

Handelsblatt online vom 17.04.2018

Finanzen

Immobilien

Immobilienmarkt

Kaufen ist in Deutschland günstiger als Mieten - auch in Metropolen

Einer Studie des IW Köln zufolge sind die Kosten für Selbstnutzer rund ein Drittel geringer als jene von Mietern. Die Sache hat aber einen Haken.

Allen Mahnungen vor Überhitzungen zum Trotz haben sich Immobilien in Deutschland 2017 erneut stark verteuert. In den Top-7-Städten sind die Preise für Eigentumswohnungen laut dem Marktforschungsinstitut vdp Research um 12,1 Prozent geklettert. Zugleich steigen die Mieten in den acht größten Städten deutlich langsamer - nur noch um zwei Prozent, zeigt eine Analyse des Immobiliendienstleisters JLL.

Die seit Jahren zunehmende Kluft zwischen Kauf- und Mietpreisen weitet sich aus. Ausgerechnet in diesem Spannungsfeld weist eine neue Studie des IW Köln jetzt auf einen überraschenden Umstand hin: Die Kosten für Selbstnutzer seien in Deutschland rund ein Drittel günstiger als jene von Mietern. In anderen Worten: Kaufen sei günstiger als Mieten. Das gelte auch für die Metropolen.

In Frankfurt sei eine eigene Immobilie rund 38,6 Prozent günstiger als eine vergleichbare Mietwohnung - deutschlandweit ist das die größte Differenz. Auf dem zweiten Platz liegt Hamburg: In der Hansestadt sei selbst genutzter Wohnraum 35,5 Prozent preiswerter, heißt es in dem Report. Rund um München falle der Wert mit 26,4 Prozent am geringsten aus.

Der Kaufvorteil liegt vor allem an den niedrigen Zinsen, wengleich sich Baugeld mit einer zehnjährigen Zinsbindung laut Interhyp seit seinem Tief im Jahr 2016 von 1,1 Prozent auf mittlerweile 1,5 Prozent verteuert hat. 'Vielleicht ist der günstigste Zeitraum zum Eigentumserwerb vorbei', räumt auch Michael Voigtländer, Immobilienökonom vom Wirtschaftsforschungsinstitut IW Köln, ein.

Allerdings seien in den vergangenen Jahren die Finanzierungskosten schneller gefallen, als die Immobilienpreise stiegen, was den Kauf nach wie vor so attraktiv mache.

Voigtländers Analyse liegt eine sogenannte Wohnkostennutzerberechnung zugrunde. Die berücksichtigt neben dem Kaufpreis samt Nebenkosten und den Zinsen für das Baudarlehen auch die Steuerbelastung, die Kosten für die Instandhaltung und die Tilgung. Vergleiche man die Kosten für den Kauf mit der Anmietung einer vergleichbaren Wohnung, dann sei der Kauf langfristig günstiger, geht aus der Studie hervor, die vom Immobilienunternehmen Accentro in Auftrag gegeben wurde. Accentro ist auf die Privatisierung von Wohnungen spezialisiert.

Gerade die niedrigen Zinsen sieht Jacopo Mingazzini, Geschäftsführer von Accentro, als Vorteil. '100.000 Euro kosten heute 1.500 Euro Zinsen pro Jahr', rechnet Mingazzini vor. Das sei fast schon 'ein Geschenk' und es sei schade, dass so wenige Leute diese Möglichkeit ergreifen. Er beklagt, dass sich zu wenige Menschen differenziert mit den Kaufkosten auseinandersetzen.

Die Sache hat jedoch einen Haken, auf die auch die Autoren der Studie, Michael Voigtländer und Björn Seipelt vom IW Köln, aufmerksam machen: 'Das Tragische ist, dass nur wenige Leute die guten Umstände auch nutzen können.' Denn der Einstieg in den Immobilienmarkt falle vielen schwer.

'Wer in Deutschland eine Immobilie kaufen möchte, muss für Eigenkapital und Nebenkosten knapp 30 Prozent des Kaufpreises angespart haben', erklärt Voigtländer. Allerdings hätten nur elf Prozent der Mieter in Deutschland überhaupt 50.000 Euro oder mehr gespart.

In den Metropolen würde selbst dieser Betrag nicht für den Einstiegspreis reichen. Wer beispielsweise in Frankfurt eine 100 Quadratmeter große Wohnung kaufen möchte, bezahlt dafür knapp 500.000 Euro. Um Eigenkapital und Nebenkosten zahlen zu können, müssen Käufer also mindestens 150.000 Euro angespart haben - für viele ein K.-o.-Kriterium.

Belastungen für Haushaltseinkommen steigen

Entscheidend sei aber, dass Erstkäufer früh an den Markt kämen, um die Immobilie rechtzeitig vor Renteneintritt abzubezahlen. Denn je kürzer die Finanzierungszeit, desto größer die monatlichen Raten.

Die DW-Studie verdeutlicht das Problem mit einer Finanzierungsrechnung. Diese vergleicht die vollständige Tilgung des Darlehens innerhalb von 25 und 35 Jahren miteinander und geht bei der Anschlussfinanzierung nach den ersten zehn Jahren von einem Zinsanstieg auf 3,5 beziehungsweise 4,5 Prozent aus.

Wer nur 25 Jahre Zeit hat, der fährt laut Studie schon bei einem Zinssatz von 3,5 Prozent rund fünf Prozent teurer als beim Mieten. Bei einem Zins von 4,5 Prozent erhöht sich der Wert auf 12,6 Prozent.

Bei 35 Jahren zur Volltilgung geht die Rechnung hingegen auf. Daher sei es wichtig, schon früh Immobilieneigentum zu erwerben, betont Voigtländer. Nur dürften die wenigsten Käufer so viel Zeit haben. In den Städten liege das Durchschnittsalter des Immobilienerwerbs bei 48 Jahren, sagt Voigtländer.

Entscheidend sei für Selbstnutzer letztlich vor allem eines, betont Reiner Braun, Leiter des Immobilienforschungsinstituts Empirica: 'Ich muss die Immobilie vor der Rente abbezahlt haben.' Idealerweise sollten es sogar ein paar Jahre davor sein. 'Man darf sich die Finanzierung der Wunschimmobilie nicht schönrechnen', mahnt Braun.

Im Auge behalten sollten Käufer dabei nicht zuletzt die monatlichen Belastungen, die laut Braun in der Regel 35 Prozent des Nettohaushaltseinkommens nicht übersteigen sollten. Eine Rechnung, die er für das Handelsblatt durchgeführt hat, zeigt aber, dass diese Grenzüberschreitung in einigen Metropolen schon jetzt der Fall ist.

In Frankfurt müsse etwa ein Haushalt für den Kauf einer 80 Quadratmeter großen Wohnung, die zu 75 Prozent finanziert wurde, derzeit monatlich rund 47 Prozent seines Nettohaushaltseinkommens aufbringen. 2017 waren es noch 39 Prozent. In Berlin stieg der Wert im selben Zeitraum von 37 auf 44 Prozent, in München von 50 auf 57 Prozent. Immerhin: Im Umland der Großstädte liegt die Belastung auch nach Brauns Rechnung häufig noch unter der anvisierten Maximalgrenze.

Viel Trost vermag dies aber nicht zu spenden. Die Deutschen sind desillusioniert, was den Traum vom Haus betrifft. In einer Umfrage der ING Diba aus dem Herbst vergangenen Jahres stimmten 56 Prozent der Befragten der Aussage zu: 'Ich werde es mir wahrscheinlich nie leisten können, ein Haus zu kaufen.'

Laut einer aktuellen Untersuchung des Marktforschungsinstituts Kantar TNS im Auftrag des Verbandes der Privaten Bausparkassen sei die Bereitschaft, für eine Immobilie zu sparen, angesichts der starken Preisanstiege der vergangenen Jahre auf einem Tiefpunkt angekommen. Nur noch 37 Prozent der Bundesbürger gaben an, für Wohneigentum zu sparen - vier Prozent weniger als im Herbst 2017. Sparmotiv Nummer eins war mit 60 Prozent hingegen der Konsum.

Immobilienexperten wie Voigtländer und Braun warnen angesichts dieser Entwicklungen und der heute schon geringen Wohneigentumsquote vor Problemen bei der finanziellen Altersvorsorge. In Deutschland liegt die Quote derer, die in ihrem eigenen Haus oder in der eigenen Wohnung leben, bei knapp 53 Prozent. Zum Vergleich: Im EU-Durchschnitt liegt die Quote bei 71 Prozent. Dabei hätten Immobilienbesitzer bei Renteneintritt in der Regel, nicht zuletzt dank einer im besten Falle abbezahlten Immobilie, ein deutlich höheres Vermögen als Mieter.

Um Nicht-Immobilienbesitzern unter die Arme zu greifen empfiehlt Immobilienökonom Voigtländer, dass der Staat die Bürde der Erwerbsnebenkosten senkt, etwa mithilfe einer Reform der Grunderwerbssteuer. Allein diese Abgabe beläuft sich je nach Bundesland auf 3,5 bis 6,5 Prozent des Kaufpreises und kann schnell Zehntausende Euro kosten.

Autor: Streit, Matthias

Frankfurt

© Handelsblatt GmbH. Alle Rechte vorbehalten.