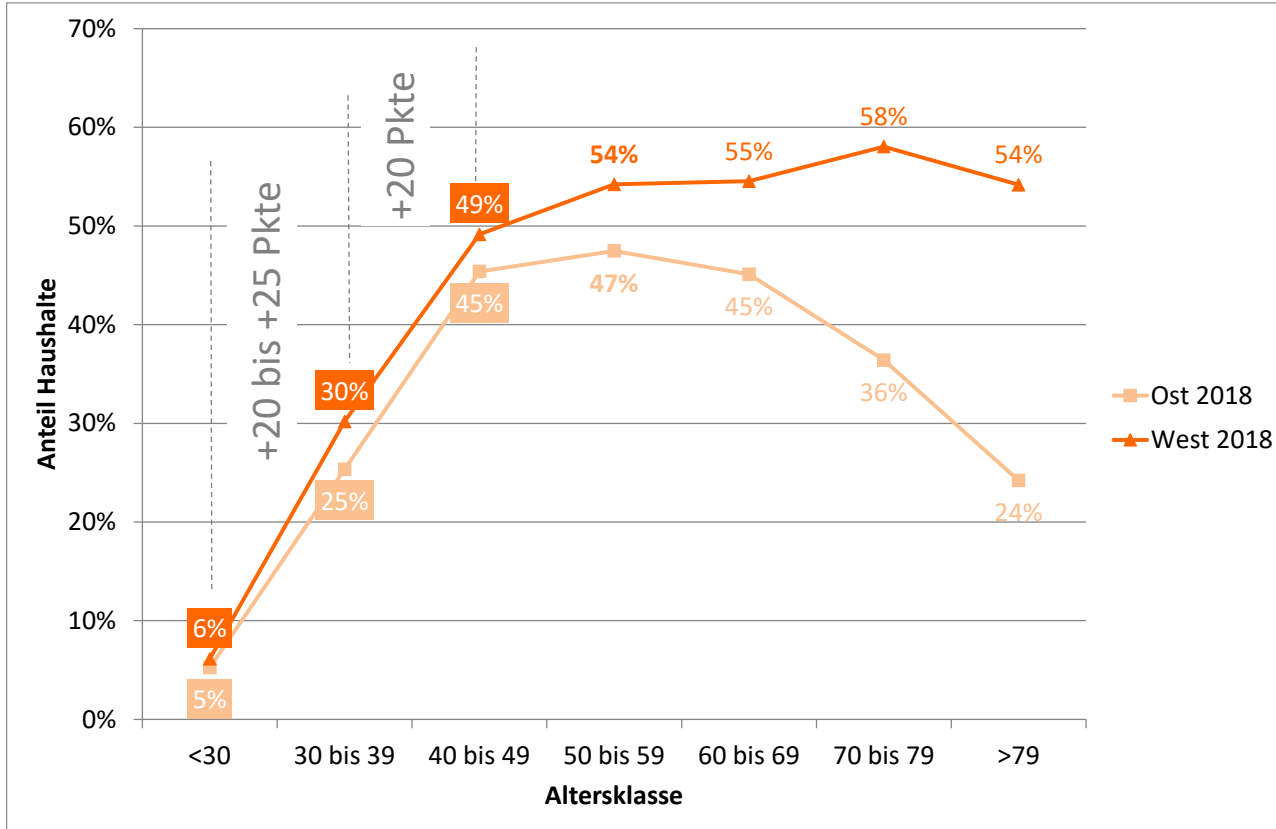


Wer sind die Käufer von selbst genutztem Wohneigentum?

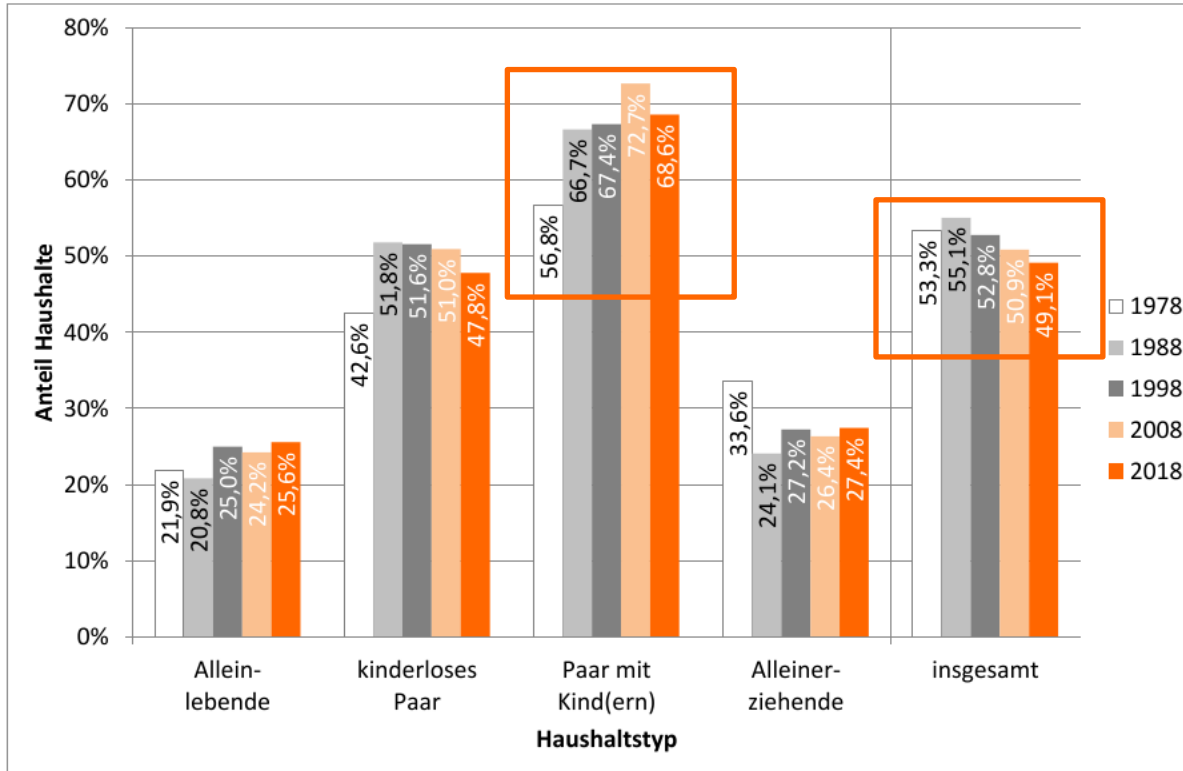
Kongress Wohneigentum 2022
Stuttgart, 16. März 2022

Dr. Reiner Braun

Wohneigentumsquote im Lebenszyklus



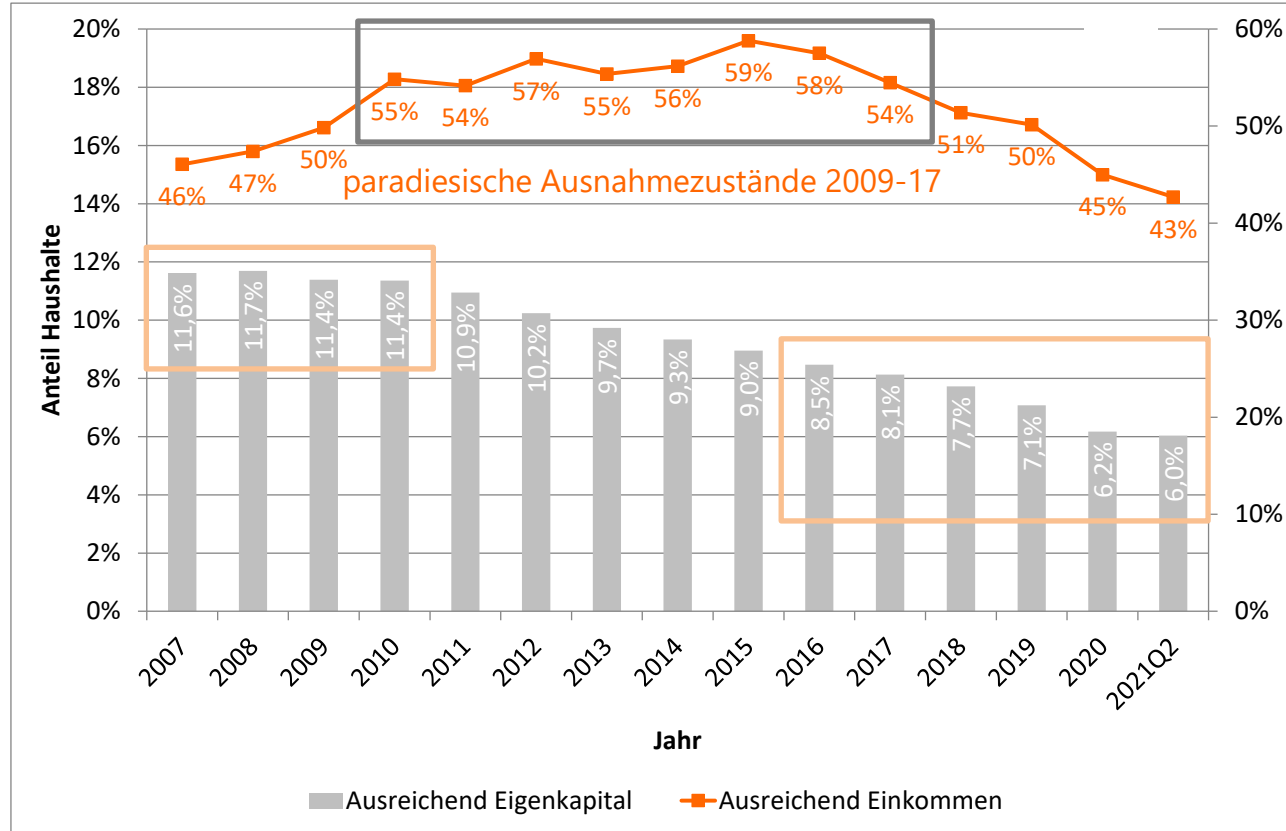
Wohneigentumsquote junger Haushalte



Auswahl:

40- bis 49-jährige Haushalte
Im Westen (ohne Berlin)

Überwindung der Einkommens- und Eigenkapitalhürde

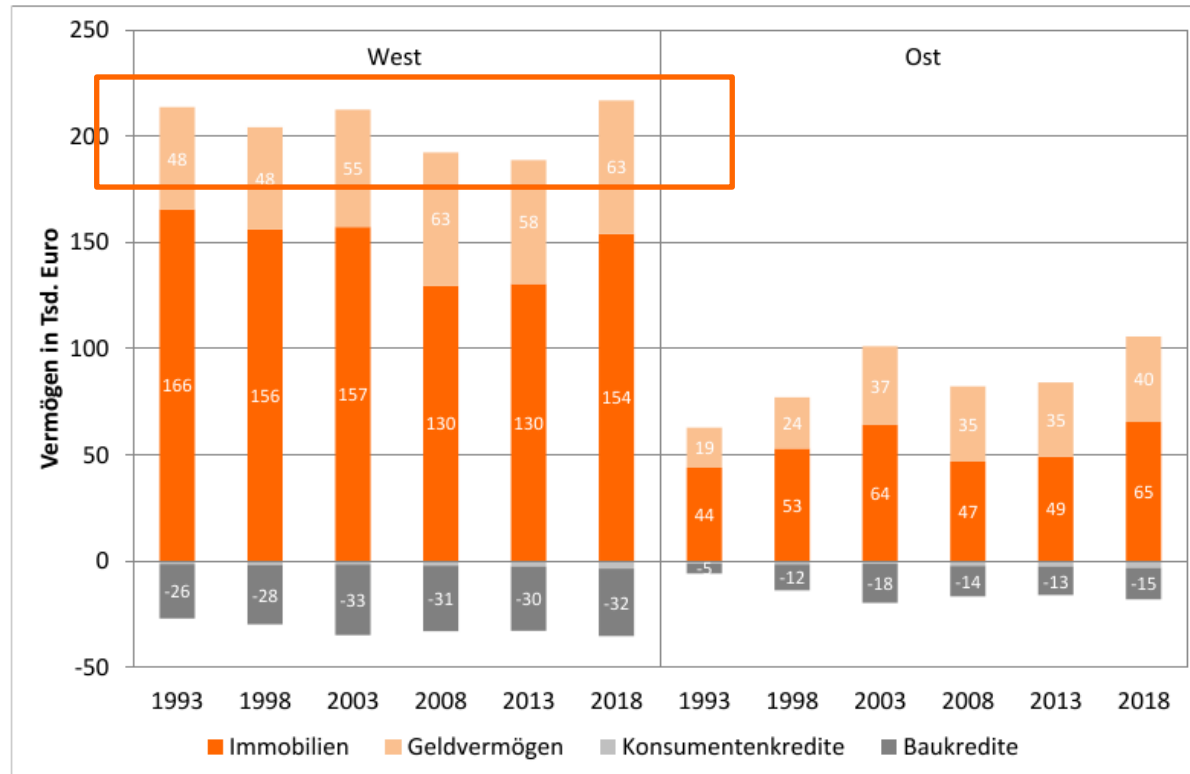


Anteil der 30- bis 44-jährigen Mieterhaushalte

Einkommenshürde sinkt
-> Zinseffekt

Eigenkapitalhürde steigt
-> Preiseffekt

Mittleres Gesamtvermögen 1993 bis 2018



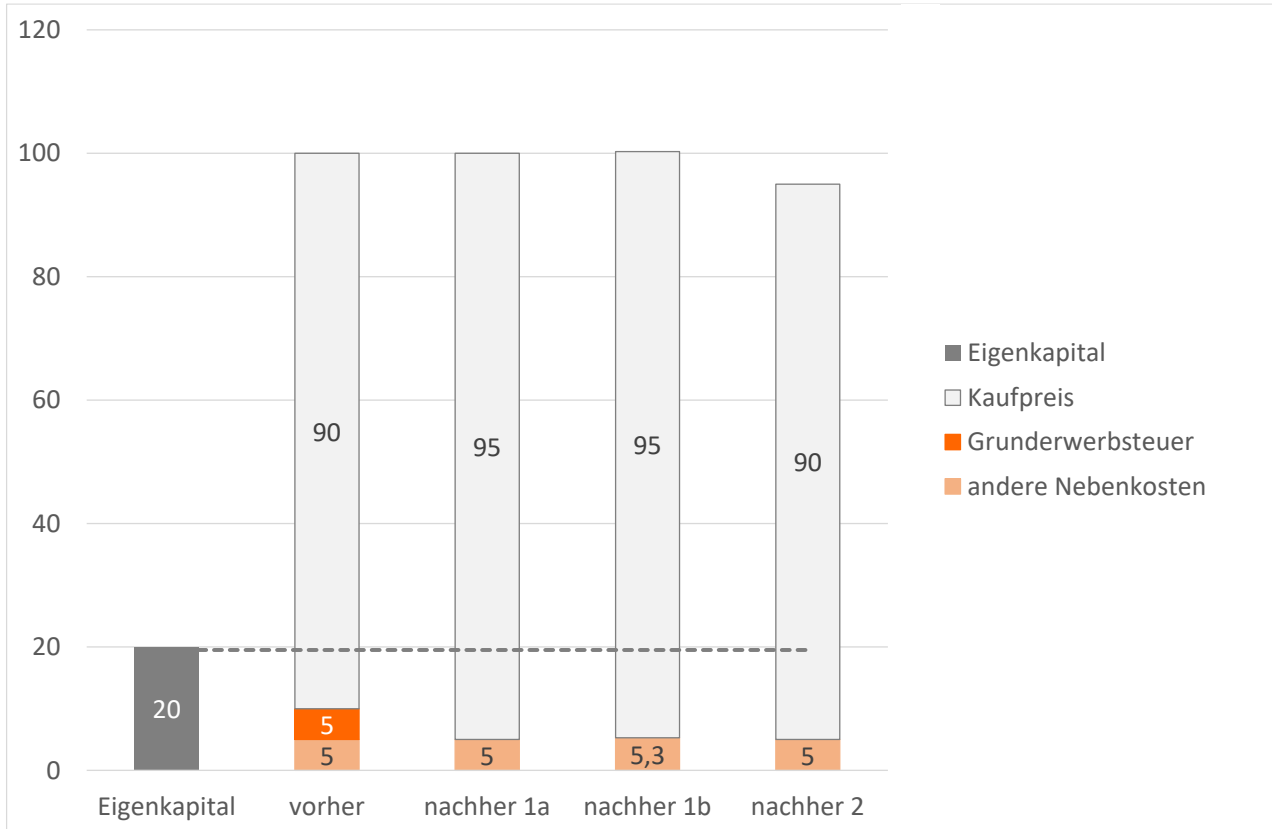
Inflationsbereinigt:
„in Preisen von 2018“

BIP von 1993-2018:
+92% nominal
+43% real

Wie hoch ist pot. Eigenkapital
der 30- bis 39jährigen Mieter:
18% mehr als 50.000 Euro
8% mehr als 100.000 €

Lösungsweg 1: Kaufnebenkosten senken

Eigenkapitalquote mit und ohne Grunderwerbsteuer



vorher:

Kaufpreis = 90

Nebenkosten = 10

nachher 1:

Kaufpreis = 95

a) Nebenkosten = 5

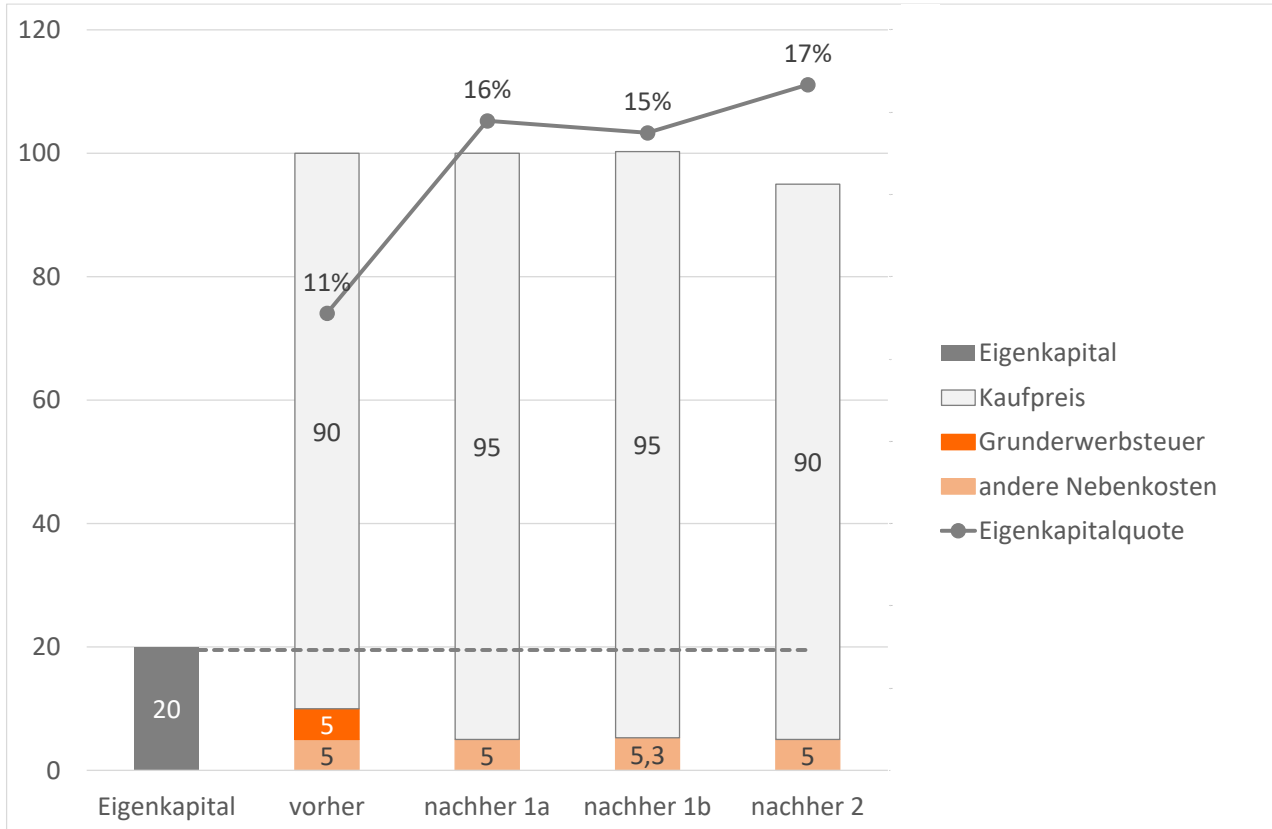
b) Nebenkosten = 5,3

nachher 2:

Kaufpreis = 90

Nebenkosten = 5

Kaufnebenkosten und Eigenkapitalquote



vorher:

$$(20-5-5)/90 = 11\%$$

nachher:

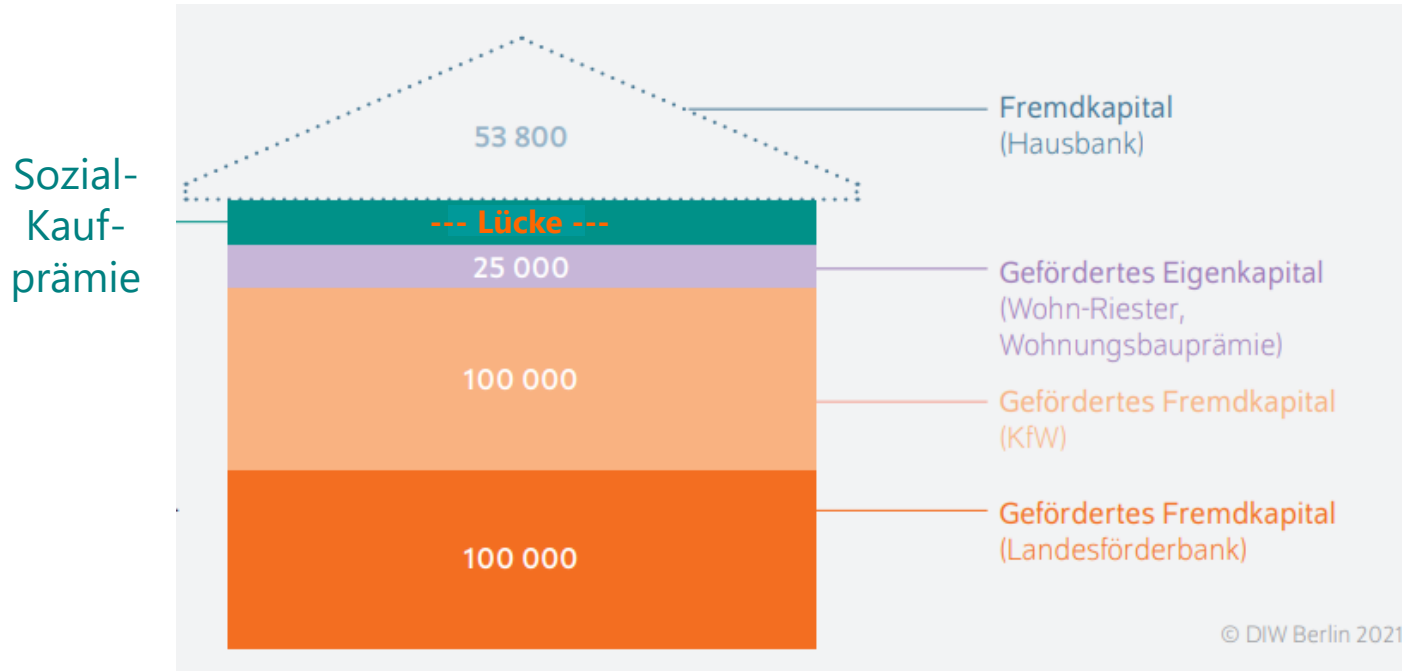
a. $(20-5)/95 = 16\%$

b. $(20-5,3)/95 = 15\%$

nachher 2:

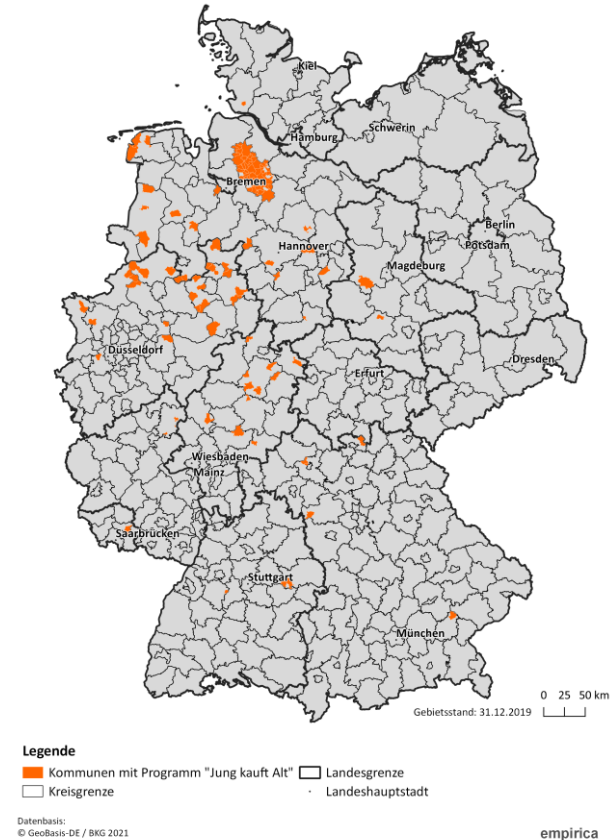
$$(20-5)/90 = 17\%$$

Lösungsweg 2: Mietkauf oder Sozialkauf



Lösungsweg 3: Jung-kauf-Alt

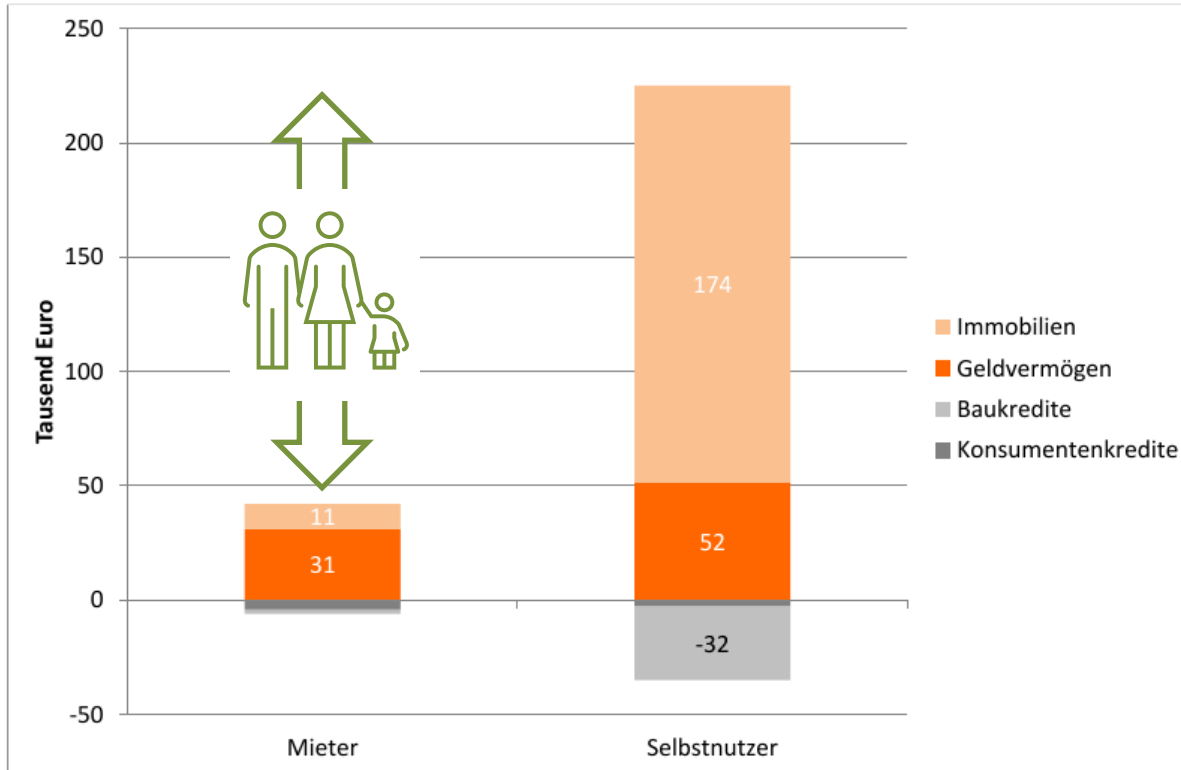
- Hintergrund: Donut-Effekt



Lösungsweg 4: Rahmenbedingungen verbessern

- Rahmenbedingungen nicht verschlechtern
- Angebotsbedingungen verbessern
 - Bauland
 - Regulierung
- Eigenkapitalaufbau stärker fördern
 - (Wohn-)Riester
 - Sparerfreibetrag, Vermögenswirksame Leistungen etc.

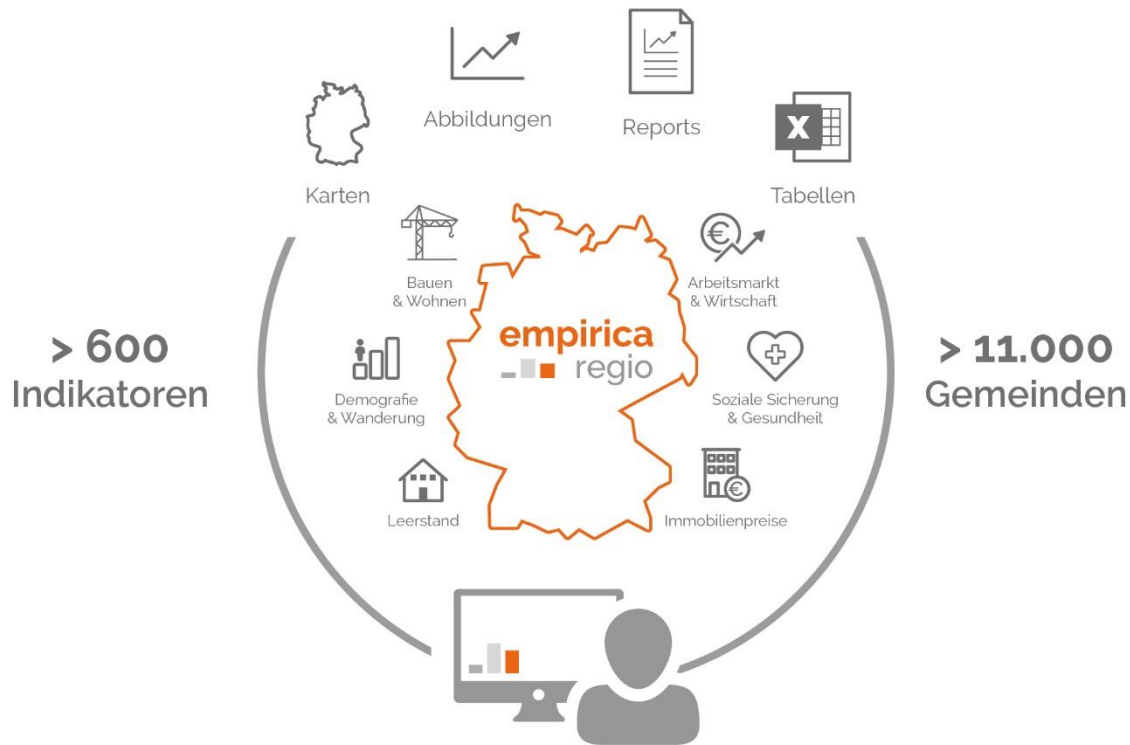
Gesamtvermögen am Vorabend des Ruhestandes



Auswahl:

50- bis 59-jährige Haushalte
mit Haushaltsnettoeinkommen
1.700-2.300 Euro/Monat

Ein Zugang, alle Daten!



empirica ag
Forschung und Beratung
Kurfürstendamm 234, D-10719 Berlin
Tel.: 030 884795-0
berlin@empirica-institut.de

Zweigniederlassung
Kaiserstr. 29, D-53113 Bonn
Tel.: 0228 91489-0
bonn@empirica-institut.de

Büro Leipzig
Schreiberstr. 1, D-04109 Leipzig
Tel.: 0341 96008-20
leipzig@empirica-institut.de

empirica regio GmbH
Kurfürstendamm 234, D-10719 Berlin
Tel.: 030 884 795-0
info@empirica-regio.de, www.empirica-regio.de