

Miete oder Eigentum?

Von Christiane Harriehausen



Vorsicht beim Kauf von Wohneigentum: Unter Umständen ist die Immobilie später nicht ohne weiteres wieder verkäuflich

18. November 2008 Das Wohnen ist einer der teuersten Ausgabenposten bei den Lebenshaltungskosten. Nicht selten gehen 25 bis 30 Prozent des Nettomonatseinkommens in die Miete. Und auch jemand, der mit einem Durchschnittseinkommen in einem hochpreisigen Ballungszentrum selbstgenutztes Wohneigentum erwirbt, muss zum Abzahlen seiner Immobilie den Gürtel oft viele Jahre enger schnallen. Denn zum Ende der Berufstätigkeit sollte die Immobilie schuldenfrei sein.

Kein Wunder, dass sich immer mehr Menschen fragen, wie sie sich Wohnen im Alter überhaupt noch leisten können. Allein auf die sozialen Sicherungssysteme und die staatliche Rente zu vertrauen wird aller Voraussicht nach schon in wenigen Jahrzehnten nicht mehr ausreichen.

Die zentrale Frage lautet: Ist es besser, Eigentümer einer selbstgenutzten Immobilie zu sein oder in einer Mietwohnung zu leben und das nicht gebundene Kapital auf andere Weise anzulegen? Die Antwort darauf fällt je nach der eigenen Finanzlage und den persönlichen Lebensumständen sehr unterschiedlich aus. Denn die oft gehörte Aussage „mit einer eigenen Immobilie bilde ich selbst Vermögen und mache nicht durch meine Mietzahlungen den Hauseigentümer reich“ ist stark vereinfacht und spiegelt die Komplexität des Entscheidungsprozesses nicht wider. Daher gilt: Es ist wichtig, selbst etwas für die Altersvorsorge zu tun. Aber dafür sollte man die möglichen Alternativen prüfen und verschiedene Anlagemodelle durchrechnen.

Risiken verteilen

Zu den Grundregeln einer ausgewogenen Finanzplanung zählt in erster Linie eine Verteilung der Risiken. Denn eine Immobilie bietet zwar einen substantiellen Wert, bindet zugleich aber auch viel Kapital und bietet keine Gewähr dafür, dass man sie bei Bedarf schnell verkaufen kann und das einmal eingesetzte Kapital mit Wertsteigerung zurückerhält.

Zum Thema

[Preise: Wertloses vom Lande](#)

[Das Eigenheim, der Beziehungskiller](#)

[Neue Wohnungen braucht das Land](#)

[Sichtbeton: Wohnen ohne Kuschelfaktor](#)

Wer hier einen Fehler macht, kann diesen lange bereuen. Daher sollten einige Grundregeln beachtet werden, zu denen neben der Lage- und Standortqualität auch die Ausstattung, die richtige Finanzierung und inzwischen immer mehr die energetische Bilanz des Gebäudes zählen. Hinzu kommt, dass mietfrei nicht mit kostenfrei gleichgesetzt werden darf. Jede Immobilie muss erhalten und bewirtschaftet werden. Diese Kosten dürfen gerade im Alter, wenn das Haus oder die Wohnung mit ihren Bewohnern gealtert ist, nicht unterschätzt werden.

Kredite zwingen zum Sparen

Dennoch stehen Immobilieneigentümer im Alter oft besser da als Menschen, die ihr Leben in einer Mietwohnung verbracht haben. „Dies hängt zum einen mit der Sparneigung zusammen, die bei Immobilieneigentümern in der Regel auch über die Entschuldung des Hauses oder der Wohnung hinaus sehr viel höher ist als bei Nichtwohneigentümern“, berichtet Gernot Mittler, Präsident des Deutschen Verbands für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung. Zudem summieren sich die Mietzahlungen zu einem Betrag, der, rückwirkend und über Jahrzehnte betrachtet, dem Wert einer Immobilie durchaus entspricht oder ihn sogar übersteigt.

„Mit dem Eintritt in das Rentenalter ist der Käufer im Fall der Musterrechnungen schuldenfrei. Dies trifft in der Realität übrigens auch auf die überwiegende Mehrheit der Haushalte zu“, berichtet Peter Hauelsen, Vorstandssprecher der Allianz Dresdner Bauspar AG. In der Regel verringere sich das verfügbare Einkommen eines Rentners spürbar, so dass die ersparte Miete eine wesentliche Entlastung des Budgets bewirke. „Der Mieter muss hingegen einen immer höheren Anteil seines Einkommens für das Wohnen aufwenden.“

F.A.Z. Electronic Media GmbH 2001 - 2009

Dies ist ein Ausdruck aus www.faz.net.

Allerdings hängt die Vorteilhaftigkeit des Eigentums stark von den Gegebenheiten auf den Märkten ab. Und die sind in Deutschland sehr unterschiedlich. „In Regionen mit stagnierenden bis sinkenden Immobilienpreisen kann das Mieten unter finanziellen Aspekten vorteilhaft sein. Umgekehrt folgert daraus aber, dass sich in ‚Immobilien-Boomregionen‘ der Vermögensvorteil des Käufers überproportional entwickelt“, sagt Hauelsen.

Schutz vor Altersarmut

Sollte eine Immobilie also Bestandteil der Altersabsicherung sein? „Eine schuldenfreie, selbstgenutzte Wohnimmobilie ist ein wichtiges Element zum Schutz vor Altersarmut, allerdings in Kombination mit der Rente und möglichst einer weiteren privaten Vorsorge etwa in Form einer Lebensversicherung“, sagt Mittler. Denn die Menschen werden immer älter, und das Szenario einer wachsenden Zahl geringer Renten ist in Anbetracht eines steigenden Anteils von Minijobs, Selbständigen und Teilzeitbeschäftigten auf dem Arbeitsmarkt nicht unrealistisch. Mit anderen Worten: Wenn die Rentenzahlungen niedriger ausfallen, bleibt wenigstens noch das Dach über dem Kopf.

Doch ob sich die deutsche Bevölkerung nun aus Angst vor drohender Altersarmut von einer „Nation der Mieter“ zu einer „Nation der Immobilieneigentümer“ wandelt, bleibt abzuwarten. Bislang belegt Deutschland bei der Wohneigentumsquote im europäischen Vergleich mit rund 43 Prozent noch einen der hinteren Plätze. „Wir haben hierzulande einen gut funktionierenden Mietwohnungsmarkt, auf dem sich rund 60 Prozent der Wohnungen in der Hand von privaten Vermietern befinden. Dadurch basieren die Mietverhältnisse oft auf einem sehr persönlichen Kontakt. Mancher Mieter fühlt sich in seiner Wohnung wie ein Eigentümer und bleibt über viele Jahrzehnte“, schildert Gernot Mittler die Situation.

Auch mit der Mieterprivatisierung, also dem Verkauf einer Wohnung an den Bewohner, gebe es unterschiedliche Erfahrungen. „Ich bin ein Anhänger der Mieterprivatisierung. Doch sie funktioniert nicht überall.“ Der Erfolg hänge neben den Marktgegebenheiten vor allem von der Mieterklientel und den Maßnahmen im sozialen Umfeld ab, erläutert Gernot Mittler.

Wohneigentum wird gefragt bleiben

Glaubt man neuen Erhebungen, wird sich die Wohneigentumsquote in Zukunft dennoch erhöhen. Für rund 60 Prozent aller 16- bis 29-jährigen Berufstätigen ist das Eigenheim ein festes Ziel der Zukunftsplanung und die ideale Form der Altersvorsorge. Zu diesem Ergebnis kommt eine kürzlich im Auftrag der BHW Bausparkasse durchgeführte Allensbach-Umfrage. „Deutsche Immobilien sind vergleichsweise günstig, und die Zinsen sind nach wie vor auf einem niedrigen Niveau. Dagegen steigen Lebenshaltungskosten und Mieten. Das spricht an sich schon für den Kauf einer Immobilie“, meint Bernd Neuborn von der BHW. Allerdings habe es in den vergangenen Jahren vor allem für junge Familien zu wenig Anreize zum Immobilienkauf gegeben.

Mit dem rückwirkend zum 1. Januar 2008 in Kraft getretenen Eigenheimrentengesetz („Wohn-Riester“) gibt die Bundesregierung nach Ansicht der Fachleute jetzt einen wichtigen Impuls für den Erwerb von Wohneigentum. Und der war nach der Abschaffung der Eigenheimzulage Ende 2005 auch überfällig, hebt Gernot Mittler hervor. „Doch warum ‚Wohn-Riester‘ nur für selbstgenutzte Immobilien gilt, ist nicht nachvollziehbar“, kritisiert er den Ansatz. Die von Albert Schweitzer aufgestellte Gleichung „Bauen heißt wohnen, und wohnen heißt bleiben“ stimme heute so nicht mehr. Gerade für Berufstätige wäre es sinnvoll, eine Wohnimmobilie in jüngeren Jahren unter dem Aspekt der Kapitalanlage erwerben zu können.

Zufrieden zeigt sich der Präsident des Deutschen Verbands für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung darüber, dass nun auch die Bausparkassen mit dem „Wohn-Riester“ offensiv in den Markt gehen. Als mögliches Hemmnis für die Akzeptanz von „Wohn-Riester“ sieht Mittler vor allem die nachgelagerte Besteuerung. Allerdings gebe es die Möglichkeit, dies durch eine Einmalbesteuerung zu vermeiden. Nachholbedarf gibt es derzeit vor allem noch in Sachen Bekanntheitsgrad. Wie eine repräsentative Umfrage der Postbank zeigt, ist der „Wohn-Riester“ vielen Deutschen bisher nicht geläufig. Der Aufklärungsbedarf ist also groß.

Text: F.A.S.
Bildmaterial: dpa



[Verlagsinformation](#)

Schon getestet? Der FAZ.NET-Bildschirmschoner zum Herunterladen unter www.faz.net/bildschirmschoner.