

„Die Mieter werden die Verlierer sein“

Deutsches Institut für Altersvorsorge: Das Wohneigentum nicht unterschätzen / Vom Ausland lernen

jfr. FRANKFURT, 17. August. Obwohl der deutsche Staat den Erwerb von Wohneigentum über Generationen hinweg gefördert hat – zuletzt über die Eigenheimzulage –, ist die Wohneigentumsquote in Deutschland nicht wesentlich über 40 Prozent hinausgewachsen. Dagegen leben in fast allen westlichen Ländern sehr viel mehr Haushalte unter dem eigenen Dach, in Großbritannien und den Vereinigten Staaten annähernd 70 Prozent. Tatsächlich zählt Wohneigentum zu den begehrtesten Vermögenswerten und zur sichersten Form der privaten Altersvorsorge. Diesen Widerspruch hat das Deutsche Institut für Altersvorsorge zum Anlaß genommen, das Forschungsunternehmen Empirica zu beauftragen, der Frage nachzugehen, ob Deutschland von anderen Ländern lernen kann.

Wohneigentum gilt auch im Ausland als erstrebenswert für die Vermögensbildung und die Altersvorsorge; auch wird unterstellt, daß Wohneigentum zu einer hohen sozialen Stabilität beiträgt, weil die Eigentümer ihre Einflußmöglichkeiten nutzen, um ihre Immobilienwerte zu erhalten. Mieter dagegen müssen angesichts des sinkenden Rentenniveaus mit wachsender Armut im Alter rechnen, heißt es in der Studie. Das Konzept der Mieterstadt führe in eine Sackgasse und verbaue vielen Mietern im Rahmen ihrer Lebensökonomie den Zugang zum Wohneigentum. Die Altersarmut vieler großstädtischer Mieter werde ein gravierendes soziales Problem werden.

Die Erkenntnis komme spätestens beim Renteneintritt, wenn das Einkommen ausfällt. Wohneigentum zwingt dagegen zu Zins- und Tilgungsleistungen als eine Art von Zwangssparen. Bereits zehn Jahre nach Eigentumserwerb liegt die Kreditbelastung im Schnitt 20 Prozent – und bis zum Vorabend des Ruhestands bei 10 Prozent – der vergleichbaren Mietbelastung. Die Schuldentilgung baut Vermögen auf.

Diese volkswirtschaftlich erwünschte Wirkung wird in zahlreichen Ländern gefördert; doch werden die staatlichen Subventionen dennoch abgebaut, weil der fis-

kalische Gesamtaufwand kaum noch zu finanzieren sei. Geringere Subventionen aber enden in Mitnahmeeffekten. Subventionen, so heißt es, treiben die Preise in die Höhe und machen die staatlich hochgetriebenen Preise sozialverträglich. Nicht Subventionen, sondern günstige Angebotsbedingungen und damit günstigere Preise sorgen nach der Studie für eine nachhaltige Eigentumsbildung. Allerdings wird gerade jungen Familien der Eigentumserwerb durch die hohen Preise und starren Finanzierungsbedingungen der Banken erschwert.

Zum einen sind in Deutschland mindestens 25 Prozent der Bau- oder Kaufsumme als Eigenkapital erforderlich. In Holland werden statt dessen mehr als 100 Prozent des Immobilienpreises von den Banken finanziert und in Dänemark bis zu 95 Prozent. Auch in anderen Ländern finanzieren die Banken den überwiegenden Teil der Erwerbskosten, weil sie – im Gegensatz zu deutschen Instituten – das ohnehin geringe Ausfallrisiko auf Hypothekenversicherungen verlagern. Außerdem müssen Erwerber in Deutschland sechs bis acht Jahreseinkommen finanzieren, in England dagegen das Drei- bis Vierfache und in den Vereinigten Staaten das Zwei- bis Dreifache. Britisches oder amerikanisches Wohneigentum ist trotz der extremen Preissteigerungen der vergangenen Jahre immer noch preiswerter als deutsches.

Ursache für die hohen Preise sind nicht nur die hohen Qualitätsansprüche an deutsche Wohnanlagen, sondern vor allem die politisch gewollte Verknappung des Baulandes, die Rationierung von Baurechten, aber auch aufwendige öffentliche Erschließungsverfahren mit absurden Kosten, die anschließend mühselig herabsubventioniert werden müßten. Auch kämen viel zu wenige Kommunen jüngeren Familien beim Eigentumserwerb durch günstiges Bauland entgegen; als eine der wenigen Ausnahmen wird Dortmund.

Zwei Kinder aufzuziehen sei in Deutschland fast ebenso teuer wie eine Eigentumswohnung, heißt es in der Studie unter Hinweis auf entsprechende Berechnungen. Aus diesem Grund stünden – vereinfacht

ausgedrückt – relativ vermögensarmen, jungen Mietern vermögende, ältere Haushalte gegenüber. Zwar bewegen sich die Zinsen seit einigen Jahren auf einem historisch niedrigen Niveau, und die Baukosten sind durch Rationalisierungen gesunken, doch sind die Grundstückspreise weit schneller als die Löhne und Gehälter gestiegen. Auch werde die Umwandlung von Miet- und Eigentumswohnungen in Deutschland durch den hohen Mieterschutz erschwert. Mit Blick auf die Alterung der Bevölkerung und die Vorsorge fürs Alter durch Wohneigentum sollten die Restriktionen dringend überprüft werden, heißt es in der Studie.

Während in Großbritannien ein reichhaltiges Angebot an unterschiedlichen Haus- und Wohnungstypen eine hohe Eigentumsquote begünstige, dominiere im Bestand der deutschen Städte die Geschloßwohnung. Die Menschen wünschten sich große Wohnungen in kleinen Häusern, bekämen aber kleine Wohnungen in großen Häusern. Tatsächlich aber könne eine Vielfalt an Angeboten – je nach Lebenszyklus – die Wohneigentumsquote spürbar erhöhen; mit Einsteigerwohnungen für junge Menschen bis zu kleinen Seniorenwohnungen.

Zugleich bremse eine hohe Attraktivität der Mietwohnungsmärkte die Neigung, Wohneigentum zu bilden. Das gelte vor allem für die beiden Schlußlichter bei der Eigentumsquote in Europa: Deutschland und die Schweiz. Staatliche Mietregulierungen gebe es aber in zahlreichen Ländern, darunter Holland, Frankreich und Dänemark. In Wien (Eigentumsquote 20 Prozent) hätten Wohnungsmieter sogar die Stellung von Quasi-Eigentümern. Berlin – mit den über Generationen heruntersubventionierten Mieten – sei mit einer Eigentumsquote von 11 Prozent eine gigantische Mieterstadt. Nun aber sei mit Mietsteigerungen – vor allem als Folge des Subventionsabbaus – zu rechnen. Doch sei auch der Eigentumserwerb mit Gefahren verbunden: Infolge der Binnenwanderungen würden in vielen Städten und Regionen Deutschlands die Leerstände zunehmen und Vermögen vernichten.

Ostdeutscher Markt besser als sein Ruf

Der Verkauf der Dresdner Wohnungsbau-Gesellschaft Woba für 1,7 Milliarden Euro an die amerikanische Fortress hat internationale Aufmerksamkeit erregt – nicht nur, weil sich die Stadt auf einen Schlag ihrer gesamten

Schulden entledigen konnte, sondern auch, weil der ostdeutsche Immobilienmarkt unterschätzt wird. Darauf weist die Kölner Corpus-Gruppe in einer Studie zu ostdeutschen Wohnungsmärkten hin. Zwar haben Abwanderungen und

wirtschaftlich desolate Zustände die ostdeutschen Märkte geprägt; doch haben einige Städte Fuß gefaßt und sich Standortvorteile verschaffen können und die Abwanderungstendenzen ge-

Freitag, 18. August 2006

stoppt oder gar ins Gegenteil verkehrt. Die Konturen dieses Wandels werfen nun auch ein Licht auf die Wohnungsmärkte im Osten: Während die großen Wohnungspakete in Westdeutschland weitgehend unter Dach und Fach sind und zum Teil nur noch drittklassige Ware und Problembestände angeboten werden, lockt der Osten Deutschlands mit zum Teil guter Ware zu vertretbaren Preisen, heißt es im Überblick zur Studie. Zwar ist die Nachfrage gering, aber die wirtschaftliche und demogra-

phische Situation an zahlreichen Standorten ist mittlerweile so stabil, daß große Wohnungsbestände nachhaltig bewirtschaftet werden können. Der Markt lockt auch deshalb, weil sich die Wohnungsbestände überwiegend in der Hand kommunaler Gesellschaften befinden; und nach Dresden liebäugelt auch manch andere ostdeutsche Stadt mit dem Geldsegen durch den Verkauf großer Bestände. Hier liegen – zumindest an ausgesuchten Standorten und Großsiedlungen mit einem Faktor 10 bis 12 der Jahresmiete – Potentiale für

kapitalkräftige Beteiligungsgesellschaften, vor allem in den von Corpus untersuchten Leipzig, Dresden, Halle, Erfurt, Rostock und Jena. Dennoch sind in zahlreichen Stadtteilen weiterhin Verfallserscheinungen zu beobachten, oft direkt neben dem sanierten Altbestand. An guten Standorten zieht es die Mieter längst schon wieder in Plattenbauten, sofern die Miete und der Sanierungsstand stimmen. (jfr.)