

Bausparen und Bausparkasse 2016

Immobilienkauf schlägt Miete

In ganz Deutschland lohnt sich einer aktuellen Untersuchung nach der Kauf einer Immobilie mehr als das Mieten. Im Bundesdurchschnitt müssen Mieter rund ein Drittel mehr Wohnkosten aufwenden als Eigentümer. Da helfen die ansonsten ungeliebten niedrigen Zinsen Verbrauchern ebenso wie Baufinanzieren. An der Grundaussage würde aber auch ein plötzlicher Zinsanstieg nichts ändern, die Attraktivität von Wohneigentum bleibt also hoch beziehungsweise wächst sogar noch weiter. Allerdings sollte die Sozialpolitik dieser Tatsache stärker Rechnung tragen, als sie das bisher tut, fordert der Autor. Sein Argument: Wenn es gelänge, mehr Haushalte mit niedrigen bis mittleren Einkommen zu den eigenen vier Wänden zu verhelfen, würde dies nicht nur für die Betroffenen ein Plus an sozialer Sicherheit bedeuten, sondern auch der Gesellschaft erhebliche Kosten ersparen.

Red.

Im Bundesdurchschnitt müssen Mieter rund ein Drittel mehr Wohnkosten aufwenden als Eigentümer. Dies ist das Ergebnis einer Studie, die die Bausparkasse Schwäbisch Hall gemeinsam mit dem Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW) durchgeführt hat. Dabei wurden die Miet- und Selbstnutzerkosten pro Quadratmeter Wohnfläche in allen 402 Landkreisen Deutschlands untersucht. Die Ergebnisse belegen, dass Wohneigentum als Anlagealternative und Altersvorsorge weiter an Bedeutung gewinnt, und das nicht nur aufgrund der niedrigen Zinsen.

Vorteile der Eigentümer

Für die Untersuchung wurden die Mieten mit den sogenannten Selbstnutzerkosten verglichen: Das sind Kaufpreis, Zinskosten für Fremdkapital, entgangene Zinsen für Eigenkapital, Instandhaltungskosten, Substanzverlust und Wertzuwachs. Ergebnis des Vergleichs: Die durchschnittlichen Kosten bei Eigentümern betragen 4,60 Euro je Quadratmeter, die von Mie-

tern 6,80 Euro. Lagen vor dem Jahr 2011 die Selbstnutzerkosten im Bundesdurchschnitt teilweise noch deutlich über den Mieten, steigt der Kostenvorteil für die Eigentümer seitdem überall stetig an.

Eigentümer sind gegenüber Mietern in allen deutschen Landkreisen im Vorteil. Allerdings gibt es deutliche regionale Unterschiede. So beträgt der Kostenvorteil von Selbstnutzern gegenüber Mietern in Ostdeutschland oft 50 Prozent und mehr, während er selbst in den Hochpreisregionen München und Stuttgart noch 20 Prozent beträgt. In Berlin, Hamburg, Köln, Frankfurt am Main, Düsseldorf, Dortmund, Essen und Bremen beträgt der Vorteil der Käufer gegenüber Mietern sogar ein Drittel. Bemerkenswert ist, dass auch in den Ballungszentren Eigentümer günstiger wohnen. Zwar liegen dort die Kosten für den Wohneigentumserwerb teilweise deutlich höher als in anderen Regionen, die Mietkosten übersteigen diese aber noch. Denn vor allem die niedrigen Zinsen wirken sich zugunsten des Wohneigentums aus, weil sie die Finanzierungskosten senken.

Daher stellt sich die Frage, bei welcher Zinsentwicklung die Kostenvorteile von Eigentümern aufgezehrt werden könnten. Die IW-Studie hat deshalb einen „neutralen Zins“ ermittelt, bei dem die Selbstnutzerkosten denen der Mieter entsprechen. Stiege der Marktzins über diese Marke, wäre Mieten günstiger als Kaufen. Die Untersuchung zeigt, dass der Marktzins in fast der Hälfte der Kreise über vier Prozent steigen müsste, um Mietern gegenüber Käufern einen Kostenvorteil zu verschaffen. Da auch nach der jüngsten Leitzins-Entscheidung der Europäischen Zentralbank keine Zinswende in Sicht ist, bleibt der Erwerb von

Wohneigentum auf absehbare Zeit weiterhin die eindeutig bessere Variante.

Bekanntlich ist die deutsche Wohneigentumsquote im internationalen Vergleich niedrig. So liegt Deutschland laut Statista seit Jahren abgeschlagen auf dem vorletzten Platz noch vor der Schweiz. Sie stieg zwar nach den zuletzt verfügbaren Angaben des Statistischen Bundesamtes auf knapp 46 Prozent, entwickelte sich jedoch heterogen. Laut IW-Ökonom Michael Voigtländer könnte die Wohneigentumsquote bis 2020 die 50-Prozent-Marke erreicht haben.

Vorsicht vor der Vergeudung von Ressourcen

Die Vorteile des Wohneigentums sind vielfältig: Kosten, Vermögensbildung, Altersvorsorge oder die Unabhängigkeit vor Mietsteigerungen. Deswegen wäre es eine Vergeudung gesellschaftlicher Ressourcen, die Eigentumsbildung sich selbst zu überlassen. Ebenso wenig sollte die Politik darauf vertrauen, dass der Weg in die eigenen vier Wände vor allem von Haushalten mit den entsprechenden Voraussetzungen gegangen wird, also mit überdurchschnittlichem Einkommen und mit entsprechendem Vermögen. Die Gesellschaft wäre gut beraten, Wohneigentum stärker zu fördern und dadurch sozial ausgewogene Wohnquartiere zu schaffen.

Wenn es gelänge, mehr Haushalte mit niedrigen bis mittleren Einkommen zu den eigenen vier Wänden zu verhelfen, würde dies nicht nur für die Betroffenen ein Plus an sozialer Sicherheit bedeuten, sondern auch der Gesellschaft erhebliche Kosten ersparen: Die Vermögensbildung in diesen sozialen Gruppen käme voran, die Altersvorsorge würde nachhaltig und generationenübergreifend gestärkt und dank niedrigerer Wohnkosten stiegen die frei verfügbaren Einkommen. Dies alles würde zu einer Entlastung der Sozialsysteme führen, indem beispielsweise die Ausgaben für Wohngeld oder für die Grundsicherung im Alter reduziert werden könnten.

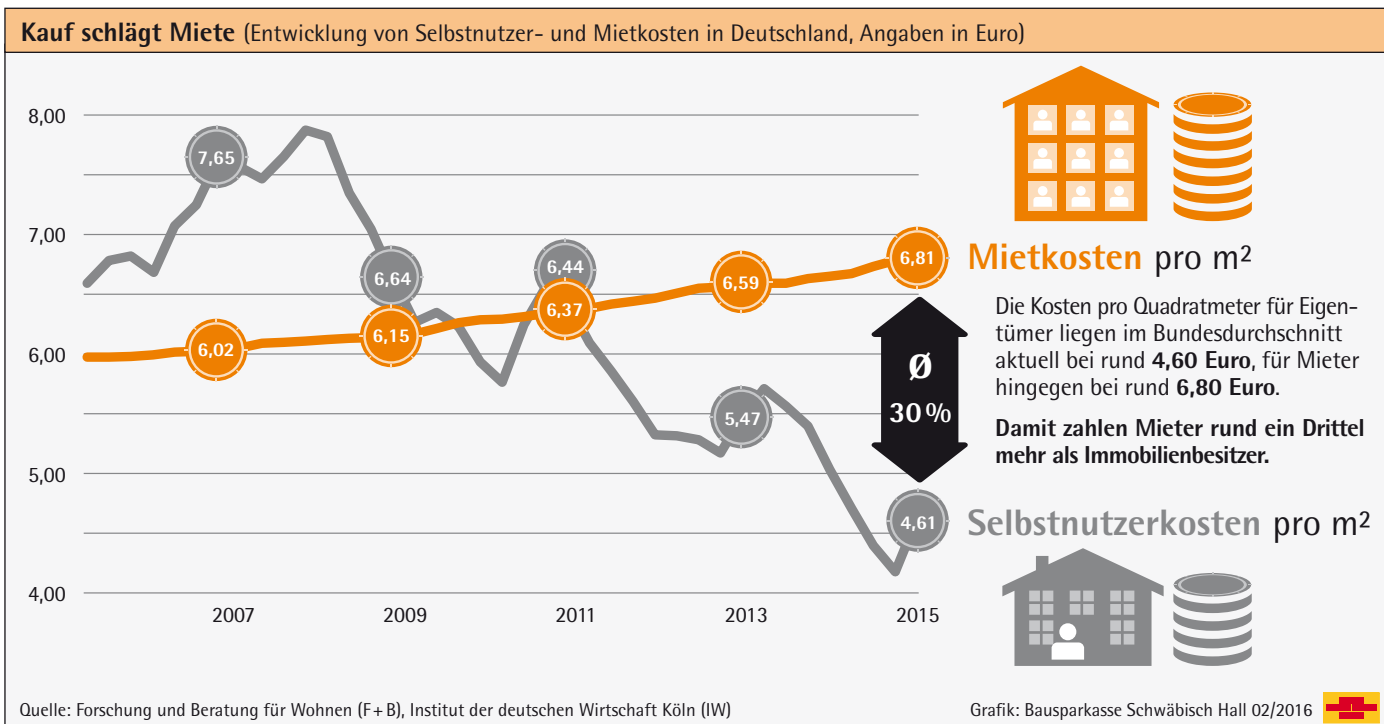
Außerdem trägt eine stärkere Ausbreitung des Wohneigentums dazu bei, die

Der Autor



Reinhard Klein

Vorsitzender des Vorstands,
Bausparkasse Schwäbisch Hall AG,
Schwäbisch Hall



Wohnungsmärkte zu entlasten. Neue Eigenheime entstehen überwiegend zusätzlich zu Bauprojekten kommunaler, genossenschaftlicher oder privater Investoren. Sie werden durch Eigenkapital und Entschuldungssparen finanziert. Der Kauf von Bestandsobjekten löst in der Regel private Investitionen zum Erhalt oder für die Verbesserung der Wohnsubstanz aus.

Wohneigentum sozial, ökologisch und nachhaltig fördern

Das ist nachhaltig und umweltschonend. Hinzu kommt der sogenannte Sickereffekt, weil Eigentumserwerber Mietwohnungen freimachen, was wiederum eine Reihe von Nachzügen auslöst. So wurden durch diese Sickereffekte im Jahr 2015 laut IW Köln schätzungsweise 450.000 Mietwohnungen dadurch frei, dass deren Bewohner ins Eigentum gezogen sind.

Die aktuellen Diskussionen über die Bezahlbarkeit von Wohnraum, vor allem in den Ballungsgebieten, drehen sich vor allem um die soziale Wohnraumförderung beziehungsweise die Begrenzung von Mieten. Neubau ist in der Regel teuer, die soziale Wohnraumförderung mitunter wenig treffsicher, und Mietpreisgrenzen können sich negativ auf Investitionen sowie den Erhalt und die Modernisierung des Bestands auswirken. Die Umnutzung und Sanierung bestehender Wohnquartiere sollten wieder stärker in den Fokus

rücken, denn unterm Strich ist die Nutzung von Bestandswohnungen kostengünstiger als neu zu bauen. Zudem könnten auch Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen – eine entsprechende Förderung vorausgesetzt – von den Kostenvorteilen und den historisch niedrigen Zinsen profitieren.

Eng mit der einseitigen Betrachtung des Mietwohnungsmarkts verbunden ist auch das Problem der Gentrifizierung. Vielerorts werden einkommenschwache Haushalte aufgrund der steigenden Mietkosten aus attraktiven Stadtgebieten verdrängt. Eigentümer widerstehen diesem Druck. Die Wohneigentumsbildung in städtischen Beständen fördert die ausgewogene soziale Durchmischung und wäre deutlich effektiver als Milieuschutzsitzungen, mit denen der Anstieg des Mietniveaus in besonders gefährdeten Stadtteilen gebremst werden soll. Diese sind bei restriktiver Auslegung mit der Gefahr verbunden, dass keine ausreichenden Investitionen in die Bestände erfolgen.

Vermeidung von Gentrifizierung

Weil ausreichendes Eigenkapital der Schlüssel zur Finanzierung von Wohneigentum ist und im Interesse der Stabilität des Immobilienfinanzierungsmarktes auch bleiben muss, sollte der Staat einkommenschwächere Haushalte mit Mitteln aus dem sozialen Wohnungsbau oder mit Programmen zur Eigenkapitalsubstitution, zum Beispiel mit staatlich

garantierten Nachrangkrediten über die KfW, unterstützen. Dies wäre mit geringen Kosten verbunden, äußerst zielgerichtet und entsprechende Tilgungsanreize könnten die schnelle Rückführung des Kapitals fördern.

Das Bausparen regt seit jeher die Eigenkapitalbildung in allen Schichten der Bevölkerung an. Angesichts des deutlichen Wohnkostenvorteils des Eigentums wird es als soziales Instrument noch wichtiger. Eine soziale Wohneigentumsförderung könnte daher auch eine Anpassung der Bausparförderung beinhalten.

Die Niedrigzinsphase und die deutlichen Wohnkostenvorteile von Eigentümern bieten derzeit für breite Schichten der Gesellschaft große Chancen selbst Wohneigentümer zu werden. Die Finanzierung kann durch aktuelle Konditionen, Eigenkapital aus Bausparen und der Zinsbindung bei Bausparprodukten langfristig abgesichert werden. Und der Schritt ins Wohneigentum lohnt auch, weil bei sinkenden gesetzlichen Renten die eigene Immobilie zum wichtigen Bestandteil der Altersvorsorge wird. Selbst bei einer kräftigen Zinserhöhung bleibt das Wohnen in den eigenen vier Wänden in der überwiegenden Zahl der Landkreise Deutschlands attraktiv. Die aktuelle Niedrigzinssituation kann also nicht nur das Wohneigentum in Deutschland, sondern damit einhergehend auch die Vermögensbildung, die Altersvorsorge und die soziale Sicherheit im Land dauerhaft voranbringen.