

Schwerpunkt Private Baufinanzierung

Wohnimmobilien – Altersvorsorge und Rendite unter einem Dach

Wohin mit dem Geld? Wie für das Alter am besten vorsorgen? Angesichts niedrigster Spar- und Anlagezinsen und historisch geringen Finanzierungskosten rückt das selbstgenutzte Wohneigentum immer mehr in den Fokus der Bundesbürger. Völlig zu Recht, wie der Autor meint. Erstens ist er Vorstand einer Bausparkasse, zweitens seien die Preise mit wenigen Ausnahmen in angesagten Szenevierteln keineswegs überteuert. Drittens werde nicht am Bedarf vorbei gebaut. Und damit viertens seien die Perspektiven für den Werterhalt immer noch sehr gut. Dem Kritikpunkt, Immobilien seien nicht fungibel genug, hält er entgegen, dass die Möglichkeiten sehr viel breiter seien, als bei reinem Geldvermögen: So könne das Eigenheim verkauft oder vermietet, ebenso wie gegen eine kleinere Stadtwohnung eingetauscht werden. Trautes Heim, Glück allein, oder so ähnlich. Red.

Das historische Ereignis kam auf eher leisen Sohlen: Am 14. August 2014 unterschritt die Rendite zehnjähriger Bundesanleihen erstmals in der Geschichte der Bundesrepublik die Ein-Prozent-Marke. Bis auf die Gruppe der professionellen Marktteilnehmer an den Finanzmärkten wurde diese Nachricht von der breiten Öffentlichkeit kaum zur Kenntnis genommen. Dabei zeigt der – vorläufige – Tiefstwert von 0,9974 Prozent doch wie in einem Brennglas die besondere Zeit an, in der wir leben: Die ökonomischen Rahmenbedingungen mit niedrigsten Spar- und Anlagezinsen sorgen für Renditen, die oftmals nicht einmal mehr die Inflationsraten ausgleichen, und damit zugleich für zahlreiche Sorgenfalten bei Sparern und Anlegern führen. Denn wer heute langfristig finanzielle Weichen für sich oder seine Familie stellen will, steht vor einem Problem, dem sich kaum eine Generation zuvor gegenüber sah. Wie entgehe ich einer möglichen finanziellen Repression? – lautet die Frage.

Fest steht: Die Finanzmarktkrise, die Niedrigzinsphase und die daraus resul-

tierende Unsicherheit haben sich bereits spürbar auf das Sparverhalten der Bürger ausgewirkt. Nach einer Umfrage des Verbandes Privater Bausparkassen vom Sommer 2014 sparen nur noch 40 Prozent der Bevölkerung regelmäßig. Das sind 9 Prozent weniger als noch im Sommer 2013, womit der tiefste jemals gemessene Wert in der seit 1997 durchgeführten Erhebung erreicht wurde.

Sparneigung auf historischem Tiefstand

Zugleich hat der Konsum die beiden Spar motive „Altersvorsorge“ und „Wohneigentum“ als führendes Sparziel abgelöst. Gerade im Hinblick auf die Kapitalstöcke, die privat aufgebaut werden müssen, um für das Alter vorzusorgen, ist die rückläufige Sparneigung der Bevölkerung sozialpolitisch kritisch zu sehen.

Dennoch bleibt den Bürgern natürlich grundsätzlich bewusst, dass die Sicherung des Alters eine besondere finanzielle Herausforderung darstellt. In allen Umfragen stimmen jeweils fast 70 Prozent der Deutschen der Aussage zu, dass, wer seinen Lebensstandard im Alter halten möchte, privat vorsorgen muss. Von den Menschen, die heute in der Mitte ihres Lebens stehen, den 30- bis 49-Jährigen, sagt dies sogar eine noch größere Mehrheit.

Die Entscheidung, mit welchen Produkten und Strategien die finanzielle Zukunft beziehungsweise Altersvorsorge gestaltet werden soll, ist allerdings schwierig wie nie. Denn in aller Regel dienen Geldanlagen dem Zweck einer

befriedigenden Alterssicherung inklusive gegebenenfalls – sofern finanziell darstellbar – eines zusätzlichen Vermögensaufbaus, der an die nächste Generation weitergegeben werden soll.

Sachwerte rücken in den Fokus

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 Sparrer in den letzten Jahren wieder deutlich an Beliebtheit gewonnen haben. 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 ein besonderes Plus, mit dem die „eigenen vier Wände“ punkten können.

Rund 60 Prozent der Deutschen sehen laut einer Studie von TNS Infratest in einer eigenen Immobilie die beste Altersvorsorge. Selbst unter den 14- bis 29-Jährigen sieht dies schon die Mehrheit so. Menschen, die bereits Wohneigentum erworben haben, sehen sich heute in ihrer Entscheidung besonders bestätigt, sie stimmen der Aussage zu fast 80 Prozent zu. Befragt nach ihren Plänen, geben 16 Prozent aller Deutschen ab 14 Jahren an, innerhalb der nächsten zehn Jahre Wohneigentum erwerben zu wollen. Bei den 14- bis 29-jährigen sind es sogar 35 Prozent. Diese hohe Präferenz für die Wohnimmobilie entspringt indes nicht nur einem diffusen Bauchgefühl der Bürger oder einer traditionellen Grundhaltung, sondern ist auch in ökonomischen Vorzügen begründet – insbesondere in der aktuellen Situation.

Der offensichtlichste Vorteil ist bei der selbst genutzten Immobilie die ersparte

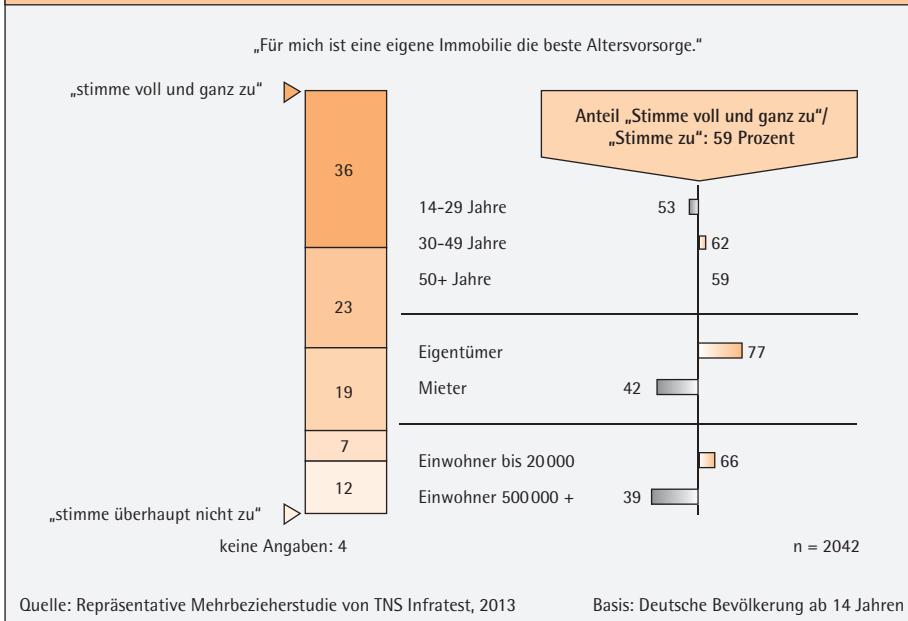
Der Autor

Bernd Hertweck

Vorsitzender des Vorstands, Wüstenrot Bausparkasse AG, Stuttgart



Abbildung 1: Einstellung der Deutschen zur eigenen Immobilie als Altersvorsorge



Zugleich sind die Zinsen für Immobiliendarlehen aktuell so günstig wie nie. Sie liegen im Durchschnitt bei einer zehnjährigen Zinsfixierung und üblichem Beleihungsauslauf nahe zwei Prozent. Damit haben Privathaushalte derzeit und auf weitere Sicht die Chance, Wohneigentum unter deutlich geringem Konsumverzicht erwerben zu können, als dies für Generationen zuvor der Fall war.

Zusätzliche Vorteile bietet dem Erwerber von Wohneigentum die Riester-Förderung in ihrer Ausgestaltung als Eigenheimrente – meist kurz Wohn-Riester genannt. Schon jetzt ist der Riester-Bausparvertrag, mit dem Zweck auf das Eigenheim zu sparen, die Sparform mit dem höchsten Zuwachs unter allen Riester-Produkten. Durch die Verbesserungen und Flexibilisierungen, die seit dem 1. Januar 2014 gelten, gewinnt die Eigenheimrente weiter an Attraktivität.

Miete, die, im Gegensatz zu allen anderen Anlageformen, schon heute und nicht erst in ferner Zukunft anfällt. Insofern entspricht die eingesparte Mietzahlung systemisch einer Geldrente in vergleichbarer Höhe und erfüllt damit alle Kriterien einer echten Altersvorsorge. Der eingesparten Miete stehen die monatlichen Zins- und Tilgungszahlungen gegenüber, solange die selbst genutzte Immobilie noch nicht ausfinanziert ist. Doch mit sinkender Zahllast steigt die „steinerne“ Rendite des Wohneigentümers auf ihr Maximum, das erreicht ist, sobald die Immobilie lastenfrei gestellt ist. Ab dann stehen dem erwirtschafteten Wohnwert des Eigentümers nur noch die Unterhaltskosten des Gebäudes gegenüber.

nur über ein größeres Sachvermögen verfügt, sondern ebenso über ein höheres Geldvermögen. Der Grund hierfür ist der „erlernte“ Konsumverzicht: Der Wohneigentümer behält in aller Regel sein Sparverhalten bei, auch über die Abzahlung seiner Immobiliendarlehen hinaus.

Der Zeitpunkt für den Erwerb einer eigenen Wohnimmobilie ist im Moment besonders günstig, da gleich zwei positive Umstände zusammentreffen. Auch wenn angesichts zuletzt deutlich gestiegener Immobilienpreise in Groß- und Universitätsstädten der Eindruck ein anderer sein mag: Wohnimmobilien sind in Deutschland derzeit so erschwinglich, wie sie es in den letzten 15 Jahren nicht waren.

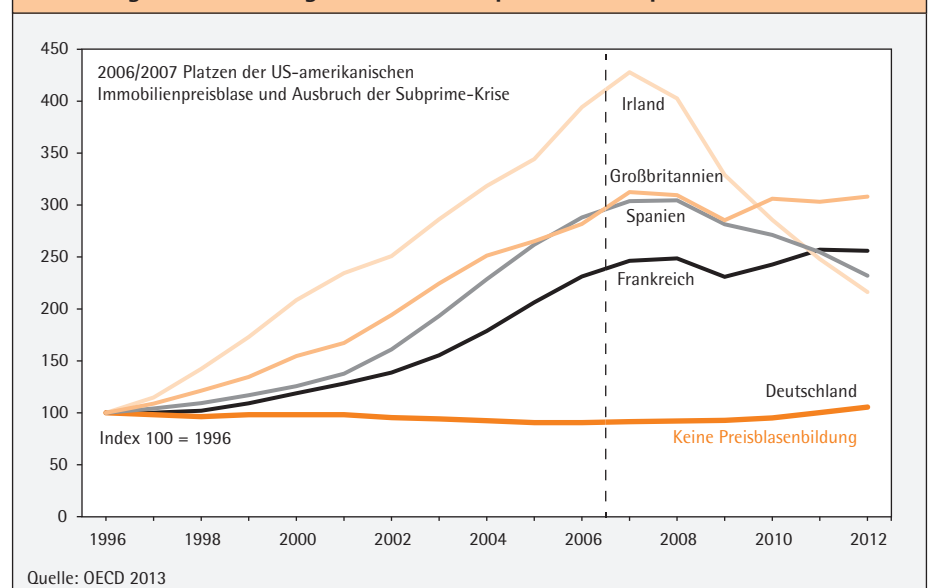
Zu den Neuerungen zählen, dass Kapital bereits vor Beginn der Auszahlungsphase jederzeit aus dem Wohn-Riester-Vertrag entnommen werden kann, zum Beispiel für die Anschaffung einer selbst genutzten Wohnimmobilie oder zur Tilgung eines Immobiliendarlehens sowie dass auch alters- und behindertengerechte Umbaumaßnahmen schon vorhandenen Wohneigentums „Wohn-Riester-fähig“ werden. Außerdem wurde die förderunschädliche Re-Investitionsfrist bei einer zeitweiligen Aufgabe der Selbstnutzung des Wohneigentums verlängert. Eine weitere vorteilhafte Neuregelung besteht für den künftigen Bauherrn zudem darin, sich nicht nur wie bisher zum Renteneintritt, sondern auch noch

Ökonomische Vorteile des Eigentümers

Es ist eine Binsenweisheit, dass jeder in seinem Leben ein Haus bezahlt. Der Eigentümer ohnehin, aber ebenso der Mieter über die kumulierten und im Zeitablauf steigenden Mietzahlungen. Der Unterschied besteht ökonomisch betrachtet darin, dass sich der Eigentümer zusätzlich zur eingesparten Miete einen in aller Regel beständigen und großen Vermögenswert geschaffen hat, während der Mieter andere Wege zur Vermögensbildung beschreiten muss.

Im Übrigen ist es ein interessantes Phänomen, dass der Eigentümer bei Eintritt in den Ruhestand durchschnittlich nicht

Abbildung 2: Entwicklung der Immobilienpreise in Europa



später für eine steuersparende Einmalversteuerung der erhaltenen Förderungen entscheiden zu können.

Die aktuell günstigen Rahmenbedingungen des Immobilienerwerbs sind für jeden Interessenten erfreulich. Ob Wohneigentum eine geeignete Form der Altersvorsorge darstellt, hängt jedoch insbesondere von der zukünftigen Wertentwicklung der Immobilien ab. Denn auch wenn sich die meisten (angehenden) Wohneigentümer wünschen, ihren gesamten Lebensabend in der eigenen Wohnimmobilie zu erleben: Niemand kann mit Sicherheit wissen, ob er nicht später einmal auf eine Verwertung angewiesen sein wird, oder aber aufgrund veränderter Lebensumstände oder Sichtweisen eine Verwertung vornehmen möchte.

Besonderheiten des deutschen Marktes

Seit der Subprime-Krise in den USA und seit auch bei einigen europäischen Nachbarn Immobilienpreisblasen entstanden und geplatzt sind, gibt es immer wieder Stimmen, die auch in Deutschland vor der Gefahr einer Immobilienpreisblase warnen. Es gilt, zu diesen Stimmen in aller Klarheit und Sachlichkeit Position zu beziehen. Ein Vergleich der Entwicklung der Immobilienpreise in Europa belegt, dass sich der deutsche Markt für Wohnimmobilien über den gesamten Zeitraum der Wirtschafts- und Finanzkrise als absolut krisenfest erwiesen hat. Anders als etwa in Irland oder Spanien, wo es zu erheblichen Preisanstiegen und anschließenden Preiskorrekturen gekommen ist.

Die Gründe dafür sind insbesondere in unseren Spezifika der Wohnimmobilienfinanzierung zu suchen. In Deutschland ist ein deutlich höherer Eigenkapitaleinsatz als in anderen Ländern üblich und Zinsfestschreibungen sind die Regel und nicht die Ausnahme. Das staatlich geförderte Immobilienvorsparen trägt dazu bei, dass Haushalte das geforderte Eigenkapital auch aufbauen. Aufgrund der seit jeher niedrigen Beleihungsgrenzen gelten deutsche Pfandbriefe zur Refinanzierung von Hypothekendarlehen weltweit zu Recht als besonders ausfallsicher.

Auch in Phasen steigender Preise und anziehender Wohnungsbaukonjunktur wird von der Tugend der vergleichsweise restriktiven Finanzierungspraxis nicht grundsätzlich abgewichen. Dies alles

trägt dazu bei, dass sich die Immobilienpreise hierzulande unauffällig, jedoch stabil entwickeln und es zu keinen sich selbst nährenden Baubooms mit anschließendem Preisverfall kommt. Preisüberreibungen in einzelnen, insbesondere großstädtischen Lagen und Mikromärkten sind jedoch generell auch in Deutschland nicht auszuschließen.




Die in Deutschland in den letzten Jahren angesprungene Wohnungsbaukonjunktur ist nicht spekulativ oder kreditfinanziert getrieben. Vielmehr wird derzeit eine hohe Wohnungsnachfrage befriedigt, die insbesondere in den erheblichen Zuwanderungsgewinnen begründet ist. Im Ergebnis wächst die Bevölkerung derzeit deutlich an, ganz entgegen den langfristigen amtlichen Bevölkerungsprognosen. Dennoch laufen die Prozesse des demografischen Wandels in der ansässigen Bevölkerung unvermindert weiter.

Damit verbunden sind Privathaushalte, die älter und kleiner werden sowie kleinere Familien: 1991 lebten noch durchschnittlich 2,27 Personen in einem Haushalt, 2010 nur noch 2,03 Personen. Setzt sich dieser Trend fort, wird die Zahl der Haushalte in der Zeit bis 2025 auf 41,1 Millionen zunehmen. Dies wäre eine Steigerung gegenüber 2005 (39,2 Millionen Haushalte) um knapp fünf Prozent.

Parallel zum Wohlstandswachstum nehmen die Menschen immer mehr Wohnfläche für sich in Anspruch. Fachleute rechnen damit, dass die durchschnittliche Wohnfläche gegenüber heute allein bis 2025 um weitere sechs Prozent auf dann etwa 45,4 Quadratmeter steigen wird. Das Plus an Wohnfläche je Einwohner ergibt sich zum einen aus der Tatsache, dass ältere Menschen in großen Häusern und Wohnungen zumeist wohnen bleiben, auch wenn Kinder längst ausgezogen sind oder der Partner verstirbt. Zum anderen jedoch daraus, dass die Statistiker von verstärkter Wohneigentumsbildung ausgehen, wobei Wohneigentümer auch zukünftig größere Wohnungen beziehungsweise Häuser bewohnen werden als Mieter.

Im Ergebnis steigender Haushaltszahlen und steigenden Wohlstandsniveaus wächst die Wohnungsnachfrage insgesamt moderat an, wird aktuell allerdings durch die Zuwanderungswelle massiv verstärkt. Dies schlägt sich in der jährlichen Baufertigstellungszahl wieder, die von einem Tiefststand in den Jahren 2009 und 2010 von rund 160 000 Einheiten auf etwa 215 000 Wohnungen insgesamt im Jahr 2013 angestiegen ist. Auch die Zahl

MEIN ZUHAUSE: OPTIMAL FINANZIERT.

-  300 Banken im Vergleich
-  Beste Konditionen
-  Persönliche Beratung – auch ganz in Ihrer Nähe

Mieten oder kaufen?
Jetzt hier berechnen.



**Bester
Baufinanzierer**

**Testsieger
Ausgabe 8/2014**

€uro

interhyp

DIE BAUFINANZIERUNG

www.interhyp.de
0800 200 15 15 15



der Baugenehmigungen ist nochmals kräftig angestiegen – nach 9,6 Prozent von 2012 auf 2013 um nochmals 9,6 Prozent im ersten Halbjahr 2014 gegenüber dem Vorjahreszeitraum, sodass sich das Fertigstellungsniveau noch weiter nach oben bewegen dürfte. Ob die aktuelle Schätzung des ifo Instituts in vollem Umfang zutreffen wird, das derzeit jährliche Zuwächse von rund 20 000 bis 30 000 Fertigstellungen sieht, bis hin zu 290 000 Fertigstellungen im Jahr 2016, wird sich zeigen.

Aus den beschriebenen Komponenten der Wohnungsnachfrage leitet das Pestel Institut, Hannover, einen jährlichen Wohnungsbedarf von 200 000 bis 250 000 Wohnungen ab, eine Größenordnung, die somit aktuell von den Baufertigstellungszahlen her wieder erreicht wird. Hinzu kommt allerdings der Ersatzbedarf für die Wohnungsabgänge. Wie viele Wohnungen pro Jahr durch Umwidmung, Zusammenlegung und Abriss aus dem tatsächlich zur Verfügung stehenden Bestand verschwinden, wird statistisch nicht erfasst. Das Pestel Institut schätzt den Abgang auf etwa 0,5 Prozent des Bestands von etwa 40 Millionen Wohnungen, sodass der zusätzliche Ersatzbedarf bei etwa 175 000 Wohnungen pro Jahr liegt.

Nicht am Bedarf vorbei

Damit beträgt der gesamte Wohnungsneubaubedarf in Deutschland bis 2015 rund 400 000 Wohnungen jährlich. Bis zum Jahr 2025 dürfte er, so schätzt das Pestel Institut, auf etwa 300 000 Wohnungen sinken. Solche Neubauzahlen werden, auch bei der momentan zu registrierenden Belegung, schon seit Langem nicht mehr erreicht. Insofern ist es für einen langen Zeitraum bereits gewiss, dass in Deutschland grundsätzlich nicht am Bedarf vorbei gebaut wird. Die noch lange anhaltende Nachfrage wird dafür sorgen, dass fertiggestellte Wohnungen prinzipiell ihre Abnehmer finden werden und somit mittel- bis längerfristig keine flächendeckende Immobilienpreisblase droht.

Wengleich also in Deutschland auch längerfristig von einer zumindest stabilen Wohnungsnachfrage ausgegangen werden kann, so zeigt sich bereits spätestens seit den neunziger Jahren, besonders aber in der jüngsten Vergangenheit, dass sich die Nachfrage räumlich immer stärker differenziert und konzentriert. Die Zuwanderer zieht es auf der Suche

nach Erwerbsarbeit in erster Linie in Großstädte und Ballungszentren. Doch auch innerhalb Deutschlands steigen die großen Städte in der Gunst der Wohnbevölkerung. Der seit längerer Zeit beschworene Trend „zurück in die Stadt“ äußert sich dabei in erster Linie darin, dass Stadt-Umland-Wanderung unterbleibt, Stadtbewohner die Vorzüge ihrer innerstädtischen Wohnorte also viel mehr schätzen und daher in der Stadt wohnen bleiben.

Doch auch innerhalb der Städte verteilt sich die Nachfrage sehr unterschiedlich, was in den besonders nachgefragten Szenevierteln mit teilweise exorbitant steigenden Immobilienpreisen in Berlin, Hamburg und weiteren Großstädten besonders deutlich wird. Dabei kann es zu lokalen Preisüberreibungen kommen, die eine Korrektur erfahren können, wenn bestimmte „Schmerzgrenzen“ auch bei wohlsituierten Immobiliensuchenden überschritten werden, beispielsweise wenn andere Stadtquartiere entdeckt und aufgewertet werden, in denen zunächst noch günstigere Preise aufgerufen sind.

Neben diesen kleinräumigen Nachfrageverschiebungen und Preisdynamiken gibt es heute Stadtregionen, die aufgrund besonderer Attraktivität – Wirtschaftszentren in attraktiver landschaftlicher Umgebung mit hohem Freizeitwert – eine hohe Anziehungskraft entwickeln, die weit über die Stadtgrenzen hinauswirkt. Dies ist in besonderem Maße für München und sein Umland zu beobachten.

Perspektiven für den Werterhalt sind günstig

Für den Immobilienkäufer bedeutet dies, dass die langfristige Wertentwicklung seines Hauses oder seiner Wohnung heute mehr denn je von den bekannten „drei“ Faktoren „Lage, Lage, Lage“ beziehungsweise eben auch in steigendem Maße von „Region, Region, Region“ abhängt. Diese gilt es kritisch zu prüfen, genauso, wie man auch bei anderen Anlageformen wie Banksparprodukte oder Aktien die verschiedenen Alternativen stets kritisch vergleichen sollte, bevor man seine Auswahl trifft.

Eine jüngst im Juli 2014 von der Postbank veröffentlichte Studie sagt aus, dass in 36 Prozent der 402 Kreise und Städte in Deutschland mit nominal steigenden Preisen für Wohneigentum gerechnet werden kann und in 38 Prozent

mit nominal stabilen Preisen. Insofern sind die Perspektiven für den Werterhalt vielerorts günstig.

Als Nachteil einer Wohnimmobilie wird oft angeführt, dass – im Gegensatz zum Geldvermögen, das verrentet und im Alter sukzessive aufgebraucht werden kann – eine selbst genutzte Immobilie im Alter nicht angemessen oder ohne das Risiko eines Vermögensverlustes „verzehrt“ werden kann. Dem ist entgegenzuhalten, dass Immobilieneigentümer aufgrund des in ihrer Immobilie gebundenen Vermögensstocks diesbezüglich sogar weit flexibler sind, als beispielsweise die Empfänger einer Geldrente.

Die Möglichkeiten reichen vom Verkauf und beispielsweise anschließender Verrentung des Erlöses über die Vermietung, also die Generierung von Mieteinnahmen, bis hin zu einem Vorgehen, das neudeutsch auch als „downgrading“ bezeichnet wird: Nicht selten ist der Fall zu beobachten, dass Paare jenseits der sechzig, deren Kinder aus dem Haus sind, ihr Einfamilienhaus im Umland verkaufen und gegen eine altengerechte, zentral gelegene Eigentumswohnung in der Stadt „eintauschen“. Auch hier kann ein gegebenenfalls überschüssiger Verkaufserlös in eine Verrentung investiert und so sogar noch zusätzliche finanzielle Mittel aus der Immobilie generieren werden.

Gute Argumente für die selbst genutzte Immobilie hat es schon immer gegeben. Selten jedoch war die Zeit besser, den für die meisten bedeutendsten Vermögenswert und wichtigen Lebenswunsch 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, wandelt sich für den Anleger, der bei negativen Realzinsen in die Position eines Kreditnehmers wechselt, in ein Plus.

Die niedrigen Guthabenzinsen 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 Wertentwicklung beziehungsweise 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. ■