



22. Juli 2019

Noch ein Preistreiber - der Mietkauf

Autor

Jochen Möbert
+49(69)910-31727
jochen.moebert@db.com

www.dbresearch.de

Deutsche Bank Research Management
Stefan Schneider



Es gibt eine neue Idee, wie man einkommensschwachen Familien den Weg in die eigenen vier Wände ebnet könnte. Das DIW in Berlin schlägt den staatlich geförderten Mietkauf vor. Dabei reicht der Staat seine niedrigen Refinanzierungskosten an einkommensschwache Haushalte weiter. Dank der staatlichen Subventionen wäre so kein Eigenkapital nötig.

Wie funktioniert der Mietkauf?

Der Staat verschuldet sich zu niedrigen Zinsen am Kapitalmarkt und kauft damit Wohnraum. Die Haushalte ziehen als Mietkäufer ein und zahlen anstatt Miete monatliche Zins- und Tilgungsraten an den Staat. Nach kompletter Tilgung geht das Eigentum vom Staat auf den Mietkäufer über. Die Haushalte brauchen so im Gegensatz zu einer klassischen Baufinanzierung kein Eigenkapital ansparen.

Der Vorschlag birgt hohe Risiken

Grundsätzlich sollte man angesichts des knappen Wohnraums alle Ideen diskutieren, die einen Baustein zum bezahlbaren Wohnraum darstellen könnten. Beim Mietkauf fällt unser Urteil aber leider eindeutig aus. Erstens verfügt Deutschland über zahlreiche Mittel, um einkommensschwache Haushalte zu unterstützen. Diese müssen womöglich ausgebaut werden, aber es bleibt unklar, warum ein neues Instrument und damit noch mehr Komplexität im Wohnungsmarkt vonnöten sind. Zweitens, die Preisentwicklung ist der Hauptgrund für den hohen Eigenkapitalbedarf bei einer klassischen Baufinanzierung. Die Nebenkosten sind für die Höhe des Eigenkapitalbedarfs aber ähnlich relevant. Der Staat hat die Nebenkosten in den letzten Jahren stetig erhöht und bisher keinen ernst zu nehmenden Versuch unternommen, diese zurückzuschrauben. Neben der Grunderwerbsteuer könnte man auch die Notar- und Grundbuchkosten senken. Warum rechnen diese bei gleicher Leistung das Doppelte in Euro ab wie vor zehn Jahren? Der Staat würde mit dem Mietkauf also ein Problem bekämpfen, zu dem er selbst beigetragen hat. Drittens wird der Staat durch das vorgeschlagene Modell zum Kreditgeber. Dies bringt nicht nur erhebliche Bürokratie und Verwaltungskosten mit sich, sondern auch ein erhebliches Klumpenrisiko – die US-Subprime-Krise sollte hier als Warnung dienen. Wenn der Staat auf diese Art und Weise Subventionen verteilt, drohen massive Fehlallokationen. Nebenbei bemerkt, deutsche Banken haben ihre Baufinanzierungsportfoli-



Noch ein Preistreiber - der Mietkauf

os stets relativ erfolgreich gemanagt. Immerhin wird die potenzielle Fehlallokation von den Autoren genannt.

Die möglichen volkswirtschaftlichen Belastungen wären aber womöglich groß und müssen daher zwingend bewertet werden. Viertens, das Gleiche gilt für die Modernisierungskosten, die der Mietkäufer als Eigentümer tragen muss. Sie werden erwähnt, aber nicht durchgerechnet. Ein einkommensschwacher Haushalt kann womöglich keine Modernisierung bezahlen. Das Eigenheim wird dann zur doppelten Falle – oder wird erwartet, dass dieses Problem in einigen Jahren, etwa bei noch negativerem Zinsniveau, zu einer Finanzierungsmöglichkeit für den Staat wird? Fünftens ignoriert der Vorschlag die Wohnimmobilienkreditrichtlinie. Laut dieser Richtlinie sollten Hypothekenkredite bis zum Rentenalter abbezahlt sein. Warum dann, wie im DIW-Papier diskutiert, eine Kreditvergabe an Haushalte von 40-jährigen mit einer Laufzeit von über 30 Jahren? Sechstens wird kein Wort über das Wohnriestern verloren. Dieses Instrument ist, wie der vorgeschlagene Mietkauf, für einkommensschwache Haushalte mit wenig Eigenkapital konzipiert. Siebtens, die Subventionen – nichts anderes ist der Mietkauf – kurbeln die Nachfrage und damit die Preisdynamik an. Für einkommensschwache Haushalte, die nicht vom Mietkauf profitieren, wird Wohnen somit noch unerschwinglicher. Zudem steigen die makroprudenziellen Risiken und die Gefahr einer ausgewachsenen Hauspreisblase.

Was sollte passieren?

Erstens sollten die Notar- und Grundbuchkosten kräftig reduziert werden. Neben der Reduzierung der Grunderwerbsteuer unterstützt zudem ein Freibetrag insbesondere einkommensschwache Haushalte. Diese Maßnahmen reduzieren das erforderliche Eigenkapital kräftig. Zweitens, in Deutschland stehen fast zwei Millionen Wohnungen leer. Verbessert man den öffentlichen Nahverkehr und macht die Bahn attraktiver, so ermöglicht man einkommensschwachen Haushalten Zugang zu günstigem – oftmals in der Peripherie der Metropolregionen liegendem – Wohnraum. Drittens, weiterhin ist das beste Rezept gegen einen unsozialen Markt die Schaffung von mehr Wohnraum. Wir bewegen uns am Bauarbeitsmarkt demografisch bedingt auf immer größere Engpässe zu. Wir brauchen dringend mehr Auszubildende, Bauarbeiter und Handwerker. Viertens, Ehrlichkeit ist Trumpf. Man kann nicht die Zuwanderung gutheißen, für die Geldpolitik der EZB sein, zu Recht Umwelt- und Klimaschutzziele verfolgen und dann den Wählern versprechen, in ausreichendem Maße bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.



Noch ein Preistreiber - der Mietkauf

© Copyright 2019. Deutsche Bank AG, Deutsche Bank Research, 60262 Frankfurt am Main, Deutschland. Alle Rechte vorbehalten. Bei Zitaten wird um Quellenangabe „Deutsche Bank Research“ gebeten.

Die vorstehenden Angaben stellen keine Anlage-, Rechts- oder Steuerberatung dar. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung des Verfassers wieder, die nicht notwendigerweise der Meinung der Deutsche Bank AG oder ihrer assoziierten Unternehmen entspricht. Alle Meinungen können ohne vorherige Ankündigung geändert werden. Die Meinungen können von Einschätzungen abweichen, die in anderen von der Deutsche Bank veröffentlichten Dokumenten, einschließlich Research-Veröffentlichungen, vertreten werden. Die vorstehenden Angaben werden nur zu Informationszwecken und ohne vertragliche oder sonstige Verpflichtung zur Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Angemessenheit der vorstehenden Angaben oder Einschätzungen wird keine Gewähr übernommen.

In Deutschland wird dieser Bericht von Deutsche Bank AG Frankfurt genehmigt und/oder verbreitet, die über eine Erlaubnis zur Erbringung von Bankgeschäften und Finanzdienstleistungen verfügt und unter der Aufsicht der Europäischen Zentralbank (EZB) und der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) steht. Im Vereinigten Königreich wird dieser Bericht durch Deutsche Bank AG, Filiale London, Mitglied der London Stock Exchange, genehmigt und/oder verbreitet, die von der UK Prudential Regulation Authority (PRA) zugelassen wurde und der eingeschränkten Aufsicht der Financial Conduct Authority (FCA) (unter der Nummer 150018) sowie der PRA unterliegt. In Hongkong wird dieser Bericht durch Deutsche Bank AG, Hong Kong Branch, in Korea durch Deutsche Securities Korea Co. und in Singapur durch Deutsche Bank AG, Singapore Branch, verbreitet. In Japan wird dieser Bericht durch Deutsche Securities Inc. genehmigt und/oder verbreitet. In Australien sollten Privatkunden eine Kopie der betreffenden Produktinformation (Product Disclosure Statement oder PDS) zu jeglichem in diesem Bericht erwähnten Finanzinstrument beziehen und dieses PDS berücksichtigen, bevor sie eine Anlageentscheidung treffen.