Trotz Niedrigzinsphase kann sich die Mittelschicht Wohneigentum oft nicht leisten

Kurzbericht zum ifs Wohnungspolitischen Forum am 27. November 2017

Trotz oder gerade wegen der niedrigen Zinsen sollte eine neue Bundesregierung rasch Investitionszuschüsse für die Wohneigentumsbildung auf den Weg bringen. Denn vor allem in den teuren städtischen Wachstumsregionen können sich selbst große Teile der Mittelschicht Wohneigentum nicht mehr leisten. Dies war der Tenor des diesjährigen „ifs Wohnungspolitischen Forums" am 27. November 2017 im Bausparhaus in Berlin. Der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung hatte hochkarätige Experten aus Ökonomie, Banken und Immobilienwirtschaft eingeladen, um über die Folgen des langanhaltenden Niedrigzinsumfeldes für die private Wohnungsbaufinanzierung zu diskutieren. Gleichzeitig schlossen die Experten die Gefahr einer Preisblase aus: Dass eine Zinswende flächendeckend zu drastischen Preiseinbrüchen und einer Gefahr für die Finanzmarktstabilität führt, ist aufgrund der soliden Finanzierungsbedingungen in Deutschland unwahrscheinlich.

Kaufen ist bei den niedrigen Zinsen eigentlich deutlich günstiger als mieten. Dies verdeutlichte Bernd Hertweck, Vorstandsvorsitzender der Wüstenrot Bausparkasse AG, am langfristigen Vergleich der Wohnnutzerkosten. Allerdings ist insbesondere in den teuren Wachstumsregionen ein Großteil der Mieter aktuell von der Eigentumsbildung ausgeschlossen. Zentrale Hürde ist das unzureichende Eigenkapital, das sich wegen der niedrigen Zinsen immer schwerer ansparen lässt. Gleichzeitig ist durch die Immobilienpreiseanstiege und die vielerorts erhöhte Grunderwerbsteuer deutlich mehr Eigenkapital notwendig. Im Bundesweiten Durchschnitt benötigt man mindestens 50.000 Euro Eigenkaptal, was nur 10 Prozent der Haushalte im klassischen Erwerbsalter erreichen. In den teuren Wachstumsstädten sind es sogar mindestens 90.000 Euro und fünf Prozent der Haushalte. Nicht zuletzt deshalb stagniert die Eigentumsquote und droht sogar wieder zu sinken. Die Zahl der Ersterwerber geht bereits zurück und diese werden außerdem immer älter. Für den Vermögensaufbau und die private Altersvorsorge breiter Schichten hat dies dramatische Folgen.

Damit waren sich die Experten einig, dass die Eigentumsbildung wieder deutlich stärker unterstützt werden muss. Aufgrund der Eigenkapitalschwäche sollte der Bund rasch eine direkte Investitionsförderung auf den Weg bringen. Nachdem die Wohneigentumsförderung bis in die 200er Jahre ein zentraler Baustein der Familienpolitik war und den Vermögensaufbau und die Alterssicherung breiter Schichten unterstützte, setzt Deutschland mittlerweile so wenig staatliche Mittel dafür ein wie kein anderer OECD-Staat, wie die Moderatorin der Veranstaltung Frau Oda Scheibelhuber betonte. Mit Ausnahme der Wohnungsbauprämie und der Arbeitnehmersparzulage, deren Einkommensschwellen und Förderbeträge seit Jahren nicht erhöht wurden, gibt es keine Bundesunterstützung mehr. Auch die Wohnraumförderung der Länder ist für das selbstgenutzte Wohneigentum rückläufig.

Dr. Reiner Braun, Vorstand von empirica warnte allerdings davor, die Förderung nur auf die teuren Schwarmstädte und deren Umland zu konzentrieren. Denn dadurch würden noch mehr Menschen in die Städte gelockt und einer der wenigen verbleibenden Haltefaktoren der ländlichen Regionen – der günstige Eigentumserwerb – geschwächt. Um in den ländlichen

Regionen Stadt- und Ortskernen zu stärken und leerstehende Gebäude zu nutzen, sollte dort vor allem der Bestandserwerb gefördert werden. Damit sich möglichst breite Schichten den Traum von den eigenen vier Wänden erfüllen können, dürfen keine zu niedrigen Einkommensschwellen festgelegt werden. Denn sonst schließt man in den teuren Wachstumsregionen weiterhin große Teile der Mittelschicht von der Wohneigentumsbildung aus.

Neben einer Investitionsförderung muss aber auch dringend eine Entlastung bei den Erwerbsnebenkosten erfolgen, indem die Grunderwerbsteuer gesenkt wird. Zudem gilt es die Vorsparförderung anzuheben und vor allem auch ausreichend Bauland auszuweisen, so der Vorstandsvorsitzende der LBS West Jörg Münning. In der Beseitigung der Baulandengpässe sah auch Joost De Jager, Geschäftsführer der DSK BIG-Gruppe eine zentrale Voraussetzung, um breiten Schichten den Wohneigentumserwerb zu ermöglichen. Denn nur dadurch lassen sich ausreichend Eigentumswohnungen und Eigenheime zu bezahlbaren Preisen erreichten. Dazu müssen zum einen die Kommunen ihrer Planungsaufgabe wieder nachkommen und gerade auch im Umland der Schwarmstädte Wohnbauland neu ausweisen. Und auch die Regionalplanung muss ihre bislang restriktive Position zu Flächenausweisungen angesichts der neuerlichen Dynamik anpassen. Zum anderen gilt es baureife Grundstücke, die von ihren Eigentümern nicht bebaut werden, zu mobilisieren. Hier plädierte Dr. Braun für eine Bodenwertsteuer, um die „Haltekosten“ der Grundstücke zu erhöhen.

Verbunden mit der Unterstützung der Wohneigentumsbildung breiter Schichten befasste sich das Wohnungspolitische Forum auch mit der weiterhin starken Immobilienpreisdynamik. Inwieweit lassen sich Preisübertreibungen erkennen? Droht gar eine Immobilienpreisblase? Weitgehend einig waren sich die Experten, dass die Preise auf eine reale Angebotsknappheit zurückzuführen und damit nicht spekulativ sind. Allerdings warnte Dr. Braun warnte davor, dass durch die anhaltende Geldschwemme die Investoren vermehrt am Nutzer vorbeibauen würden. So treiben selbst in Schrumpfungsregionen Kapitalanleger die Preise in die Höhe. Joost de Jager sah dagegen auch in einigen mittelgroßen Städten des ländlichen Raums durchaus gute Perspektiven für langfristig werthaltigen Wohnungsneubau. Prof. Dr. Tobias Just, Immobilienökonom von der Universität Regensburg wies darauf hin, dass die Preisanstiege auf einer bislang einmaligen makroökonomischen Sondersituation basieren: die seit Langem niedrigen Zinsen treffen auf hohen Konsum und solide Konjunktur, eine gute Beschäftigungslage sowie eine wachsende Bevölkerung. Gleichzeitig ist die Bautätigkeit nach wie vor eher moderat und kann die hohe Nachfrage noch nicht ausreichend bedienen. Damit fußen die Preise auf realen Faktoren. Sollte allerdings einer oder mehrere davon künftig entfallen, werden sich Anpassungen bei den Preisen ergeben.

Ob und in welcher Stärke eine Zinswende bevorsteht und wie dann die Preise reagieren, schätzten die Experten ebenfalls leicht unterschiedlich ein. Der Chefvolkswirt der KfW, Dr. Jörg Zeuner, sieht uns bereits am Beginn einer Zinswende, die in absehbarer Zeit zu einer Normalisierung führen werde. Auch wenn die Geldmarktzinssätze noch länger nahe Null verbleiben, werden die Kapitalmarktmarktzinsen künftig ansteigen und nehmen die Entwicklung am Geldmarkt vorweg. Allerdings werde der Anstieg moderat erfolgen.

Doch selbst wenn wir künftig mit höheren Zinsen rechnen müssen und sich dadurch möglicherweise auch Preiskorrekturen ergeben, sind keine Risiken für die Finanzmarkstabilität zu befürchten. Carl-Ludwig Thiele, Vorstand der Bundesbank gab hier Entwarnung. Denn bislang finanzieren sowohl die Kunden als auch die Banken in Deutschland sehr solide. Vor allem durch die hohen Beleihungsausläufe, die solide Wertermittlung und die Langfristfinanzierung mit festen Zinssätzen besteht kein Stabilitätsrisiko. Auch wenn die Kreditvolumen ansteigen, sind wir weit von einer Kreditschwemme entfernt, wie Prof. Dr. Just verdeutlichte. Die Kreditnehmen haben zudem ihre Tilgungen erhöht und finanzieren deutlich langfristiger. Und schließlich sorgen die Wohnimmobilienkreditrichtlinie und die makroprudenziellen Instrumente für starke Sicherheitsmechanismus. Hier sieht Herr Thiele vielmehr die Gefahr eine Überregulierung durch die EU, da sich die deutsche Immobilienfinanzierung traditionell durch eine sehr sicherheitsorientierte Finanzierungspraxis auszeichnet und nun die Anforderungen sogar nochmals angehoben wurden und ohne Not zusätzlich Hürden für die Eigentumsbildung entstehen.

Für Selbstnutzer stellen sich mögliche Preiskorrekturen sowieso weniger problematisch dar. Denn sie halten das Objekt nicht aus wirtschaftlichem Renditeinteresse und wollen es im Normalfall auch nicht bald wieder verkaufen, sondern darin wohnen. Allerdings wies Herr Hertweck darauf hin, dass gerade die Niedrigzinsphase aus Kundensicht das richtige Augenmaß bei der Finanzierung erfordert. Das heißt: so langfristig zinssicher finanzieren wie möglich, die aktuelle Zinsersparnis in die Tilgung stecken und für die Anschlussfinanzierung der verbleibenden Restschuld einen realistischen Zins ansetzen, der dem langjährigen Durchschnitt von 5,5 Prozent entsprechend soll. Unter diesen Prämissen wir auch eine Wohneigentumsförderung nicht dazu führen, dass wir Haushalte, die eine Immobilie aus eigener Kraft nicht finanzieren können, in großem Stil in die Eigentumsbildung schicken, wie dies Ausgangspunkt der Finanzkrise in den USA war.