvertragsmieten auf Basis von Preisangaben der bulwiengesa AG. **2** Quelle: Statistisches Bundesamt; beinhaltet zum Teil auch Neuvermietungen. Deutsche Bundesbank

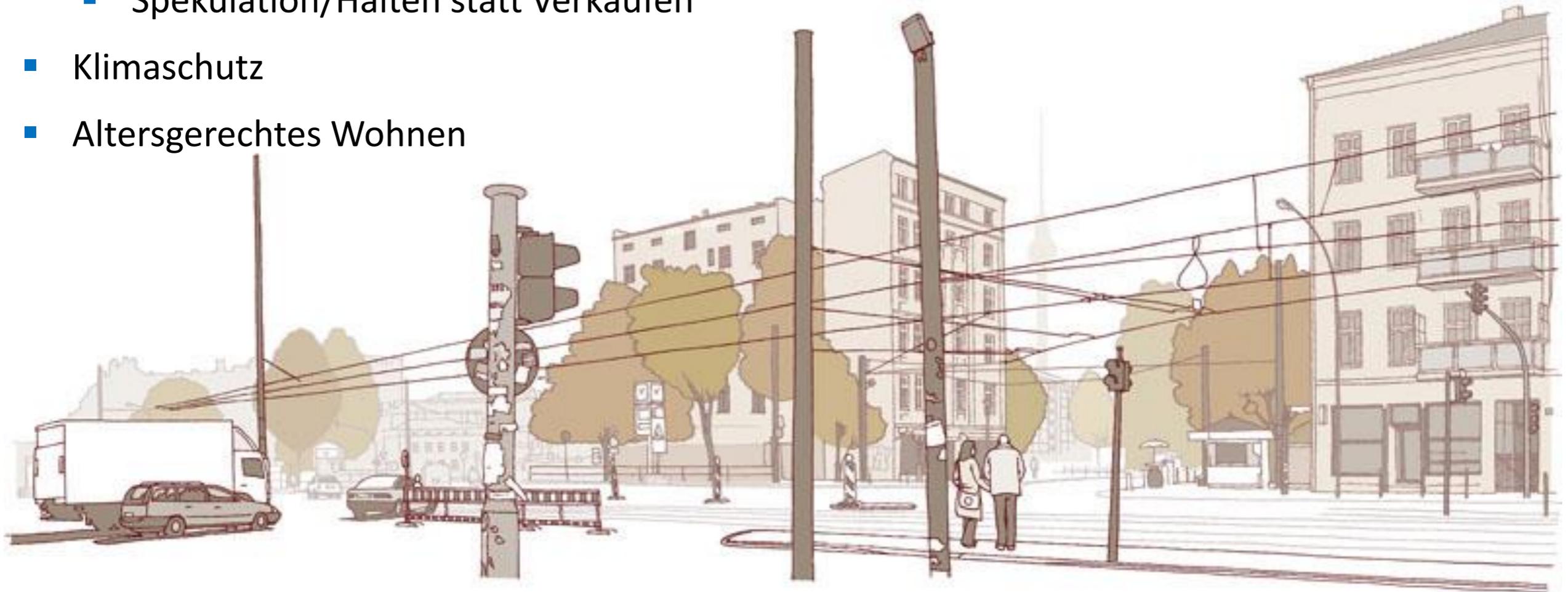
## Kaufpreis/Jahresmietenverhältnis von Eigentumswohnungen in Deutschland



Transaktionsgewichtet. Eigene Berechnungen auf Basis von Angaben für Kaufpreise und Neuvertragsmieten der bulwiengesa AG. Deutsche Bundesbank

## II. Herausforderungen für die Wohnungspolitik

- Gestiegene Nachfrage durch Mieter, Selbstnutzer, aber auch Investoren
- Angebot zieht nicht ausreichend nach
  - Knappheit von Bauland
  - Rechtliche Vorgaben (Traufhöhe, baukulturelle Aspekte)
  - Kapazitätsengpässe bei Baugewerbe und Bauindustrie
  - Spekulation/Halten statt Verkaufen
- Klimaschutz
- Altersgerechtes Wohnen



## II. Herausforderungen für die Wohnungspolitik

- In den Städten wird der Wohnraum knapp und zwar nicht nur in Berlin, Hamburg und München
- Die Folge: Erhebliche Preissteigerungen – bei Mieten, Kaufpreisen und Nebenkosten des Erwerbs!
- Sinkende Zinsen können steigende Preise nicht kompensieren
- Mit steigenden Preisen nimmt auch Diskussion um Verdrängung wieder zu
- Gleichzeitig drohen ländliche Regionen abgehängt zu werden
- Klimaschutzziele stellen hohe Anforderungen an den Neubau und den Gebäudebestand
- Alternde Bevölkerung: Altersgerechtes Wohnen

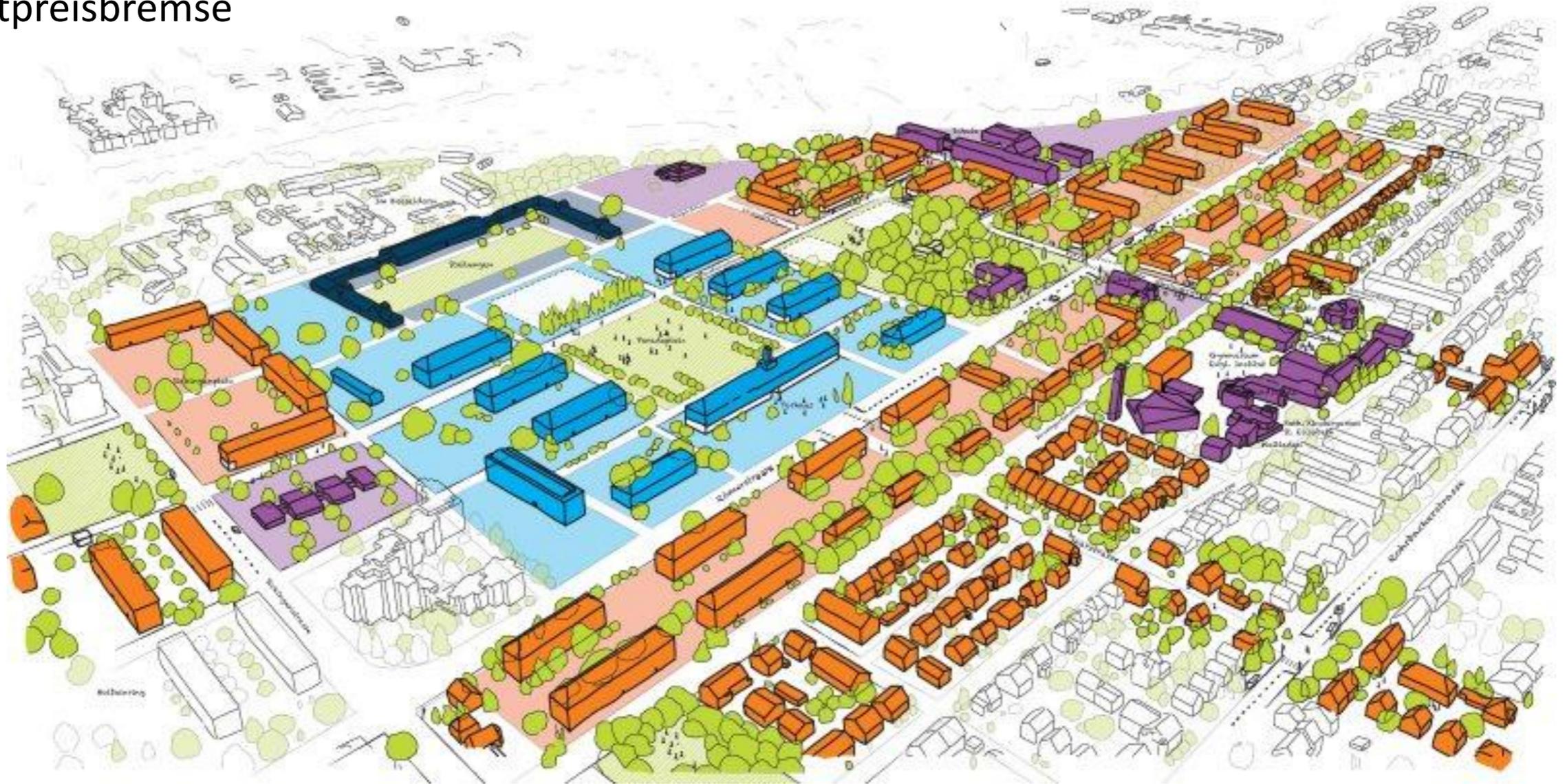
## II. Herausforderungen für die Wohnungspolitik

### Problemlösung – ganz einfach!?

- Gebaut werden soll in der Stadt, soll aber bezahlbar sein
- Das Gebäude soll höchsten energetischen Ansprüchen genügen, aber die Baukosten sollen niedrig sein
- Wir brauchen Wohnraum für viele Menschen, aber das Gebäude darf nicht höher als 22 Meter sein (Bsp. Berlin)
- Die millionenschweren Investitionsbedarfe sollen vorzugsweise von solchen Unternehmen erbracht werden, die keine Gewinnerzielungsabsichten haben
- Wohneigentum auf dem Land vermeiden, weil Geldvernichtung  
Wohneigentum in der Stadt vermeiden, weil soziale Konflikte entstehen

## II. Herausforderungen für die Wohnungspolitik – Ansätze bisher

- Konversion
- Nachverdichtung
- „Urbanes Gebiet“
- Mietpreisbremse



# III. Wohnungspolitik nach der Wahl – Positionen der Parteien

- Wohnungsbau seit langer Zeit endlich wieder Thema der Politik
- Aus Gründen der polit-ökonomischen Ratio stehen bei den meisten Parteien Mieterinteressen im Vordergrund, Interessen der „potenziellen Wohneigentümer“ dagegen nur schwer zu organisieren
- Gegenwärtig Verhandlungen über Regierungsbildung
  - Wohnungsbau: Breiter Konsens, dass gebaut werden muss (aber von wem?)
  - Mietpreisbremse: Abschaffung vs. Verschärfung
  - Wohneigentum: Ausblenden vs. Förderung nach sozialen/demografischen Kriterien



# III. Wohnungspolitik nach der Wahl – Positionen des Verbandes

- Wohnungen schaffen, Wohnungsmärkte entlasten
- Wohneigentumsbildung
- Private Altersvorsorge: Das Eigenheim als vierte Säule
- Klimawende vollziehen: Mit dem Bausparvertrag als Energiesparvertrag
- Vermögensbildung für breite Bevölkerungsschichten
- Krisenfestes Baufinanzierungssystem
- Abbau von ideologischen Barrieren!



### III. Wohnungspolitik nach der Wahl – Ausblick

98,57 m



### III. Wohnungspolitik nach der Wahl – Ausblick



### III. Wohnungspolitik nach der Wahl – Ausblick



### III. Wohnungspolitik nach der Wahl – Ausblick



# III. Wohnungspolitik nach der Wahl – Ausblick

## Facebook City

9,400 APARTMENTS IN MENLO PARK, CALIFORNIA

FACEBOOK CAMPUS WITH HOUSING FOR ALL 9,400 STAFF

Building Type	Qty	Apartments	Total Apts
Lowrise block	15	120	1,800
Midrise block	12	224	2,688
20-story tower	6	200	1,200
30-story tower	6	300	1,800
50-story tower	4	500	2,000
Grand Total			9,488

Average apartment size: 800 sf  
Total building area: 9.5 million square feet  
Construction cost at \$400 per sf: \$3.8 billion



AERIAL VIEW FROM SOUTH

www.firstcultural.com



### III. Wohnungspolitik nach der Wahl – Ausblick



# III. Wohnungspolitik nach der Wahl – Ausblick



# Jung kauft Alt



HIDDENHAUSEN



Verband der Privaten  
Bausparkassen e.V.

### III. Wohnungspolitik nach der Wahl – Ausblick



**ELECTRICITY MAY BE THE DRIVER.** One day your car may speed along an electric super-highway, its speed and steering automatically controlled by

electronic devices embedded in the road. Highways will be made safe—by electricity! No traffic jams . . . no collisions . . . no driver fatigue.