

## Wohnkostenstudie: Vater Staat, hilf ins Eigentum!

Der günstigste Zeitpunkt für den Erwerb einer selbstgenutzten Wohnimmobilie ist aufgrund der leicht gestiegenen Zinsen wohl schon überschritten; dennoch bleibt es voraussichtlich noch auf längere Sicht hin finanziell vorteilhafter zu kaufen als zu mieten. Zu diesem Ergebnis kommt das IW Köln in einer vom Wohnungsprivatisierer Accentro beauftragten Studie. An der Bundesregierung liege es nun, durch Reformen vor allem mehr junge Haushalte ins Eigentum und damit zu einer besseren Altersvorsorge zu bringen, heißt es.

Trotz der mancherorts stark gestiegenen Immobilienpreise kommen Käufer laut des nun zum dritten Mal erstellten Wohnkostenreports seit einigen Jahren deutlich besser weg als Mieter: Im Durchschnitt, das heißt über alle 401 Städte und Landkreise gesehen, seien die Wohnkosten von Käufern hierzulande 33% niedriger. Grund dafür seien die niedrigen Zinsen, und die dürften auch in den kommenden Jahren nicht sonderlich steigen, meint Michael Voigtländer, Wissenschaftler am IW Köln und sieht sich damit auf einer Linie mit anderen Ökonomen.

Auch mit Blick auf die sieben einwohnerstärksten Städte des Landes hat das IW Köln für Käufer deutliche finanzielle Vorteile gegenüber Mietern berechnet. Am größten ist der Unterschied in Hamburg, wo der Erwerb laut Studie 38,6% günstiger ist als Mieten. Es folgen Frankfurt mit 35,5%, Berlin und Düsseldorf mit jeweils um die 34%, Köln mit 32,2% und schließlich Stuttgart und München mit gut 26%.

### Überschaubarer Kostenvorteil im Münchner Umland

Wer dagegen im Münchner Umland kauft, hat laut Studie die Nase gegenüber Mietern nicht mehr so weit vorn. In den Landkreisen und kreisfreien Städten im Umkreis von 50 km um München herum wohnen demnach Selbstnutzer nur knapp 18% günstiger als Mieter, für den Landkreis Aichach-Friedberg kommt das Institut gar nur auf einen Kostenvorteil von 5,5%. Möglich, dass es hier bei einem Zinsanstieg zu Preiskorrekturen kommt, sagt Voigtländer.

Grundlage der Berechnungen sind zum einen die Nettokaltmieten bei der Neuvermietung von Bestandswohnungen, zum anderen die Kaufpreise für eine bestehende Eigentumswohnung. Wer also nicht zwischen Anmietung einer neuen Wohnung und Kauf entscheidet, sondern zwischen Kauf und weiterhin in der bisherigen Wohnung bleiben, für den könnte die Wohnkostenrechnung anders

ausfallen.

Das IW Köln geht von einem Mietpreisanstieg von jährlich 1,5% aus. Bei den Kosten für Selbstnutzer berücksichtigt es den Kaufpreis, die Erwerbsnebenkosten (inklusive Notar-, Grundbuch- und Maklerkosten), Steuerbelastungen, Finanzierungskosten, entgangene Zinsen auf das Eigenkapital sowie Instandsetzung, Substanzverlust durch die Wohnnutzung und die Wertänderung. Die Eigenkapitalquote wurde mit 21% angesetzt.

### IW Köln sieht die Politik in der Pflicht

Warum sich in Deutschland private Haushalte trotz der errechneten Kostenvorteile nicht in Scharen auf Kaufimmobilien stürzen, liegt Voigtländer zufolge am fehlenden Eigenkapital, das sie mitbringen müssen. Im Rahmen einer anderen Studie ermittelte das IW Köln, dass im Jahr 2012 nur etwa 11% der Mieterhaushalte 50.000 Euro und mehr auf der hohen Kante hatten. Und die 50.000 Euro reichen auch nur bezogen auf den Durchschnittspreis einer Immobilie hierzulande. Wer in Groß- und Universitätsstädten kaufen will, der dürfte damit nicht weit kommen.

Aufgabe der Politik sei es daher, das Hindernis hoher Kapitalbedarf abzubauen, meint Voigtländer. Nicht unbedingt durch teures Baukindergeld, sondern durch Kreditausfallgarantien des Staates, um Käufern höhere Fremdkapitalquoten zu ermöglichen, oder durch die Möglichkeit, die Grunderwerbsteuer über einen längeren Zeitraum hinweg zahlen zu können. Möglich sei zudem, bei der Grunderwerbsteuer nach englischem Vorbild einen Freibetrag und dann mit der Höhe der Immobilienpreise steigende Grundsteuersätze einzuführen.