

Die eigenen vier Wände bieten Altersvorsorge und Rendite

Schon seit Jahren befinden sich die Sparzinsen auf einem extrem niedrigen Niveau. Sie können nicht einmal mehr die Inflationsrate ausgleichen. Wer heute langfristig finanziell vorsorgen will, steht vor einem Problem, dem sich kaum eine Generation zuvor gegenüber sah. „Wie entgehe ich einer möglichen finanziellen Repression?“, lautet die alles beherrschende Frage.

Fest steht: Die Finanzmarktkrise, die Niedrigzinsphase und die daraus resultierende Unsicherheit haben sich bereits spürbar auf das Sparverhalten der Bürger ausgewirkt. Nach einer Umfrage des Verbandes der privaten Bausparkassen sparen nur noch 43 Prozent der Bevölkerung regelmäßig. Gerade im Hinblick auf die Kapitalstöcke, die privat aufgebaut werden müssen, um für das Alter vorzusorgen, ist dieses aus den dauerhaft niedrig gehaltenen Zinsen resultierende Verhalten sozialpolitisch äußerst kritisch zu sehen.

Sachwerte im Blickpunkt

Zum bescheiden rentierlichen und zugleich sicheren Sparen standen über Jahrzehnte verlässlich klassische Möglichkeiten, wie kapitalbildende Lebensversicherungen oder Banksparpläne, zur Verfügung. Angesichts der nun bereits mehrjährigen Zinsschmelze verwundert es aber nicht, dass Sachwerte beim Sparer in den letzten Jahren wieder hoch im Kurs stehen. Neben substanzstarken Aktien, Edelmetallen, Schmuck und hochwertigen Gebrauchsgütern profitieren davon in erster Linie Wohnimmobilien – sowohl zur Selbstnutzung als auch als Kapitalanlage. Die selbstgenutzte Immobilie ist darüber hinaus auch die einzige Form der Altersvorsorge, die der Vorsorgende schon heute

erleben, genießen und nutzen kann. Dies ist vor dem Hintergrund einer stets ungewissen Zukunft übrigens ein besonders dickes Plus, mit dem die „eigenen vier Wände“ punkten können.

Der offensichtlichste Vorteil ist bei der selbstgenutzten Immobilie die ersparte Miete, der, im Gegensatz zu allen anderen Anlageformen, schon heute und nicht erst in ferner Zukunft anfällt. Insofern entspricht die eingesparte Mietzahlung einer Geldrente in vergleichbarer Höhe und erfüllt damit alle Kriterien einer echten Altersvorsorge. Die „steinerne“ Rendite fällt naturgemäß umso höher aus, je frühzeitiger die Immobilie lastenfrei gestellt ist.

Im Übrigen ist es ein interessantes Phänomen, dass der Eigentümer bei Eintritt in den Ruhestand durchschnittlich nicht nur über ein größeres Immobilienvermögen verfügt, sondern ebenso über ein höheres Geldvermögen. Der Grund hierfür ist der „erlernte“ Sparprozess, der den Hausbesitzer auch über die Abzahlung von Krediten hinaus zu einem Konsumverzicht motiviert. Wohneigentum heißt aber auch, ein solides Vermögen zu bilden, dessen Wert über die Jahre zunimmt. Denn der Wert der Immobilie ist nicht nur konstant, sondern – das beweisen die letzten Jahre – steigt mit der Zeit.

Mit das treffendste Argument für die Präferenz der Wohnimmobilie als geeignete Altersvorsorge ist die gestiegene Erschwinglichkeit. Die Zinsen für Wohnungsbaudarlehen sind nach wie vor auf einem Rekordtiefstand. Sie liegen im Durchschnitt bei einer zehnjährigen Zinsfestschreibung unter zwei Prozent. Damit haben Privathaushalte die Chance, Wohneigentum unter zumindest deutlich geringerem Konsumverzicht erwerben zu können, als dies für Generationen zuvor der Fall war. Erst recht, wenn man die staatlichen Unterstützungen wie Wohnungsbauprämie, Arbeitnehmer-Sparzulage für niedrige bis mittlere Einkommen sowie Riester-Förderung zusätzlich mit einbezieht. Dabei wird insbesondere die Riester-Förderung in ihrer Ausgestaltung als Eigenheimrente – meist kurz Wohnriester genannt – immer attraktiver.

Der sich aus dem derzeitigen Zinstal ergebende ökonomische Vorteil bei der Immobilienfinanzierung wird – auch auf Sicht – bei Weitem nicht durch die stei-

genden Immobilienpreise zunichte gemacht, zumindest nicht in den allermeisten Regionen Deutschlands. Es gilt auch hier, was in Bezug auf den Immobiliensektor immer zu beachten ist: Es gibt nicht den deutschen Immobilienmarkt, sondern viele Teilmärkte, die unterschiedlich betrachtet werden müssen.

Langfristige Perspektive wichtig

Somit gilt auch bei der Immobilienanlage: Die Zukunftsaussichten, in diesem Fall die für die Stadt/Region, müssen stimmen. Damit stehen die eigenen vier Wände aber nicht alleine da. Auch bei Aktien oder anderen Anlageformen ist die langfristige Perspektive entscheidend. Wichtig ist zudem der Anbieter, von dem die Immobilie erworben wird. Handelt es sich um ein bereits viele Jahre im Wohnungsmarkt tätiges Unternehmen mit solidem finanziellen Fundament, erhält der Käufer die größtmögliche Sicherheit. Schließlich handelt es sich beim Immobilienerwerb meist um hohe Summen.

Gute Argumente für die selbstgenutzte Immobilie hat es schon immer gegeben. Selten jedoch war die Zeit besser, den für die meisten wichtigsten Lebenswunsch und bedeutendsten Vermögenswert in Angriff zu nehmen. So hat die anfangs erwähnte finanzielle Repression für angehende solide kreditfinanzierende Immobilieneigentümer – und nur für sie – doch auch Vorteile: Denn was dem nach Rendite suchenden Sparer ein rotes Tuch ist, ist für Anleger, die bei Realzinsen im Bereich der Nulllinie in die Position eines Kreditnehmers wechseln, ein sehr großes Plus.

Übrigens erst recht dann, wenn es zu einer spürbaren Geldentwertung kommen sollte. Die wenig attraktiven Konditionen im Bereich klassischer Sparformen sprechen somit ebenso für den einzigen Sachwert, in dem man eine Familie gründen, die Kinder großziehen, seine Individualität verwirklichen – kurz „leben“ – kann, wie die historisch günstigen Finanzierungskosten und die in großen Teilen Deutschlands auf Jahrzehnte stabile Vermarktungssituation. Rechnet man noch die staatliche Unterstützung hinzu, bieten die eigenen vier Wände ein Paket an Vorzügen, an das keine Alternative heranreichen kann: eben Altersvorsorge und Rendite unter einem Dach.

Der Autor



Bernd Hertweck

Vorsitzender des Vorstands, Wüstenrot Bausparkasse AG, Ludwigsburg