

"Im Ruhestand sind Hausbesitzer wohlhabender"

Von Joachim Reuter

Die Zahl der Deutschen schrumpft. Taugt da ein Eigenheim als Altersvorsorge? Nur bedingt, sagt Professor Axel Börsch-Supan. Aber lohnen kann es sich trotzdem

Herr Professor Börsch- Supan, sind Sie Immobilienbesitzer?

Ja, wir haben sowohl ein Eigenheim als auch ein vermietetes Haus - eine denkmalgeschützte Immobilie, mehr ein Liebhaberobjekt. (...)

Wird das Haus dann mehr wert sein, als Sie dafür bezahlt haben?

Da bin ich sehr skeptisch. Nominal werden wir wohl mehr bekommen, doch dass wir auch die Inflation ausgleichen werden, glaube ich nicht. In den vergangenen zehn Jahren war die Rendite für Immobilienbesitzer in Deutschland negativ, und das wird sich auch nicht ändern.

Bedauern Sie den Immobilienkauf?

Überhaupt nicht. Ein eigenes Heim ist sowohl ein Investitions als auch ein Konsumgut. Und der Konsumaspekt steht für eine junge Familie im Vordergrund: genügend Platz, ein eigener Garten. Der Investitionsaspekt spielt eine untergeordnete Rolle. (...)

Taugt die eigene Immobilie als Altersvorsorge?

Ja und nein. Immerhin spart man sich die Mietausgaben, das sind mindestens 20 Prozent des Einkommens. Der Eigenheimbesitzer kann das Geld voll ausgeben, während der Mieter im Alter einen Teil seiner Rente an den Vermieter zahlt. Das ist der Wert der Immobilie als Altersvorsorge. Anders sieht es mit dem Spekulationsgewinn aus: Zu glauben, dass man vom Wertzuwachs des Heimes, das man vor 30 Jahren gekauft hat, im Alter noch profitieren kann, wird für die meisten eine Illusion bleiben. (...)

Wer ist im Ruhestand wohlhabender - der Mieter oder der Immobilienbesitzer?

Der Immobilienbesitzer. Er hat schließlich den Konsumwert des Hauses. Und der ist von hoher Bedeutung. Viele andere Geldanlagen zerrinnen. Ein Beispiel: Ein Anleger kauft Automobilaktien, 20 Jahre später interessiert sich niemand mehr für die Firmen, und er bleibt auf seinen Papieren sitzen. Der Immobilienbesitzer interessiert sich aber ein Leben lang für sein eigenes Haus. Man kann es vielleicht nicht mehr verkaufen, weil es einen spitzen Giebel hat und nicht zeitgemäß ist. Aber es ist das eigene Haus und der eigene Geschmack - der verändert sich nicht. Was andere darüber denken, spielt keine Rolle.

Wie wirkt sich die schrumpfende Bevölkerung auf die Immobilienpreise aus?

Der demografische Wandel, zunächst einmal, bedeutet nicht, dass auch die Zahl der Haushalte zurückgeht. Im Gegenteil: Je mehr alte Leute in Deutschland leben, desto mehr Wohnraum brauchen wir, weil die Senioren eher alleine wohnen. Auf der anderen Seite des Altersspektrums verstärkt der Trend zum Single- Haushalt die Nachfrage. Später aber schlägt die Demografie durch. Nach meinen Berechnungen wird der Immobilienbedarf vom Jahr 2040 an zurückgehen. (...)

Nun denken die Deutschen nicht nur an Immobilien zur Eigennutzung, sondern auch an Mietwohnungen, mit denen man Geld verdienen kann. Lohnt es sich, Vermieter zu werden?

Da bin ich skeptisch. Wenn es ums Geldverdienen geht, sind die Aussichten am Aktienmarkt auf lange Sicht viel besser. Gerade eine alternde Gesellschaft braucht Produktivkapital, und Aktien sind der verbrieftete Anspruch auf spätere Gewinne. Es gibt auf dem Immobilienmarkt aber punktuelle Ausnahmen. Man muss nach prosperierenden Innenstadtlagen schauen. (...)

Der vollständige Artikel erschien im Stern Nr. 42 am 8. Oktober 2009.