



PRESSE-MITTEILUNG



Bild-Unterzeile

Stift anspitzen – und spitz nachrechnen: Wer kann sich mit welchem Nettoeinkommen ein (Reihen-)Haus oder eine Eigentumswohnung leisten? Das Pestel-Institut hat den regionalen „Wohnungskauf-Check“ gemacht.

Foto (alle Rechte frei):
William Diller

Adresse:

**Initiative
Wohn-Perspektive Eigentum**
c/o Deutsche Gesellschaft für
Mauerwerks- und Wohnungsbau |
DGfM
Kochstraße 6-7
10969 Berlin
E-Mail: mail@dgfm.de

Koordination:

Dr. Ronald Rast
DGfM-Geschäftsführer

Pressestelle:

Tel.: 030 / 28 87 99 93
Fax: 030 / 28 87 99 55
Ansprechpartnerin: Linda Bidner
E-Mail: presse@wohn-perspektive-eigentum.de
www.wohn-perspektive-eigentum.de

23. August 2017

Vom Mieter zum Eigentümer – Regionaler Wohnungskauf-Check

Bielefeld: Single mit 1.370 Euro netto im Monat kann sich Eigentumswohnung leisten

Offensive für die eigenen vier Wände: Vom Eigenheim bis zur Eigentumswohnung – in Bielefeld könnten künftig mehr Menschen in einem Zuhause wohnen, das ihnen auch selbst gehört. Das zeigt eine Modellrechnung des Pestel-Instituts (Hannover), bei der es darum geht, die Chancen zu ermitteln, mit denen Mieter zu Wohnungseigentümern werden. Demnach kann in der Stadt Bielefeld die Wohneigentumsquote von derzeit 35 Prozent noch gesteigert werden.

Das Pestel-Institut hat in seinem regionalen „Wohnungskauf-Check“ – speziell zugeschnitten auf den Wohnungsmarkt in Bielefeld – auf der Grundlage aktueller Immobilienpreise berechnet, wer sich als Mieter künftig ein Reihenhaus oder eine Eigentumswohnung leisten kann – und das mit solider Finanzierung. Voraussetzung ist, dass der Staat sie dabei durch ein Programm mit langfristigen Krediten über die KfW-Förderbank unterstützt und ihnen Sicherheit bei den Zinsen gibt – anders als Kreditinstitute, die in der Regel keine Niedrigzinsen auf Dauer bieten. Weitere Bedingung: Das Land soll für einen Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer sorgen. Diese Forderungen unterstützt die Initiative „Wohn-Perspektive Eigentum“, die das Pestel-Institut mit der Regio-Analyse beauftragt hat.





Konkret geht es dabei um den Kauf eines Reihenhauses mit 100 Quadratmetern Wohnfläche in mittlerer Lage und guter Bausubstanz. Dies kostet in Bielefeld nach dem aktuellen Preisspiegel des Immobilienverbands Deutschland (IVD) rund 195.000 Euro. Dazu kommen noch einmal etwa 23.500 Euro an Kosten, die beim Kauf anfallen – z.B. die Grunderwerbsteuer, Gebühren und Honorare für Notar, Makler, Banken und Berater.

„Würde der Staat über 30 Jahre hinweg einen Kredit zum festen Zinssatz von 1,5 Prozent anbieten, wäre vielen in Bielefeld geholfen, die sich eine Immobilie anschaffen wollen, um selbst darin zu wohnen. Denn die eigenen vier Wände stehen immer noch ganz oben auf der Wunschliste der Menschen“, sagt Matthias Günther. Der Leiter des Pestel-Instituts spricht hierbei von einer „angemessenen und notwendigen Wohneigentumsförderung durch den Staat“.

Auf dieser Grundlage würde einem Haushalt in Bielefeld ein Nettoeinkommen von 2.630 Euro pro Monat reichen, um sich das Reihenhaus anzuschaffen. Und das bei einem Eigenkapital von 20 Prozent – also einem „Immobilien-Startkapital“ von rund 43.500 Euro, rechnet das Pestel-Institut vor.

„Wichtig bei dieser Berechnung ist, dass 30 Prozent des Einkommens, das der Haushalt monatlich netto zur Verfügung hat, in die Finanzierung der Immobilie fließen“, sagt Günther. Hierbei seien Zinsen und Tilgung des über drei Jahrzehnte laufenden Kredites berücksichtigt. Ebenso wie eine 1-prozentige Rücklage vom Kaufpreis pro Jahr, um spätere Reparaturen und Sanierungen bezahlen zu können.

„Ähnlich gehen die Menschen, die heute noch zur Miete wohnen, auf Nummer sicher, wenn es darum geht, eine Eigentumswohnung zu kaufen. Singles zum Beispiel, die mit 50 Quadratmetern Wohnfläche gut klarkommen“, sagt Matthias Günther. So eine Eigentumswohnung in guter Wohnlage mit modernem Bad, Balkon und ohne unmittelbaren Modernisierungsbedarf kostet nach dem IVD-Preisspiegel in Bielefeld rund 102.000 Euro. Hinzu kommen noch einmal rund 12.000 Euro für die Nebenkosten beim Immobilienkauf.

„Damit könnte sich ein Single in Bielefeld seine eigenen vier Wände schon mit einem Nettoeinkommen ab 1.370 Euro pro Monat leisten. Vorausgesetzt, er bringt ein Fünftel des Kaufpreises – also rund 23.000 Euro – als Eigenkapital mit“, rechnet Matthias Günther vom Pestel-Institut vor. Bedingung immer: Der Staat bietet ein entsprechendes Kreditprogramm.

Genau daran, so Günther, hapere es allerdings. „Mit der Abschaffung der Eigenheimzulage wurde die Förderung von Wohneigentum in Deutschland faktisch eingestellt. Und das ist schon über zehn Jahre her“, so Matthias Günther. Die Folge sei deutlich zu spüren: Mit einer Eigentumsquote von bundesweit rund 45 Prozent liege Deutschland im Europa-Vergleich auf dem drittletzten Platz – deutlich hinter seinen Nachbarn im Westen (Frankreich mit 58 Prozent) und Osten (Polen mit 70 Prozent).

Insbesondere die „Nestbauer-Generation“ der 25- bis 40-Jährigen gehöre zu den Verlierern, wenn es um die Anschaffung von Wohneigentum gehe. Dabei sei gerade die Eigentumswohnung oder das eigene Haus ein wichtiger Baustein für die Altersvorsorge. „Die eigenen vier Wände sind da und haben Bestand – unabhängig davon, wie die Rentenhöhe im Alter schwankt. Sie bieten die Sicherheit eines dauerhaften ‚Daches über dem Kopf‘ – ohne Angst vor Mieterhöhungen oder vor einer Kündigung“, sagt Pestel-Studienleiter Matthias Günther. Der Stellenwert, den die eigenen vier Wände im Alter



hätten, ließe sich auch daran erkennen, dass es derzeit bei den Senioren, die auf staatliche Grundsicherung im Alter angewiesen seien, kaum Wohnungseigentümer gebe.

Die Parteien seien deshalb gut beraten, sich „endlich wieder um das Wohneigentum zu kümmern“. Hier seien dringend Förderkonzepte notwendig. „Wer im Bundestagswahlkampf das Wohneigentum politisch für sich entdeckt, spricht damit eine breite Bevölkerungsgruppe an. Umgesetzt in konkrete Regierungsarbeit wäre das ab Herbst dann sogar auch ein gutes Stück Konjunktur- und Rentenpolitik“, sagt Matthias Günther.

In der Initiative „Wohn-Perspektive Eigentum“ haben sich unter anderen der beim Hausbau und Wohnungskauf als Dienstleister im Verbraucherschutz beratende Verband privater Bauherren (VPB), der Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel (BDB) und die Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau (DGfM) zusammengeschlossen. Gemeinsam sprechen sie sich für eine politische Offensive bei der Förderung von Wohneigentum aus, wenn die Immobilie nach dem Bau oder Kauf selbst genutzt wird. Günstige Zinsen über 25 bis 30 Jahre – am besten bis zur vollständigen Rückzahlung des Darlehns – seien bei der Immobilien-Finanzierung ein wichtiger Punkt. Ein Kredit, der nicht wirklich langfristig Niedrigzinsen biete, helfe nicht weiter. Wer in eine Immobilie investiere, müsse in Sachen Finanzierung auf der sicheren Seite stehen und dürfe kein Zinsrisiko eingehen.

Mehr zur Untersuchung des Pestel-Instituts sowie Informationen und Tipps rund um das Wohneigentum mit Lokal- und Regional-Daten gibt es auf der Internetseite der Initiative: www.wohn-perspektive-eigentum.de

* * *

Hinweise für die Redaktion

Für Rück- und Interviewanfragen steht Ihnen der Leiter des Pestel-Instituts, Matthias Günther, zur Verfügung:

- Telefon: 0511 / 9 90 94 - 20
- E-Mail: guenther@pestel-institut.de



Institut für angewandte Systemforschung und Prognose

Liebe Redaktion,

mit dieser Pressemitteilung erhalten Sie eine kurze Hintergrund-Information zum „Wohnungskauf-Check“ mit dessen Berechnungsgrundlagen.

Zudem finden Sie auf der Homepage der Initiative „Wohn-Perspektive Eigentum“ eine Fülle von Zahlen, Daten und Fakten zum Thema Wohneigentum:

www.wohn-perspektive-eigentum.de