

## ZIA kritisiert Kompromiss zu Wohn-Riester

„Das Klassenziel ist mit Wohn-Riester absolut verfehlt worden“, schimpft Walter Klug, Geschäftsführer der Morgan Stanley Real Estate Investment GmbH und Vorsitzender des Ausschusses Altersvorsorge und Vermögensbildung im Zentralen Immobilien-Ausschuss (ZIA), anlässlich der Präsentation einer Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) zur Wohnungsprivatisierung in Frankfurt am Main. Der ausgehandelte Kompromiss zwischen den bislang als unvereinbar geltenden Positionen der Regierungsparteien erfülle nicht die Vorgaben des Koalitionsvertrages, denn er schließe nicht an die Eigenheimzulage an. Diese habe eine Familie mit einem Kind innerhalb der schwierigen ersten acht Jahre mit 16 400 Euro Zulagen geholfen. Bei Wohn-Riester beträgt die Förderung in 30 Jahren aber nur 14 790 Euro, rechnet ZIA-Geschäftsführer Herrmann Lehning vor.

Während durch die Eigenheimzulage die Eigentumsquote zumindest geringfügig gesteigert worden sei, so meint Klug, könnten von Wohn-Riester ähnliche Effekte nicht erwartet werden. Dazu sei das System zu kompliziert und für den Bürger unverständlich, vor allem aber entlastet es nicht in den ersten Jahren des Erwerbs, in denen die finanziellen Belastungen der Familien am höchsten seien. Daher plädiert er für eine Entlastung der Zins- und Tilgungszahlungen während der ersten Jahre nach dem Hauskauf. Auch eine Aussetzung der Grunderwerbsteuer, die derzeit 3,5 Prozent des Kaufpreises beträgt, hält der ZIA für einen wichtigen Anreiz, um den Erwerb von Wohneigentum staatlich zu unterstützen. Allerdings beklagt Klug auch, dass die bisherigen Fördermaßnah-

men ihre Wirkung nicht voll entfalten konnten, weil die zahlreichen Änderungen in der Gesetzgebung das Mieten von Wohnraum attraktiver machten. Hier mahnt er Korrekturen an, um den Eigentümer gleich oder sogar besser zu stellen als den Mieter. Denn Wohneigentum sei nicht nur ein Schutz gegen Inflation, sondern Wohneigentümer würden auch mehr für andere Produkte der Altersvorsorge sparen als Mieter.

Um die Bedeutung des Wohneigentums in der Altersvorsorge zu ergründen, hat die ZIA beim Institut der deutschen Wirtschaft in Köln eine Studie in Auftrag gegeben, deren Ergebnisse jetzt vorgestellt wurden. Demnach betrachten 90,9 Prozent der befragten Eigentümer unter 50 Jahren den Immobilienerwerb zur Altersvorsorge als „wichtig“ oder „eher wichtig“. Gleichzeitig haben über 90 Prozent die Frage verneint, ob zur Finanzierung des Eigenheims Altersvorsorgeverträge gekündigt wurden. Andere Formen der Altersvorsorge werden damit nicht ersetzt, sondern durch die Immobilie ergänzt, erklärt Michael Voigtländer, Leiter der Forschungsstelle Immobilienökonomik beim IW.

Der Studie zufolge zeigten sich vor allem bei den Mietern erhebliche Informationsdefizite. So gaben 83 Prozent der befragten Mieter, die gerne in ihrer Wohnung leben, an, dass sie diese nicht kaufen möchten. 55,5 Prozent von ihnen begründeten ihre Entscheidung mit der finanziellen Belastung, die ein solcher Erwerb mit sich bringt. Gleichzeitig wurde ermittelt, dass bei knapp 29 Prozent der Eigentümer von privatisierten Wohnungen die Finanzierungsbelastung unterhalb der zuvor entrichteten Miete

liegt. In den niedrigen Einkommensklassen (bis 1 750 Euro Haushaltsnettoeinkommen) haben sogar mehr als die Hälfte der Haushalte geringere Wohnkosten als zuvor als Mieter. Und immerhin 84 Prozent der Käufer erklärten, dass ihre finanzielle Belastung gleichhoch oder niedriger als vor dem Erwerb kalkuliert ist.

Aber wenn Mieter den Kauf ihrer Wohnung ablehnen, dann begründen sie dies häufig auch mit der mangelnden sozialen Stabilität des Wohnumfeldes. Dies ist übrigens auch eine der am häufigsten genannten Erklärungen, wenn Eigentümer mit ihrem Wohnungskauf unzufrieden waren. Zwar würden 71,1 Prozent der befragten Wohnungseigentümer auch Freunden den Kauf einer Wohnung in ihrer Wohnanlage empfehlen, doch immerhin 25,2 Prozent würden davon abraten. Eine Verschlechterung des sozialen Umfeldes wird vor allem dort beklagt, wo Kapitalanleger Einheiten erwarben, die sie an nicht dem Milieu entsprechende Haushalte vermieteten. Was man als Mieter hingenommen hätte, ist man als Eigentümer offensichtlich weniger bereit zu akzeptieren.

Bei den Eigentümern ist das Hauptmotiv für den Erwerb der Wohnung vor allem die Angst vor künftigen Mieterhöhungen gewesen. Erst danach folgt der Aufbau einer privaten Altersvorsorge. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die meisten Erwerber bereits über 50 Jahre alt sind. Dennoch hatte Vererbung und Absicherung der Kinder eine untergeordnete Bedeutung bei der Kaufentscheidung.

Die Nutzung staatlicher Zulagen und steuerlicher Vorteile war für mehr als 60 Prozent der Erwerber „wichtig“ beziehungsweise „sehr wichtig“ für die Kaufentscheidung. Dies deckt sich mit den Aussagen der Mieter, von denen sich 68,2 Prozent leichter für das Wohneigentum entscheiden würden, wenn dies staatlich gefördert wäre. Für die Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums scheint demnach noch viel Bedarf zu bestehen. Ob die bislang nur in Eckpunkten vorliegende Wohn-Riester-Regelung den Ansprüchen des Marktes und den Wünschen des Menschen nach den eigenen vier Wänden gerecht werden kann, muss sich erweisen. Noch sind Zweifel angebracht. (Red.)

### Gründe für einen Wohnungskauf

	wichtig	eher wichtig	eher unwichtig	unwichtig
Schutz vor künftigen Mieterhöhungen	58,0	20,0	12,1	1,7
Aufbau einer Altersvorsorge	50,6	21,2	11,9	6,7
Finanzierungskosten niedriger als Miete	32,6	23,5	20,5	9,9
Furcht vor einer Kündigung	24,0	10,1	23,5	29,4
Nutzung steuerlicher Vorteile, wie zum Beispiel Eigenheimzulage	41,5	25,4	13,8	11,1
Absicherung von Kindern/Verwandten	21,2	16,0	26,4	24,0
Vererbung	18,3	15,1	25,9	29,1

Quellen: ZIA, IW