

Die Immobilie als Favorit der Altersvorsorge

Dieter Pfeiffenberger

Seit 2003 befragt die Postbank jährlich die Deutschen nach ihrer Einstellung zur privaten Altersvorsorge. Die aktuelle Studie ergab eine tiefe Verunsicherung, maßgeblich verursacht durch die Finanz- und Wirtschaftskrise. Eine Anlageform bleibt davon allerdings unberührt: die selbst genutzte Immobilie, wie der Autor unterstreicht. Allerdings glauben immer weniger, zum Renteneintritt auch tatsächlich im Eigenheim zu wohnen. Auch Wohn-Riester ist vielen noch unbekannt. Das Zutrauen, den Wunsch von den eigenen vier Wänden realisieren zu können, bedarf offensichtlich noch weiterer Förderung. (Red.)

Die Finanz- und Wirtschaftskrise hat die Einstellung der Deutschen zur privaten Altersvorsorge nachhaltig beeinflusst. Die jüngste Postbankstudie kann dies sehr genau belegen, da die Erhebung Mitte August 2009 erfolgte. Somit wird beim Vergleich zur Vorjahresstudie, die Ende Juli 2008 durchgeführt wurde, der bisherige Höhepunkt der weltweiten Krise genau erfasst.

1 806 Personen wurden vom Institut für Demoskopie in Allensbach in persönlichen Gesprächen befragt. Dabei gaben zwei Drittel aller Berufstätigen in Deutschland über 16 Jahre zu Protokoll, dass sich ihre Einstellung zum Thema private Altersvorsorge durch die Finanz- und Wirtschaftskrise grundsätzlich verändert hat. Rund ein Drittel der Berufstätigen erklärt, wegen der Krise jetzt generell am Sinn privater Altersvorsorge zu zweifeln.

Den Informationen zu den dabei angebotenen Modellen steht jetzt etwa ein weiteres Drittel skeptischer gegenüber. Und mehr als 17 Prozent haben diese veränderte Einstellung bereits in konkretes Handeln umgesetzt und auf die Finanzkrise mit der Auflösung oder dem Abbau ihrer privaten Altersvorsorgeanlagen reagiert.

Im Rahmen dieser besorgniserregenden Befunde angesichts der unstreitigen Belastungsgrenzen staatlicher Versorgungssysteme sticht jedoch eines hervor: Das Interesse, zur privaten Vorsorge künftig in ein eigenes Haus oder eine eigene Wohnung zu investieren, ist gegenüber dem Vorjahr nochmals gestiegen: So planen diese Investition in den kommenden Jahren inzwischen zehn Prozent aller Berufstätigen. Und mit neun Pro-

zent liegt die Absicht, verstärkt Bauspar-Angebote anzunehmen, nur knapp dahinter auf Platz 2 der Präferenzliste. Beides zusammen liegt mit deutlichem Abstand vor allen anderen zur Auswahl stehenden Maßnahmen der privaten Altersvorsorge (siehe Abbildung 1). Fünf Prozent der Berufstätigen wollen zudem in ein Haus oder eine Wohnung investieren, um diese anschließend zu vermieten.

Das Vertrauen in die Immobilie ist groß. So nennen 65 Prozent aller Berufstätigen das eigene Haus oder die eigene Wohnung auch auf die Frage, was sie grundsätzlich für „die ideale Form der Alterssicherung“ halten. Ebenfalls ist dies weit mehr, als bei jeder anderen individuellen Anlageform angegeben wird.

Deutliche Diskrepanz zwischen Wollen und Können

Allerdings gibt die jüngste Postbank-Studie auch dies wieder: Niemals zuvor seit 2003 glauben so wenige Befragte, im Alter tatsächlich ein Eigenheim zu besitzen. So geben dies inzwischen nur noch 39 Prozent aller Deutschen zu Protokoll, 2003 waren es etwa noch 42 Prozent. Mit anderen Worten sind das eigene Haus oder die eigene Wohnung das erklärte wichtigste Ziel der Deutschen zur privaten Altersvorsorge. Im-

Der Autor

Dieter Pfeiffenberger ist Mitglied des Vorstands der BHW Bausparkasse AG, Hameln.

mer weniger glauben jedoch, dies auch erreichen zu können. Diese Diskrepanz zwischen Wollen und Können unterstreicht, dass eine verbesserte Förderung des Immobilienerwerbs ins Auge gefasst werden muss. Ziel muss sein, dass sich möglichst viele Menschen den Wunsch nach dieser Form der Altersvorsorge auch erfüllen können.

Mit der überwältigenden Mehrheit von 80 Prozent bezeichnen die Deutschen laut Postbank-Studie tatsächlich eine Förderung von Wohneigentum zur Altersvorsorge als „gute Idee“. Und unter den Berufstätigen sagt sogar mehr als jeder Zweite, dass eine solche staatliche Förderung für ihn persönlich „ein Anreiz wäre, selbst zu bauen oder zu kaufen“. Überraschend aber: Von dem vor fast genau einem Jahr eingeführten Angebot des „Wohn-Riester“, hat mit 46 Prozent fast die Hälfte aller Berufstätigen bis heute noch nie etwas gehört. Unter den jungen Berufstätigen zwischen 16 und 29 Jahren sind es sogar 61 Prozent.

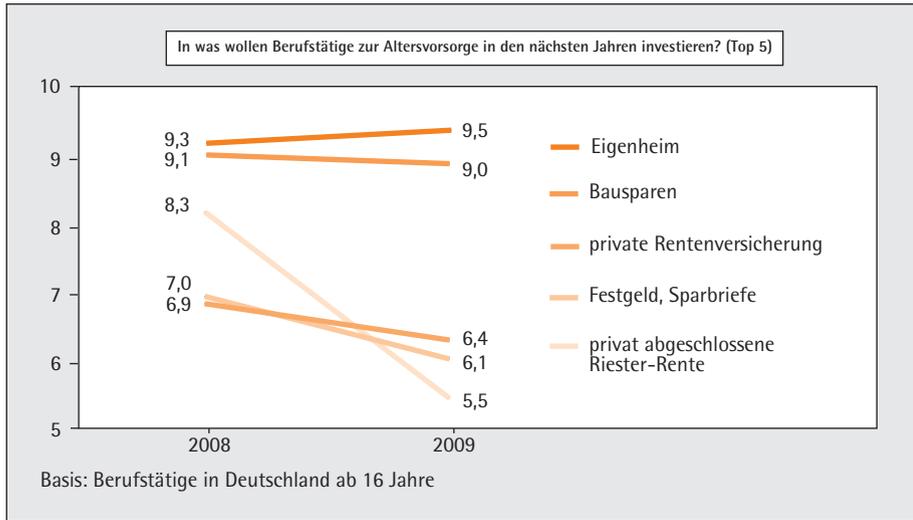
Viele gute Argumente für Immobilieninvestments

Die Studie zeigt mithin, dass die Bundesbürger es grundsätzlich für erstrebenswert halten, jetzt Wohneigentum zu erwerben. Tatsächlich können hierfür mehrere Gründe stehen:

- Die jährliche Zahl neugebauter Wohnungen sinkt seit 15 Jahren kontinuierlich und liegt bereits auf einem Niveau, das nicht einmal der Hälfte dessen entspricht, was von Fachleuten als notwendig angesehen wird. Gab es 1994 noch mehr als 600 000 Baugenehmigungen, hat sich deren Zahl bis 2008 auf 148 000 mehr als geviertelt (siehe Abbildung 2). Zudem bezieht sich die Wohnraumnachfrage primär auf neue oder modernisierte Wohnungen, denn die Ansprüche der Deutschen steigen. So wünschen sich die Bundesbürger beispielsweise eine immer höhere Energieeffizienz der Häuser, eine moderne technische Ausstattung – etwa mit Datenleitungen – und moderne Grundrisse. Das geringe Neubauangebot dürfte – zumindest in den bevorzugten Wohngebieten und in Ballungszentren – die Preise auf Jahre stabilisieren.

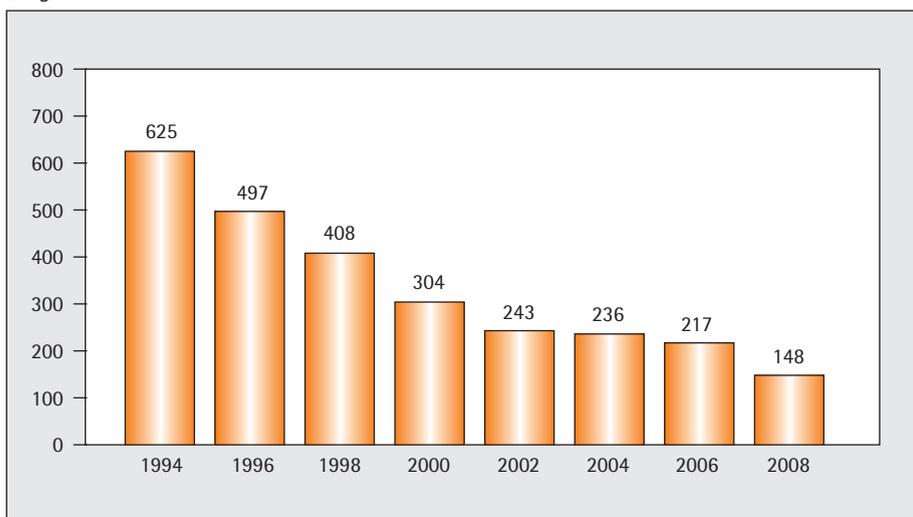
- Für eine Immobilieninvestition kann zudem die unsichere Entwicklung der künftigen Inflationsrate sprechen. Weil sehr viele Staaten der Finanzkrise mit milliardenschweren Konjunkturpaketen entgegnen versuchen und die

Abbildung 1: Eigenheim beliebtestes Vorsorgeinstrument für die Zukunft
(Angaben in Prozent)



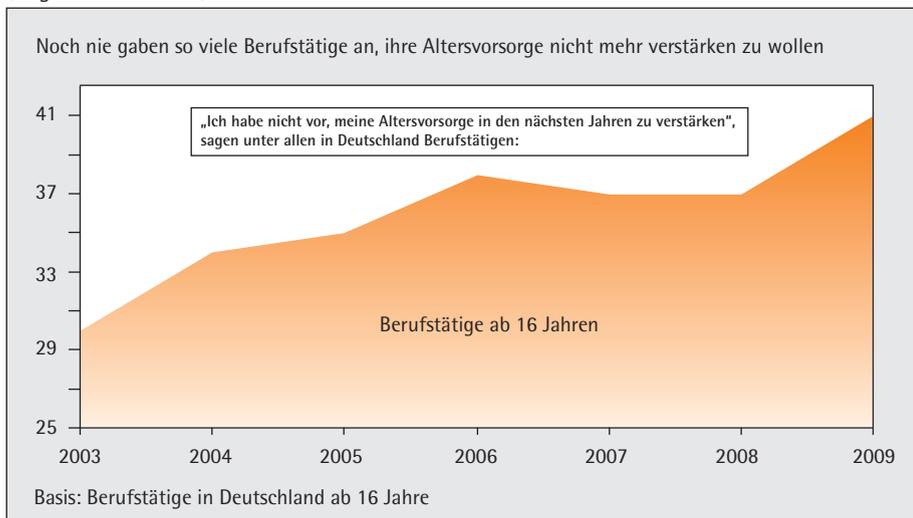
Quelle: Postbank-Studie „Altersvorsorge in Deutschland 2009/2010“

Abbildung 2: Baugenehmigungen von Wohngebäuden in Deutschland
(Angaben in Tausend)



Quelle: Statistisches Bundesamt

Abbildung 3: Einstellung Berufstätiger zur privaten Altersvorsorge
(Angaben in Prozent)



Quelle: Postbank-Studie „Altersvorsorge in Deutschland 2009/2010“

Notenbanken reichlich Liquidität in die Märkte spülen, prognostizieren einige Fachleute tatsächlich ab 2012 eine spürbar zunehmende Geldentwertung. In diesem Fall wären Immobilien eine der besten Anlagen. Gerade die in Sachen Inflation aus historischen Gründen besonders sensiblen Deutschen sind für dieses Szenario empfänglich.

● Trotz verbreiteter Inflationserwartungen, schließlich gibt es – Argument Nummer drei – Kredite zur Immobilienfinanzierung aktuell sehr günstig. Über eine Laufzeit von zehn Jahren sind Darlehen derzeit mit Zinsen im Mittel um 4,2 Prozent zu haben. Im langfristigen Vergleich ist das ein historisch günstiger Wert.

● Anders als in vielen anderen Ländern schließlich hat es in Deutschland in den Jahren vor der Finanz- und Wirtschaftskrise keine „Preisblase“ auf den Immobilienmärkten gegeben, weshalb es während der Krise hierzulande auch nicht zu scharfen Preiseinbrüchen kam. Diese waren etwa in Spanien oder Großbritannien zu beobachten. Daher haben die Deutschen weiterhin großes Vertrauen in die Preisstabilität von Wohnimmobilien, was sie zu Investitionen ermutigt.

Einfache und transparente Förderung gefragt

Eine optimierte staatliche Förderung zum Erwerb von Wohneigentum könnte solche positiven Rahmenbedingungen ideal aufnehmen (siehe Abbildung 4). Das ist auch notwendig. Denn als Folge der Verunsicherung durch die Wirtschafts- und Finanzkrise kann das ansonsten deutlich nachlassende Engagement der Bundesbürger bei der privaten Altersvorsorge schwerwiegende Folgen haben: Die Finanz- und Wirtschaftskrise würde dann zur tiefen Krise der Altersvorsorge in Deutschland.

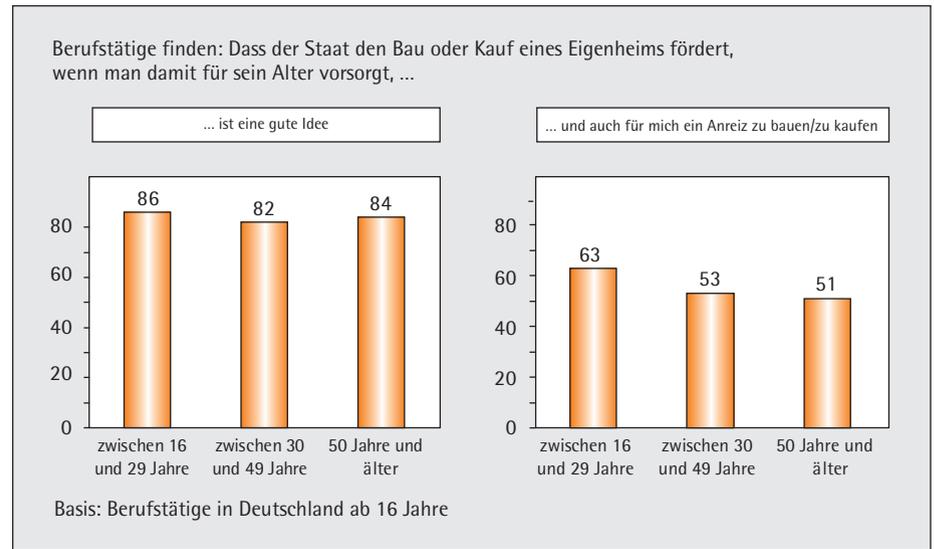
In der aktuellen Postbank-Studie geben so viele Berufstätige wie noch nie seit der ersten Untersuchung 2003 an, ihre Altersvorsorge künftig nicht mehr verstärken zu wollen. Erklärten dies im vergangenen Jahr 37 Prozent der Berufstätigen, schnellert der Wert jetzt auf gut 41 Prozent. Unter allen Deutschen liegt der Wert nun sogar bei 53 Prozent.

Zudem erreicht auch die Zahl derer, die im Alter keinerlei Leistungen aus einer privaten Altersvorsorge erwarten können, einen Spitzenwert: Gaben dies vor

fünf Jahren erst 26 Prozent aller Berufstätigen an, so ist dieser Anteil inzwischen auf 32 Prozent gestiegen.

Um diesem Trend entgegenzuwirken, könnte jetzt etwa die von vielen in der Praxis als sehr kompliziert empfundene Wohn-Riester Förderung deutlich vereinfacht und transparenter gestaltet werden. Hierfür kann, um einen raschen Erfolg zu ermöglichen, beispielsweise die Umweltprämie für neue Autos – besser bekannt als Abwrackprämie – ein Vorbild sein. Und beim Hauskauf kann fehlendes Kapital zudem durch Eigenleistung in nicht unerheblichem Umfang ersetzt werden. Das trägt dazu bei, das Eigenheim auch für breite Bevölkerungskreise als sehr geeignetes Instrument zur Altersvorsorge erscheinen zu lassen.

Abbildung 4: Wunsch nach Förderung (Angaben in Prozent)



Quelle: Postbank-Studie „Altersvorsorge in Deutschland 2009/2010“