

## Wohnungen als Kapitalanlage

# Vermietetes Wohneigentum in der privaten Altersvorsorge

Werner Gorny

**Mit dem Eigenheimrentengesetz wird endlich auch das Wohneigentum als Teil der individuellen Altersvorsorge gefördert. Doch begünstigt ist lediglich die selbstgenutzte, nicht aber die vermietete Immobilie. Hier sieht der Autor Nachbesserungsbedarf, denn während das Wohnen in „den eigenen vier Wänden“ nur einen passiven Vermögenseffekt durch die eingesparte Miete hat, könne mittels Vermietung aktiv Einkommen erzielt und damit die Versorgung im Alter verbessert werden. Doch ob vermietet oder selbstgenutzt – Wohneigentum bedingt Investitionen, die zum volkswirtschaftlichen Wachstum beitragen. (Red.)**

Aktuellen Umfragen zufolge plant jeder siebte Bundesbürger in naher Zukunft Wohneigentum zu erwerben. Damit ist der Anteil in den vergangenen zwei Jahren um drei Prozent gestiegen. Kein Wunder: Ein nach wie vor günstiges Zinsniveau, die Angst vor einer immer größer werdenden Versorgungslücke im Rentenalter sowie das Bewusstsein, welche Vorteile mietfreies Wohnen im Alter bietet, lassen den Kauf einer Wohnimmobilie zunehmend attraktiver werden. Besonders stark ist der Trend, nicht lebenslang Miete zahlen zu wollen, bei den 20- bis 40-Jährigen. 37,6 Prozent der unter 30-Jährigen und 25,5 Prozent der 30- bis 40-Jährigen haben ernsthafte Absichten, Wohneigentum zu erwerben.

### Lage und Ausstattung entscheidend

Damit rückt auch in Deutschland allmählich die Tatsache ins Bewusstsein, dass Wohneigentum ein wichtiger Baustein der privaten Altersvorsorge ist, da dieses sozusagen das zweite Standbein neben der gesetzlichen Alterssicherung darstellt. Ob selbst genutzt oder vermietet, die Wohnimmobilie schafft finanzielle Unabhängigkeit, da sie entweder für lebenslanges mietfreies Wohnen oder für zusätzliche Einkünfte neben dem Gehalt beziehungsweise der späteren Rente sorgt. Mit 30 oder 40 Jahren angeschafft, ist sie bis zum Ruhestand abzahlt, aber auch wer älter ist, sollte nicht davor zurückschrecken, Wohneigentum zu erwerben.

Der Wert einer Immobilie steigt im Normalfall kontinuierlich – vorausgesetzt man beachtet schon beim Kauf einige Grundregeln: Die Wohnung sollte so liegen, dass sie über eine gute Infrastruk-

tur verfügt, das heißt möglichst nur wenige Gehminuten von öffentlichen Verkehrsmitteln, Einkaufsstätten, Schulen und Ärzten entfernt ist. Dies ist insbesondere deshalb wichtig, da angesichts steigender Lebenserwartung die Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen steigen wird. Im Jahr 2050 wird bereits jeder dritte Deutsche über 60 Jahre alt sein. Deshalb ist neben der Lage der Immobilie auch deren Ausstattung wichtig. Liegt eine Wohnung im dritten Stock oder höher, so sollte im Gebäude auf jeden Fall ein Aufzug sein.

Entgegen der landläufigen Meinung bedeutet der Erwerb einer Immobilie für den Käufer nicht, dass er bis zur Rente oder sogar darüber hinaus den Gürtel enger schnallen muss. Legt man die Entwicklung der Wohnungsmieten und Lebenshaltungskosten seit 1995 zugrunde, so wird ersichtlich, dass Immobilienkäufer im Lebenszeitraum weit mehr Vermögen aufbauen wie Mieter in vergleichbaren Einkommensverhältnissen.

Das gleiche Einkommen vorausgesetzt, sparen Mieter laut einer Untersuchung von Empirica zwischen 50 und 59 Jahren gerade ein Jahresnettoeinkommen an. Immobilieneigentümer sparen in derselben Zeit eineinhalb Jahreseinkommen an und besitzen zusätzlich noch die Immobilie, die einem Wert von etwa sechs Jahreseinkommen entspricht. So be-

### Der Autor

**Werner Gorny** ist Geschäftsführer der PATRIZIA Wohnen GmbH und dort verantwortlich für den Bereich Wohnungsprivatisierung.

trachtet lohnt sich das Wohneigentum im doppelten Sinne: Wohnungsbesitzer haben im Alter nicht nur mehr Geld zur Verfügung, sondern auch eine Immobilie, in der sie ihren Lebensabend in Ruhe genießen können. Ängste vor belastenden Mieterhöhungen oder gar einer Eigenbedarfskündigung durch den Vermieter entfallen.

### Mehr Investitionen durch Käufer

Vom Kauf einer Immobilie profitiert auch die gesamte Volkswirtschaft, denn Wohnungsprivatisierung bedeutet im besten Fall „Wachstum für alle“. Sie wirkt sich positiv auf Einkommen, Steuer und Beschäftigung aus. Besonders das mittelständische Baunebengewerbe profitiert von der Umwandlung in Wohneigentum: Zunächst in Form von Renovierungen durch die verschiedenen Gewerke, dann durch die Eigentümer selbst. Im Gegensatz zu Mietern sind diese gerne bereit, in die eigenen vier Wände zu investieren.

Sie geben erfahrungsgemäß wesentlich mehr Geld für höherwertige Möbel und Einbauten wie Einbauschränke und -regale, Küchen und Ähnliches aus. Die Folge: Der private Konsum wird angekurbelt und gleichzeitig steigt die Wohnzufriedenheit als Ganzes. Das von den Wohnungsbesitzern eingesetzte Kapital wird im Inland ausgegeben und führt so zu volkswirtschaftlichen Wachstumseffekten.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Privatisierung von Wohnungen ebenfalls eine Win-Win-Situation: Professionell ausgeführte Sanierungen ganzer Stadtquartiere heben die Wohn- und Lebensqualität. Dabei gilt es natürlich darauf zu achten, dass erfahrene Anbieter von möglichst mieterorientierten Wohnungsprivatisierungsmodellen als Partner gewonnen werden. Als signifikantes Beispiel kann die Privatisierung von mehr als 800 ehemaligen Werkwohnungen in München Allach/Untermenzing, dem sogenannten „Wohnpark Angerlohe“, genannt werden. Hier führte die Patrizia neben der Wohnungsprivatisierung auch technisch notwendige und gleichzeitig Wert steigernde Baumaßnahmen im Wohnpark im Wert von rund 20 Millionen Euro durch.

Zu diesen umfangreichen Arbeiten gehörten komplexe Fassadensanierungen, die Totalsanierung einzelner Wohnungen, der Einbau von Zentralheizungen und neuen Fenstern in vielen Wohnungen

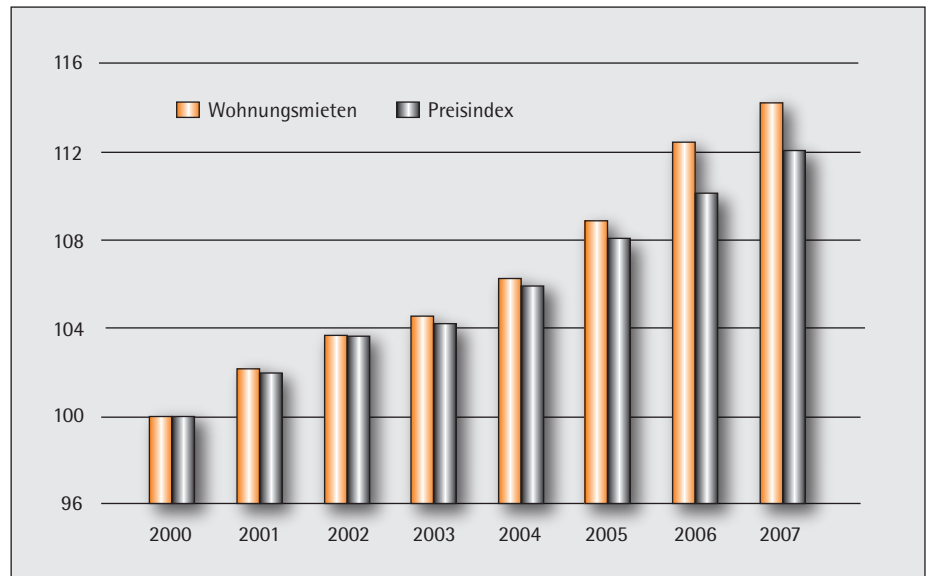
oder die Neuausstattung von Eingangsbereichen mit zeitgemäßen Klingel- und Briefkastenanlagen. Da sich der Wohnungsbestand der Angerlohe beinahe über das ganze Wohnviertel Allach/Untermenzing erstreckt, kann hier von einer klassischen „Quartiersaufwertung“ gesprochen werden, durch die letztendlich die Lebensqualität im ganzen Wohnviertel deutlich gesteigert wurde. Wie positiv die Privatisierung aufgenommen wurde, belegt unter anderem die hohe Mieterkaufquote von 43 Prozent.

Natürlich muss bei einer solchen Wohnungsprivatisierung auch ein Mieter, der weiterhin Mieter bleiben möchte, umfassend geschützt sein. Den Mietern im „Wohnpark Angerlohe“ wurde ein zehnjähriger Kündigungsschutz eingeräumt. Wer zum Zeitpunkt des Verkaufs seiner Wohnung bereits 65 Jahre oder älter war, erhielt sogar einen lebenslangen Kündigungsschutz.

### Deutschland einig Mieterland?

Deutschland gilt noch immer als „Mieternation“. Etwa 58 Prozent aller Haushalte wohnen zur Miete – so viel wie in keinem anderen EU-Land. Eine Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW) für den Zentralen Immobilienausschuss (ZIA) zum Thema Wohnungsprivatisierung fand heraus, dass sich mehrheitlich falsche Vorstellungen vom Wohnungskauf in der Bevölkerung, verbunden mit oft mangelndem Wissen über die Vorteile des Wohneigentums, als Hürde beim Schritt vom Mieter zum Eigentümer erweisen, insbesondere die

### Entwicklung der Wohnungsmieten und Lebenshaltungskosten seit 2000



Quelle: Statistisches Bundesamt

Befürchtung, durch den Immobilienerwerb einer finanziell nicht tragbaren Mehrbelastung ausgesetzt zu sein – eine unbegründete Sorge, wenn ein professioneller Partner zur Seite steht. Ein geringes Einkommen vorausgesetzt, zeigt die Erfahrung der Patrizia, dass es mit der richtigen Beratung, realistisch an die finanziellen Verhältnisse angepassten Zielen und einer genauen Qualitätsprüfung der Immobilie auch Haushalte mit kleinerem Einkommen schaffen, den Schritt ins Wohneigentum zu gehen.

Ein wichtiger Baustein auf dem „Weg ins Wohneigentum“ ist es, dass gesetzliche Rahmenbedingungen geschaffen werden, die auch dem Durchschnittsverdie-

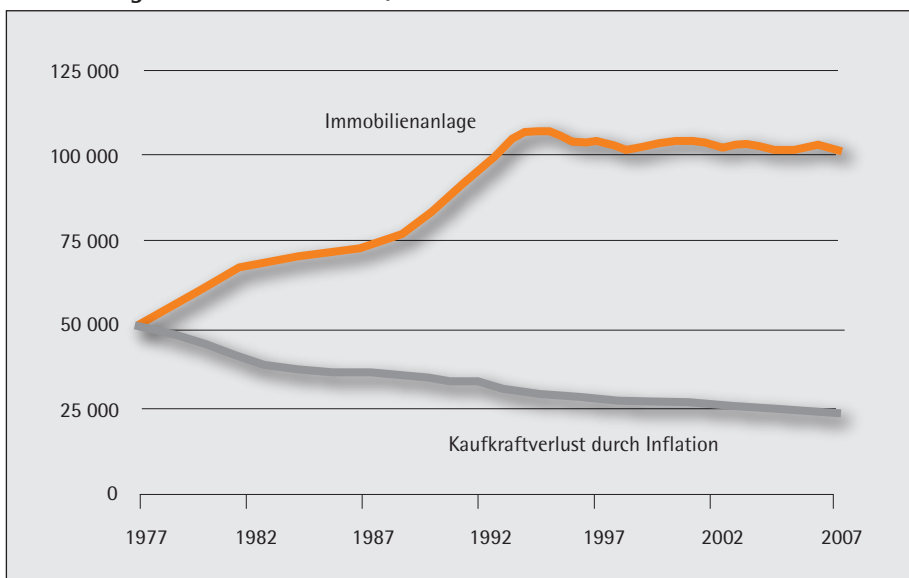
ner den Kauf von Wohneigentum ermöglichen. Der Wegfall der Eigenheimzulage war diesbezüglich sicherlich kontraproduktiv. Auch die sporadisch geforderte Vermögenssteuer wäre ein Schritt in die falsche Richtung. Um die Bürger unabhängiger zu machen, müssen politische Hilfestellungen bei der Altersvorsorge geboten werden, gerade für Wohneigentum.

### Erweiterung der Riester-Förderung

Die Einbeziehung der selbstgenutzten Immobilie in die Riester-Rente ist daher definitiv ein Schritt in die richtige Richtung, der Weg wird aber noch nicht konsequent bis zu Ende gegangen. So wird beispielsweise die vermietete Immobilie zur Kapitalanlage – eine der wichtigsten Säulen einer soliden privaten Altersvorsorge – noch nicht in die Riester-Rente einbezogen.

Wer darüber nachdenkt, eine Immobilie zu erwerben, egal, ob als Kapitalanlage oder zur Selbstnutzung, sollte sich auf das Know-how eines heimischen Partners verlassen. Dieser kennt den Markt vor Ort genau und weiß, worauf beim Kauf einer Immobilie geachtet werden sollte. Bevor in Objekte investiert wird, muss größtes Augenmerk auf die Begutachtung der Immobilie vom Keller bis zum Dachgeschoss gelegt werden. Nur wenn das erfolgt ist, kann der Käufer sicher sein, dass er eine werthaltige Wohnung erhält, in die es sich lohnt zu investieren, um seine Versorgungsglücke bei der Altersabsicherung zu schließen.

### Entwicklung der Wohnimmobilien/Kaufkraft 1977 bis 2007 in Euro



Quelle: Gewos, IHK, Statistisches Bundesamt und Patrizia Research