



ARBEITSGEMEINSCHAFT  
BADEN-WÜRTTEMBERGISCHER  
BAUSPARKASSEN

**Geschäftsstelle:**  
Crailsheimer Straße 52  
74523 Schwäbisch Hall  
www.arge-online.org  
e-mail: arge-ba-wue.bsk@  
schwaebisch-hall.de

**Pressekontakt:**  
Dr. Immo Dehnert  
Telefon: 0711/662-721471

Stuttgart, den 29. Juni 2010

## Pressemitteilung

### **Wertentwicklung von Wohnimmobilien weiterhin stabil**

**Viele Faktoren sprechen für eine stabile Wertentwicklung von Wohnimmobilien auch in Zukunft. Das ist das Ergebnis einer aktuellen Studie des Zentrums für Europäische Wirtschaftsforschung (ZEW) in Mannheim, die von der Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen (ARGE) in Auftrag gegeben wurde. Die Untersuchung zum Thema „Determinanten der langfristigen Wertentwicklung von Immobilien“ zeigt jedoch, dass die Wertentwicklung mehr als in der Vergangenheit von Qualität und Standort der Immobilien beeinflusst wird. Die Nachfrage kleiner und älterer Haushalte mit ihren speziellen Wohnwünschen wird zudem an Bedeutung gewinnen.**

Matthias Lechner, Vorsitzender der ARGE und Geschäftsfeldleiter BausparBank von Wüstenrot: „Wir wollen die Diskussion über die Zukunft der Wohnimmobilie versachlichen. Es geht vor allem um die Frage, wie sich die Bevölkerungsentwicklung auswirken wird. Die Studie des ZEW liefert dazu einen wichtigen Beitrag.“ Neben direkten und indirekten Effekten des demographischen Wandels sind weitere positive und negative Einflussfaktoren zu berücksichtigen, um ein realistisches Bild der künftigen Wertentwicklung von Wohnimmobilien zu erhalten.

### **Demographischer Wandel stärkt den Wohnungsmarkt**

Ein zentraler Faktor der Wohnungsnachfrage ist die Zahl der privaten Haushalte. Die meisten Prognosen zur demographischen Entwicklung in Deutschland erwarten trotz rückläufiger Bevölkerungszahl bis mindestens 2020 eine Zunahme der privaten Haushalte in Deutschland. Dabei gewinnen kleinere Haushalte mit älteren Haushaltsvorständen zulasten größerer Haushalte mit mittlerem Alter des Haushaltsvorstands an Bedeutung. Diese Entwicklung dürfte einen Zuwachs der

künftigen Wohnungs- und Wohnflächennachfrage und, damit verbunden, mindestens eine Preisstabilität von Immobilien bewirken.

Durch die demographische Entwicklung ergibt sich eine geringere Leistungsfähigkeit der gesetzlichen Rentenversicherung, die von der jüngeren Generation durch eigene Anstrengungen zur Verbesserung der Altersvorsorge kompensiert werden muss. Hierdurch dürfte die Nachfrage nach Immobilien tendenziell steigen. Dies gilt umso mehr, als sich die staatliche Förderung der Altersvorsorge im Rahmen der Riester-Rente nunmehr vollumfänglich auch auf die Wohnimmobilie erstreckt.

Die künftig reduzierte Anzahl von möglichen Arbeitskräften und der tendenziell wachsende Kapitalstock wird Kapital im Vergleich zur Arbeit preiswerter machen. Die dadurch fallende Kapitalrendite lässt auch die Zinsen und damit die Finanzierungskosten für selbstgenutztes Wohneigentum sinken und wird dazu beitragen, die Immobiliennachfrage zu stabilisieren.

Umgekehrt führt die größere Knappheit an Arbeitskräften tendenziell zu höheren Bruttolöhnen pro Kopf. Allerdings lässt die steigende Abgabenlast, die sich aufgrund des hohen Rentneranteils in der Bevölkerung ergibt, das Nettoeinkommen pro Kopf aller Wahrscheinlichkeit nach weniger stark wachsen als in der Vergangenheit. Bisher erkennbare Wachstumstrends der Immobiliennachfrage können sich dadurch abschwächen. Grundsätzlich ist aber von einem weiteren Wachstum der Nettoeinkommen – und damit einer wachsenden Kaufkraft für den Immobilienerwerb – auszugehen.

### **Auch das Wohnungsangebot stabilisiert die Wertentwicklung**

Die Studie wählt einen möglichst umfassenden Ansatz, um die Zukunft des Wohnungsmarktes einzuschätzen. Dazu Dr. Peter Westerheide, stellvertretender Leiter des Forschungsbereichs Internationale Finanzmärkte und Finanzmanagement des ZEW sowie verantwortlicher Mitautor der Studie: „Nicht nur die Nachfrageseite des Wohnungsmarktes und damit vor allem die demographische Entwicklung ist wichtig für die künftige Wertentwicklung von Wohnimmobilien, sondern auch die Angebotsseite. Sie wird auch vom Neubau und vom Abgang vorhandener Wohnungen bestimmt.“

Die Neubautätigkeit in Deutschland ist in den vergangenen Jahren auf ein historisch niedriges Niveau gesunken; im Jahre 2009 wurden nur noch 159.000 Wohnungen fertiggestellt. Dies reicht vermutlich nicht aus, um das bisherige Niveau der Wohnungsversorgung aufrechterhalten zu können. Aus diesem Grund ist mit Verknappungstendenzen insbesondere im Mietwohnungsmarkt und mit entsprechend steigenden Preisen zu rechnen.

Der neue, obligatorische Energieausweis für Wohngebäude und verschärfte energetische Anforderungen an diese werden voraussichtlich dazu führen, dass sich die Preise der Immobilien entsprechend der energetischen Qualität der Objekte unterschiedlich entwickeln. Höhere energetische Anforderungen können

künftig zu einer höheren Abgangsrate aus dem Wohnungsbestand führen, wenn sich vorhandene Bestände als nicht mehr sanierungswürdig erweisen.

### **Einflüsse qualitativ gut einschätzbar**

Die Studie berücksichtigt nicht nur einfach zu prognostizierende und wohlbekanntere Einflussgrößen, sondern auch unsichere, indirekt wirkende und daher wenig beachtete Determinanten der künftigen Wertentwicklung von Wohnimmobilien. Die Studie schätzt die verschiedenen Gruppen von Einflussfaktoren qualitativ ein und trifft Aussagen über ihre Wahrscheinlichkeit und Wirkungsrichtung.

Zu den untersuchten Faktoren gehören neben dem demographischen Wandel und der Angebotsseite des Wohnungsmarktes auch die zukünftige Einkommens- und Vermögensverteilung und die Frage, welche Folgen diese für die verschiedenen Segmente des Wohnungsmarktes haben könnten. Auch mögliche Veränderungen des Baufinanzierungssystems, die beispielsweise von der EU ausgehen könnten, sind hier von Interesse.