

PRESSEINFORMATION

Vorstellung der Sparda-Studie „Wohnen in Deutschland 2019“

Frankfurt am Main,
12. April 2019
Seite 1 von 5

- Studie gibt Immobilienkäufern finanzielle Orientierungshilfe
- Trend zur Urbanisierung strahlt immer weiter ins Umland von Metropolen aus
- Bereitschaft zum Pendeln sowie finanzielle Einschränkungen hinzunehmen steigt
- Verfehlte Niedrigzinspolitik beschleunigt die Preisspirale - Immobilienkauf lohnt sich trotzdem noch immer
- Politik muss endlich entschlossen handeln, um den Preis-, Wohnraum- und Verkehrskollaps in den Metropolregionen zu verhindern

Frankfurt am Main. Die Gruppe der Sparda-Banken hat zum dritten Mal nach 2014 und 2017 die Studie „Wohnen in Deutschland“ veröffentlicht. Die Kernergebnisse der diesjährigen Neuauflage, die in Kooperation mit der Beratungsgesellschaft des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW Consult) und dem Institut für Demoskopie Allensbach (IfD) erstellt wurde, präsentierten der Vorstand des Verbandes der Sparda-Banken e.V., Florian Rentsch und Uwe Sterz, zusammen mit dem Projektleiter des IW, Hanno Kempermann, in Frankfurt.

„Für den weit überwiegenden Teil der privaten Käufer ist die Finanzierung einer eigenen Immobilie kein x-beliebiges Standard-Finanzgeschäft, sondern eine zentrale Lebensentscheidung. Es geht hierbei um die Fragen: „Was kann ich mir wo für mein Geld leisten und ist dies wirtschaftlich gesehen auch sinnvoll?“. Hierzu bietet die Sparda-Studie flächendeckend detaillierte Informationen zum Preisverlauf der vergangenen Jahre und zu möglichen künftigen Entwicklungen. Sie dient damit in finanzieller Hinsicht als hervorragende Orientierungshilfe für Immobilienkäufer und bietet wichtige Daten für die Bau- und Wohnwirtschaft“, so der Vorstandsvorsitzende des Verbandes der Sparda-Banken, Florian RENTSCH.

Trotz starkem Wunsch nach Wohneigentum – Deutschland ist europaweit Schlusslicht

Die repräsentative Befragung im Zuge der Studie verdeutlicht, dass jenseits wirtschaftlicher Überlegungen der Immobilienkauf eine emotionale Entscheidung ist: Der Wunsch, in den eigenen vier Wänden und in einem lebenswerten Umfeld zu wohnen, ist bei zwei Dritteln der Be-

Verband der Sparda-Banken e.V.
Friedrich-Ebert-Anlage 35-37
60327 Frankfurt am Main

Ihr Ansprechpartner:
Jascha Hausmann
Persönlicher Referent Vorstand &
Public Affairs

Telefon +49 69 79 20 94 160
Fax +49 69 79 20 94 190
Mobil +49 151 61 72 21 35
jascha.hausmann@sparda-verband.de
www.sparda-verband.de

Vorstand:
Florian Rentsch (Vorsitzender)
Uwe Sterz (Wirtschaftsprüfer und
Steuerberater)

Amtsgericht Frankfurt am Main
Vereinsregister VR 5221

fragten sehr stark ausgeprägt und folglich Grundlage der Kaufentscheidung. Das zeigt sich auch daran, dass ein Drittel aller Mieter bis 50 Jahre konkret über einen Kauf in den nächsten zwei bis drei Jahren nachdenken. Mit einer Eigentumsquote von nur 47 Prozent ist Deutschland dennoch im europaweiten Vergleich abgeschlagenes Schlusslicht.

„Betrachtet man dies im Zusammenhang mit den Preisentwicklungen vor allem in den Metropolen sowie der immensen Bedeutung, die Standortfaktoren wie gute Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Gesundheitsversorgung und eine vernünftige Verkehrsinfrastruktur für die Menschen haben, wird schnell klar: Die Hausaufgaben für die Politik in diesen Bereichen sind enorm. Deutschland muss als eines der wohlhabendsten und wirtschaftlich stärksten Länder Europas seine Eigentumsquote dringend erhöhen“, so RENTSCH weiter.

Ungebrochener Trend zur Urbanisierung weitet sich auf Umland aus

Laut Studie beträgt der jährliche Preisanstieg für Wohnimmobilien seit 2005 3,4 Prozent im Mittel. In den sieben größten deutschen Städten haben sich im selben Zeitraum die Preise sogar um insgesamt fast 100 Prozent im Schnitt nach oben entwickelt. Spitzenreiter ist hier Berlin (128,7 Prozent Preissteigerung seit 2005), gefolgt von München (115,9 Prozent). Dies hat zur Folge, dass Käufer für den bundesdeutschen durchschnittlichen Kaufpreis einer Immobilie in Höhe von 264.000 Euro (entspricht 5,6 Jahresnettoeinkommen; 2017: 246.000 Euro) im Landkreis München nur 35 Quadratmeter Wohnfläche erhalten. In Trendvierteln wie Hamburg-Rotherbaum gibt es dafür sogar nur 29 m². Zum Vergleich: Im Bundesschnitt erhalten Käufer für das gleiche Geld 111 Quadratmeter und im Kyffhäuserkreis gar 309 Quadratmeter. Dieser – ungebrochene – Trend zur Urbanisierung zeigt sich auch daran, dass in 71 Prozent der deutschen Regionen ein Quadratmeter weniger kostet als im Bundesdurchschnitt.

„Darüber hinaus ist ein immenser Ausstrahlungseffekt auf das Umland zu erkennen, der das Gefälle zwischen Ballungsraum und ländlichen Regionen deutlich erweitert hat. Sieben der zehn teuersten Regionen Deutschlands liegen im Großraum München. Der Wirkungskreis der bayerischen Landeshauptstadt beträgt bereits über 100 km. Dieser Trend wird sich mit Blick auf die Entwicklung der regionalen Leistungsfähigkeit und der Zukunftsfähigkeit der Regionen weiter fortsetzen - wobei die Zukunftssampel hier nicht nur ein Stadt-Land-, sondern auch ein klares Nord-Süd-Gefälle prognostiziert“, so Hanno KEMPERMANN.

PRESSEINFORMATION

Frankfurt am Main,
12. April 2019
Seite 2 von 5

Verband der Sparda-Banken e.V.
Friedrich-Ebert-Anlage 35-37
60327 Frankfurt am Main

Ihr Ansprechpartner:
Jascha Hausmann
Persönlicher Referent Vorstand &
Public Affairs

Telefon +49 69 79 20 94 160
Fax +49 69 79 20 94 190
Mobil +49 151 61 72 21 35
jascha.hausmann@sparda-verband.de
www.sparda-verband.de

Vorstand:
Florian Rentsch (Vorsitzender)
Uwe Sterz (Wirtschaftsprüfer und
Steuerberater)

Amtsgericht Frankfurt am Main
Vereinsregister VR 5221

Bereitschaft, Einschränkungen in Kauf zu nehmen, steigt

Die hohen Preissteigerungen in den Ballungsräumen und dem Großteil der Mittelstädte bleiben nicht ohne Folgen für die Bereitschaft der potentiellen Käufer, für den Traum vom Eigenheim in anderen Lebensbereichen kürzer zu treten: 40 Prozent der Befragten, die den Erwerb einer Immobilie planen, sind bereit, sich sehr stark oder stark einzuschränken. Auch die Bereitschaft, bis zu 30 km zwischen Wohnort und Arbeitsplatz zu pendeln, ist weiter von 67 Prozent in 2017 auf 78 Prozent in 2019 gestiegen.

„Für die Befragten gibt es neben dem Wunsch nach den eigenen vier Wänden auch eine langfristige wirtschaftliche Komponente beim Erwerb einer eigenen Immobilie: Drei Viertel von Ihnen sehen den Kauf als wichtigen Beitrag für ihre Altersvorsorge und über 60 Prozent sind sich sicher, dass Kaufen am Ende günstiger ist als Mieten. Auch wenn der Kostenvorteil in den vergangenen Jahren etwas geringer geworden ist, deckt sich diese Einschätzung nach wie vor mit den Ergebnissen der Studie: Deutschlandweit gesehen liegt der finanzielle Vorteil noch immer bei rund 33 Prozent im Durchschnitt“, so Uwe STERZ.

Niedrigzinsen als „Brandbeschleuniger“ für Preisexplosion im Ballungsraum

Die historischen Niedrigzinsen haben auch im Bereich der Baufinanzierung dazu geführt, dass seitens der Käufer für den Zinsdienst deutlich weniger aufzuwenden ist: So liegt die „Zinersparnis“ gegenüber 2008 bezogen auf die durchschnittliche Investitionssumme von 264.000 Euro auf eine Laufzeit von 20 Jahren mit einer Eigenkapitalquote von 30 Prozent bei 72.500 Euro. Dieser Effekt wirkt sich natürlich auch auf die Motivation der Käufer aus: 56 Prozent geben an, dass das Niedrigzinsniveau ein wichtiger Grund für die eigenen Erwerbspläne ist. Betrachtet man jedoch die Preisentwicklung in den Metropolen – aber eben auch in den Mittelstädten (100.000 bis 600.000 Einwohner), die den Großstädten in Sachen Preissteigerung mittlerweile kaum nachstehen – zeigt sich, dass diese Zinersparnis über die gestiegenen Kaufpreise kompensiert wird.

„Sicher hat die verfehlte Zinspolitik der EZB als eine Art „Brandbeschleuniger“ die Preisexplosion in den Ballungsräumen befeuert. Trotzdem sehen wir keine Überhitzung des Marktes. Denn neben dem Kostenvorteil eigener Immobilien und den immer noch hohen Eigenkapitalquoten ist auch die Wertstabilität gegeben – das heißt, selbst in diesen hochpreisigen Zeiten lohnt es sich, Wohneigentum zu bilden.

PRESSEINFORMATION

Frankfurt am Main,
12. April 2019
Seite 3 von 5

Verband der Sparda-Banken e.V.
Friedrich-Ebert-Anlage 35-37
60327 Frankfurt am Main

Ihr Ansprechpartner:
Jascha Hausmann
Persönlicher Referent Vorstand &
Public Affairs

Telefon +49 69 79 20 94 160
Fax +49 69 79 20 94 190
Mobil +49 151 61 72 21 35
jascha.hausmann@sparda-verband.de
www.sparda-verband.de

Vorstand:
Florian Rentsch (Vorsitzender)
Uwe Sterz (Wirtschaftsprüfer und
Steuerberater)

Amtsgericht Frankfurt am Main
Vereinsregister VR 5221

Und das nicht nur aus finanzieller Sicht: 63 Prozent der Befragten Immobilieneigentümer gaben an, sehr zufrieden mit ihrer Wohnsituation zu sein – mehr als doppelt so viele, wie unter den Mietern. Der Kauf einer Immobilie macht offensichtlich in den allermeisten Fällen glücklich“, so RENTSCH

„Wohnraumoffensive“ der Bundesregierung ist voller Widersprüche

Die Sparda-Studie belegt, dass die derzeit intensiv geführte politische Debatte über bezahlbaren Wohnraum gerade in Ballungsgebieten dringend notwendig ist und Maßnahmen diesbezüglich möglichst schnell zum Erfolg geführt werden müssen. Die Wohnraumoffensive der Koalition aus Union und SPD sowie der Wohngipfel zwischen Bund und Ländern enthalte aus Sicht des Sparda-Verbandes hierfür einige vernünftige Ansätze, die jedoch – wie beispielsweise im Falle des Baukindergelds oder der Verschlinkung des Baurechts – nicht an der Bürokratie scheitern dürften. Vor allem aber dürften etwa bei der fälligen Reform der Grundsteuer am Ende keine Mehrbelastungen stehen, die die Preise gerade im Ballungsraum weiter anheizen.

„Ein Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer, etwa beim Kauf eines selbstbewohnten Eigenheims, wäre vor allem für Familien eine echte Entlastung und würde der individuellen Altersvorsorge dienen. Offensichtlich wirkungslose Maßnahmen wie die Mietpreisbremse, die lediglich Kosten und Umgehungshandlungen verursacht, müssen hingegen auf den Prüfstand“, so RENTSCH.

Und auch im Bereich Verkehrsinfrastruktur, laut Studie einem ganz wichtigen Aspekt bei der Entscheidung für den eigenen Wohnort, werde seitens der politischen Entscheidungsträger klar zu wenig getan. *„Sowohl der Ausbau eines hochwertigen ÖPNV als auch der dringend notwendigen Kapazitätserweiterungen im Individualverkehr werden nach wie vor stiefmütterlich behandelt. Es droht in den Ballungsgebieten ein völliger Stillstand in Sachen Mobilität, wenn die Politik hier nicht umgehend gegensteuert“, so RENTSCH. „Um den Preis-, Wohnraum- und Verkehrskollaps in den Metropolregionen zu verhindern, braucht es in sämtlichen Bereichen entschlossenes Handeln.“*

PRESSEINFORMATION

Frankfurt am Main,
12. April 2019
Seite 4 von 5

Verband der Sparda-Banken e.V.
Friedrich-Ebert-Anlage 35-37
60327 Frankfurt am Main

Ihr Ansprechpartner:
Jascha Hausmann
Persönlicher Referent Vorstand &
Public Affairs

Telefon +49 69 79 20 94 160
Fax +49 69 79 20 94 190
Mobil +49 151 61 72 21 35
jascha.hausmann@sparda-verband.de
www.sparda-verband.de

Vorstand:
Florian Rentsch (Vorsitzender)
Uwe Sterz (Wirtschaftsprüfer und
Steuerberater)

Amtsgericht Frankfurt am Main
Vereinsregister VR 5221

Online-Tool

Das Online-Tool zur Studie ist unter www.sparda-wohnen2019.de verfügbar. Hier können Sie detaillierte Informationen zu Ihrer gewünschten Region interaktiv abrufen und vergleichen. Selbstverständlich steht Ihnen die Sparda-Studie „Wohnen in Deutschland 2019“ dort auch zum Download bereit.

Über die Studie

"Wohnen in Deutschland 2019" ist eine Studie des Verbandes der Sparda-Banken e.V., die vom Beratungsunternehmen Institut der deutschen Wirtschaft Köln Consult (IW Consult) und dem Institut für Demoskopie Allensbach (IfD) durchgeführt wurde. Sie ist die dritte Sparda-Studie "Wohnen in Deutschland" nach 2014 und 2017. Anhand ausgewählter Wohnungsmarktindikatoren sowie Ergebnissen der Zukunftsampele – einer Entwicklungsprognose auf Basis von Wirtschaftsstärke, Zukunftsfähigkeit, Demografie und Attraktivität - wird die derzeitige Immobilienmarktlage aller 401 Kreise und kreisfreien Städte (= Regionen) in Deutschland sowie ihre Zukunftsfähigkeit analysiert. Ergänzt wird die Analyse durch Ergebnisse einer repräsentativen Umfrage zu den Themen aktuelle Wohnsituation und Eigentumserwerb. Insgesamt 1.249 Personen wurden hierzu vom 5. Januar bis 17. Januar 2019 hierzu in Face-to-Face-Interviews befragt.

Über den Verband der Sparda-Banken

Der Verband der Sparda-Banken e.V. mit Sitz in Frankfurt am Main ist Prüfungsverband im Sinne des Genossenschaftsgesetzes. Als „Stabsstelle“ ist er außerdem das Sprachrohr der Gruppe nach außen. Er betreut die rechtlich und wirtschaftlich eigenständigen elf Sparda-Banken sowie die anderen Mitgliedsunternehmen in genossenschaftlichen, rechtlichen, steuerlichen, betriebswirtschaftlichen, organisatorischen und personellen Angelegenheiten.

Über die Sparda-Gruppe

Die Gruppe der Sparda-Banken besteht aus elf wirtschaftlich und rechtlich selbständigen Sparda-Banken in Deutschland sowie mehreren Service-Gesellschaften wie der Sparda-Datenverarbeitung eG (SDV IT) und der Sparda-Consult Gesellschaft für Projekt- und Innovationsmanagement mbH (Sparda-Consult). Mit insgesamt über 3,6 Millionen Mitgliedern und mehr als 4,2 Millionen Kunden gehören die Sparda-Banken zu den bedeutendsten Retailbanken in Deutschland. Die Sparda-Banken sind als genossenschaftliche Banken Mitglied im Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken (BVR) und Teil der Genossenschaftlichen FinanzGruppe.

PRESSEINFORMATION

Frankfurt am Main,
12. April 2019
Seite 5 von 5

Verband der Sparda-Banken e.V.
Friedrich-Ebert-Anlage 35-37
60327 Frankfurt am Main

Ihr Ansprechpartner:
Jascha Hausmann
Persönlicher Referent Vorstand &
Public Affairs

Telefon +49 69 79 20 94 160
Fax +49 69 79 20 94 190
Mobil +49 151 61 72 21 35
jascha.hausmann@sparda-verband.de
www.sparda-verband.de

Vorstand:
Florian Rentsch (Vorsitzender)
Uwe Sterz (Wirtschaftsprüfer und
Steuerberater)

Amtsgericht Frankfurt am Main
Vereinsregister VR 5221