

„Eigentümer profitieren von größerer finanzieller Freiheit im Alter.“



Interview mit Dieter Blümmel, Sprecher des Eigentümerverbands Haus & Grund und geschäftsführender Gesellschafter des Grundeigentum Verlags

Dieter Blümmel befasst sich seit vielen Jahrzehnten mit dem Thema Wohneigentum. Im Interview erklärt er aktuelle Entwicklungen und wie Wohnungseigentümer im Alter profitieren.

Herr Blümmel, eine aktuelle Untersuchung der Sparkassen-Finanzgruppe zeigt, dass sich deutsche Sparer nach Betongold sehnen. Kein überraschendes Ergebnis, oder?

Dieter Blümmel:

Ein anderes Ergebnis als dieses hätte mich tatsächlich sehr gewundert. Wir beobachten schon seit Jahren, dass Wohneigentum bei immer mehr Menschen hoch in der Gunst steht. Angesichts niedriger Zinsen bieten sich kaum noch Anlagealternativen, mit denen sich ein Vermögen aufbauen und damit fürs Alter vorsorgen lässt.

Wird die Wohneigentumsquote in den kommenden Jahren weiter steigen?

Dieter Blümmel:

Die Miet- und die Eigentumsquote halten sich in Deutschland gegenwärtig bei je ca. 50 Prozent die Waage. Damit haben wir ein gutes Mischungsverhältnis erreicht, wie wissenschaftliche Untersuchungen nahe legen. Die Wohneigentumsquote wird zwar sicherlich noch weiter steigen. Allerdings erwarte ich zumindest in unmittelbarer Zukunft keine großen Ausschläge. Dem steht die wachsende Mobilität und Flexibilität der Gesellschaft im Wege.

Während sich beispielsweise Amerikaner weniger stark an ihr Wohneigentum gebunden fühlen, es bei einem Ortswechsel verkaufen und am neuen Wohnort erneut kaufen, hängen deutsche Eigentümer vergleichsweise stark an ihrem Eigentum. Wer flexibel sein muss oder will, bevorzugt in der Regel ein Mietverhältnis.

Welchen Einfluss haben die gestiegenen Preise auf Kaufentscheidungen?

Dieter Blümmel:

Die gestiegenen Preise halten Kaufinteressenten nur sehr selten ab. Als heutige Mieter sehen sie sich ohnehin mit einem Mietanstieg konfrontiert, wenngleich sich dieser zuletzt etwas abgeschwächt hat. Auch die Kaufpreise werden aller Voraussicht nach nicht mehr so dynamisch steigen wie in den vergangenen Jahren. Grundsätzlich ist das Kapital für den Kauf in vielen Haushalten vorhanden, weil sich Investitionen in andere, kaum rentierliche Anlagen nicht lohnen.

Dennoch ist in den meisten Fällen eine Finanzierung erforderlich. Verleitet der niedrige Zins Ihrer Beobachtung nach zu Leichtsin?

Dieter Blümmel:

Ganz und gar nicht. Die Käufer bzw. Eigentümer sind sich durchaus der Tatsache bewusst, dass die Zinsen wieder steigen könnten, und dadurch sehr diszipliniert. Sie vereinbaren nicht nur lange Zinsbindungsfristen, sondern auch von Beginn an hohe Tilgungsraten. Im Vergleich zu früheren Jahren, als die Hypothekenzinsen bei fünf bis sechs Prozent lagen, ist die monatliche finanzielle Leistung ungefähr gleich hoch geblieben. Das ist eine beruhigende Nachricht.

Geht es Wohnungseigentümern im Alter besser?

Dieter Blümmel:

Das kommt darauf an, wann sie gekauft haben. Wer seine Immobilie bei Eintritt ins Rentenalter abgezahlt hat, hat eine geringere monatliche Belastung als ein Mieter im gleichen Alter. Da sich der Eigentümer das Sparen angewöhnt hat und dies auch nach Zahlung der letzten Kreditrate beibehält, verfügt er in der Regel über ein höheres Vermögen. Das belegen auch empirische Untersuchungen. Die größere finanzielle Freiheit des Eigentümers ist der Lohn dafür, dass er in den Jahren des Abzahlens entbehrensreicher gelebt, vielleicht auf den einen oder anderen Urlaub verzichtet hat. Der Mieter sieht sich eher damit konfrontiert, sich eine kleinere Wohnung zu suchen, die wiederum angesichts der gestiegenen Mieten kaum günstiger ist als seine bisherige Wohnung, in der er über Jahre mit seiner Familie gelebt hat und die nun zu groß geworden ist.

Vielen Dank für das Gespräch!