

Statistischer Monatsbericht für Oktober 2005

08. Dezember 2005

Wohneigentum und Kaufabsichten

Man kennt es aus der Werbung: Kurz vor Jahresschluss versuchen die Bausparkassen, die künftigen Wohneigentümer zum Vertragsabschluss zu bewegen. Dieses Jahr gibt es noch einen Zusatzeffekt, denn der vorgezogene Abschluss von Kaufverträgen und die Einreichung von Bauanträgen wird wahrscheinlich durch die neue Bundesregierung kurzfristig selbst angekurbelt, da im Rahmen ihrer Sparpolitik die Eigenheimzulage zum 01.01.2006 „beerdigt“ werden soll.

Passend zu diesem aktuellen Anlass kann das Amt für Stadtforschung und Statistik mit Umfrageergebnissen aus der Wohnungs- und Haushaltserhebung 2004 aufwarten, die außerdem einen Zeitvergleich mit 1999 ermöglichen, als schon einmal gefragt wurde: „Falls Sie in absehbarer Zeit Wohneigentum erwerben möchten; An welche Immobilie denken Sie dabei? Wann möchten Sie dieses Wohneigentum erwerben? An welchem Preis denken Sie in etwa?“

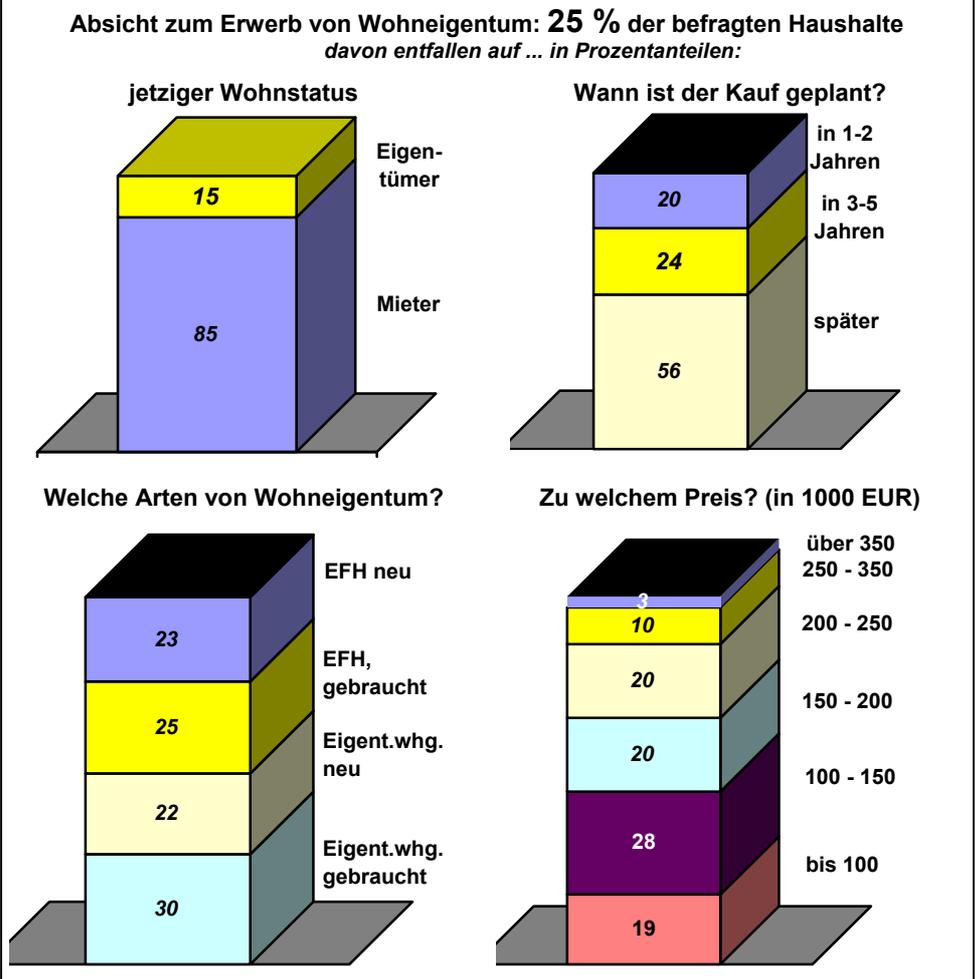
Jeder Vierte der über 2.000 repräsentativ ausgewählten Nürnberger Haushalte hat die Absicht geäußert, demnächst ein Haus oder eine Wohnung zu kaufen (vgl. Abb. 1). Unter den Mietern, die naturgemäß mit 85 % die meisten Kaufwilligen stellen, ist es sogar fast jeder Dritte, der sich mit dem Gedanken an eine eigene Wohnung trägt. Dieser Anteil deckt sich auch mit der tatsächlichen Eigentümerquote am Nürnberger Wohnungsbestand. Etwa 80.000 der 265.000 Nürnberger Haushalte wohnen heute in den eigenen vier Wänden, was einer Quote von etwas mehr als 30 % entspricht. Diese liegt, großstadttypisch, deutlich unter dem bayerischen Landesdurchschnitt von 50 %. Allerdings ist auch in Nürnberg die Zahl der Eigentümerhaushalte in den letzten 20 Jahren stetig gestiegen; bei der Volkszählung 1987 betrug ihr Anteil nur 22 %, seitdem sind 30.000 Eigentümerhaushalte dazu gekommen.

Nach der amtlichen Baustatistik sind etwa zwei Drittel aller Wohnungsneubauten der letzten 10 Jahre in Ein- oder Zweifamilienhäusern oder in Mehrfamilienhäusern mit Eigentumswohnungen entstanden.

Wie realistisch sind die geäußerten Kaufabsichten? In welchem Zeitraum soll der Bau oder Kauf von Wohneigentum realisiert werden? Hier werden die Befragten in der Umfrage 2004 etwas zurückhaltender. Waren es in der Umfrage vor fünf Jahren

noch 43 % der Kaufwilligen, die sich den Traum vom eigenen Heim in einem Zeitraum von ein bis zwei Jahren erfüllen wollten, so halbierte sich dieser Anteil in der aktuellen Umfrage auf 20 %. Etwa ein Viertel der kaufwilligen Haushalte plant den Kauf einer Immobilie in einer mittelfristigen Perspektive von drei bis fünf Jahren. Entsprechend hoch war 2004 die Zahl derjenigen, die sich erst „später“ ihre eigenen vier Wände leisten wollten (56%, vgl. Abb. 1).

Abb. 1: Kaufabsichten von Wohneigentum: Wer, was, wann und zu welchem Preis ?



Quelle: Wohnungs- und Haushaltserhebung Leben in Nürnberg 2004

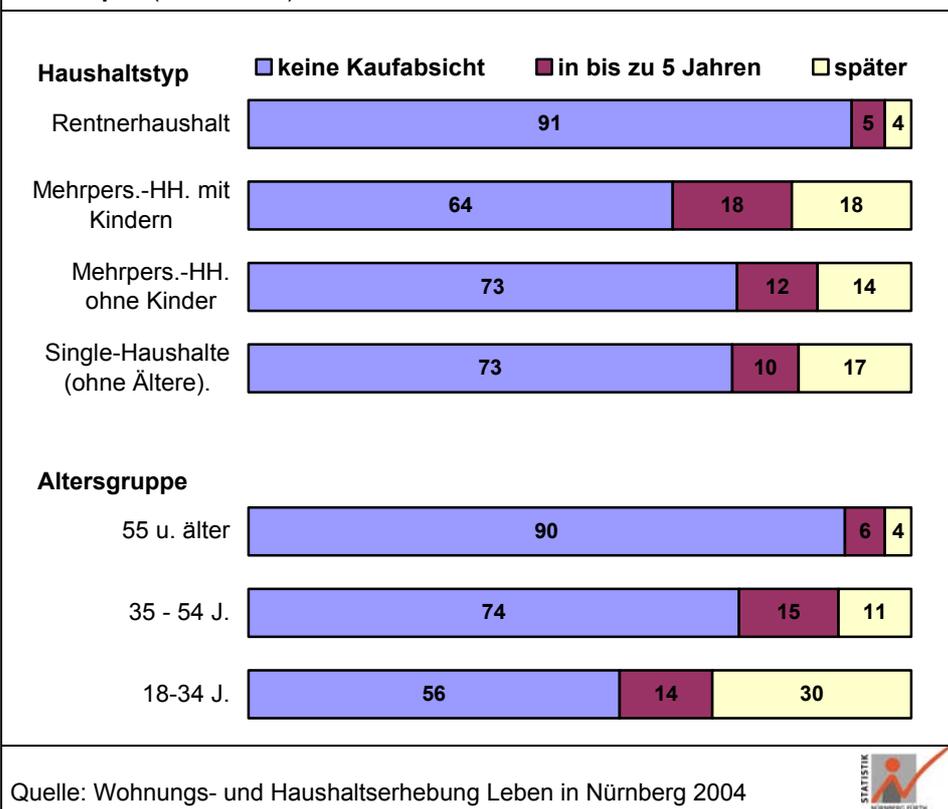
Die Frage, welche Art von Immobilie bei dem geplanten Kauf in Betracht kommt, ist vermutlich weniger vom Wunschdenken als von den finanziellen Spielräumen der Haushalte bestimmt. Etwa je zur Hälfte wird an eine Eigentumswohnung oder an ein Einfamilienhaus (auch Reihenhaus bzw. Doppelhaushälfte) gedacht (vgl. Abb. 1, Vorderseite). Dabei kommt für 55 % der Befragten nur eine Gebrauchtimmobilie in Frage. Jeweils ein knappes Viertel der kaufwilligen Haushalte möchte dagegen gerne ein neues Objekt in Form einer Eigentumswohnung bzw. eines Einfamilienhauses erwerben.

Wie realistisch sind dabei die geäußerten Preisvorstellungen? Wie schon 1999 lag die häufigst genannte Preisspanne in der Umfrage 2004 bei 100 bis 150 Tsd. EUR; in diesem Preissegment wollen sich 28 % der Kaufwilligen engagieren, 19 % können nur bis zu 100 Tsd. EUR ausgeben. Jeweils ein Fünftel der Kaufinteressenten gibt an, sich eine Immobilie auf dem Niveau von 150 bis 250 Tsd. EUR leisten zu können. Nur etwa jeder achte kaufwillige Haushalt (13 %) sieht sich in der Lage, eine Wohnung oder ein Haus im höherwertigen Segment von mehr als 250 Tsd. EUR zu finanzieren (davon nur 3 % im Bereich von mehr als 350 Tsd. EUR).

Was bekommt man dafür auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt? Nach dem Nürnberger Immobilienmarktbericht 2005 (hrsg. von der Stadt Nürnberg mit der IHK und dem RDM-Bayern, siehe <http://www.wirtschaft.nuernberg.de> muss man für eine gebrauchte Eigentumswohnung, je nach Lage, zwischen 1.000 und 1.600 €/m² ausgeben. Für die am meisten genannten 100 bis 150 Tsd. EUR lässt sich also der Traum von den eigenen vier Wänden in angemessener Größe durchaus erfüllen. Für eine neue Eigentumswohnung muss man 1.700 bis 2.500 €/m² anlegen, so dass auch hier mit 150 Tsd. EUR eine 60-80 m² große Wohnung zu haben ist.

Der Kauf eines Hauses kommt dagegen nur für das Drittel der Kaufinteressenten in Frage, die bereit sind, sich jenseits von 200 Tsd. EUR zu engagieren; nach dem Immobilienmarktbericht

Abb. 2: Kaufabsichten von Wohneigentum nach Haushaltstypen und Altersgruppen (Anteile in %)



wäre allenfalls ein gebrauchtes Reihenmittelhaus in mittlerer bis guter Lage noch für unter 200 Tsd. EUR zu haben. Gebrauchte Doppelhaushälften oder freistehende Einfamilienhäuser in guter bis sehr guter Lage sind jedoch nur für die Minderheit von 13 % der Kaufinteressenten erschwinglich, deren Preisvorstellungen oberhalb von 250 Tsd. EUR liegen.

Es liegt nahe, dass man im höheren Alter, sofern man nicht schon in den eigenen vier Wänden wohnt, das Risiko eines Immobilienerwerbs scheut. Für 90 % der über 55-Jährigen und der Rentnerhaushalte kommt daher eine Kaufabsicht nicht mehr in Betracht (vgl. die oben stehende Abb. 2). In jungen Jahren spielt der Wunsch nach dem eigenen Heim natürlich eine größere Rolle: 44 % der 18 - 34-Jährigen wollen sich Wohneigentum zulegen. Der ansteigende Zeitrahmen bei den Jungen zeigt aber auch hier den Realitätssinn

der Befragten. Nur 14 % planen den Erwerb in den nächsten 5 Jahren, für 30 % ist dies erst in einer längeren Perspektive eine anzustrebende Option. In der mittleren Altersgruppe ist der Wunsch nach Wohneigentum schon deutlich zurückgegangen; auch die Mieter in dieser Gruppe der 35 - bis 54-Jährigen äußern nur noch zu 30 % die Absicht, demnächst oder später eine Wohnung bzw. Haus kaufen zu wollen.

Am stärksten ist der Eigentümerwunsch bei den Haushalten mit Kindern ausgeprägt. 36 % wollen Wohneigentum erwerben; hierbei ist zu berücksichtigen, dass ein Drittel der Kinderhaushalte bereits Wohnungs- oder Hauseigentümer ist. Betrachtet man nur die Mieterhaushalte mit Kindern, so haben 22 % von ihnen kurz- bis mittelfristig und weitere 22 % zumindest später den Traum von der eigenen Wohnung in ihre Zukunftsplanung einbezogen.

Verbraucherpreisindex

2000 = 100	August		September		Oktober	
	2005	2004	2005	2004	2005	2004
...für Deutschland	108,7	106,7	109,1	106,4	109,1	106,6
Veränderung zum Vormonat (%)	0,1	0,2	0,4	-0,3	0,0	0,2
- Vorjahresmonat (%)	1,9	2,0	2,5	1,8	2,3	2,0
...für Bayern	110,0	107,6	110,3	107,3	110,4	107,7
Veränderung zum Vormonat (%)	0,1	0,2	0,3	-0,3	0,1	0,4
- Vorjahresmonat (%)	2,2	2,3	2,8	2,1	2,5	2,5

Quelle: Statistisches Bundesamt und Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Verbraucherpreisindex für Deutschland (2000 = 100)
Veränderung zum Vorjahresmonat in %

