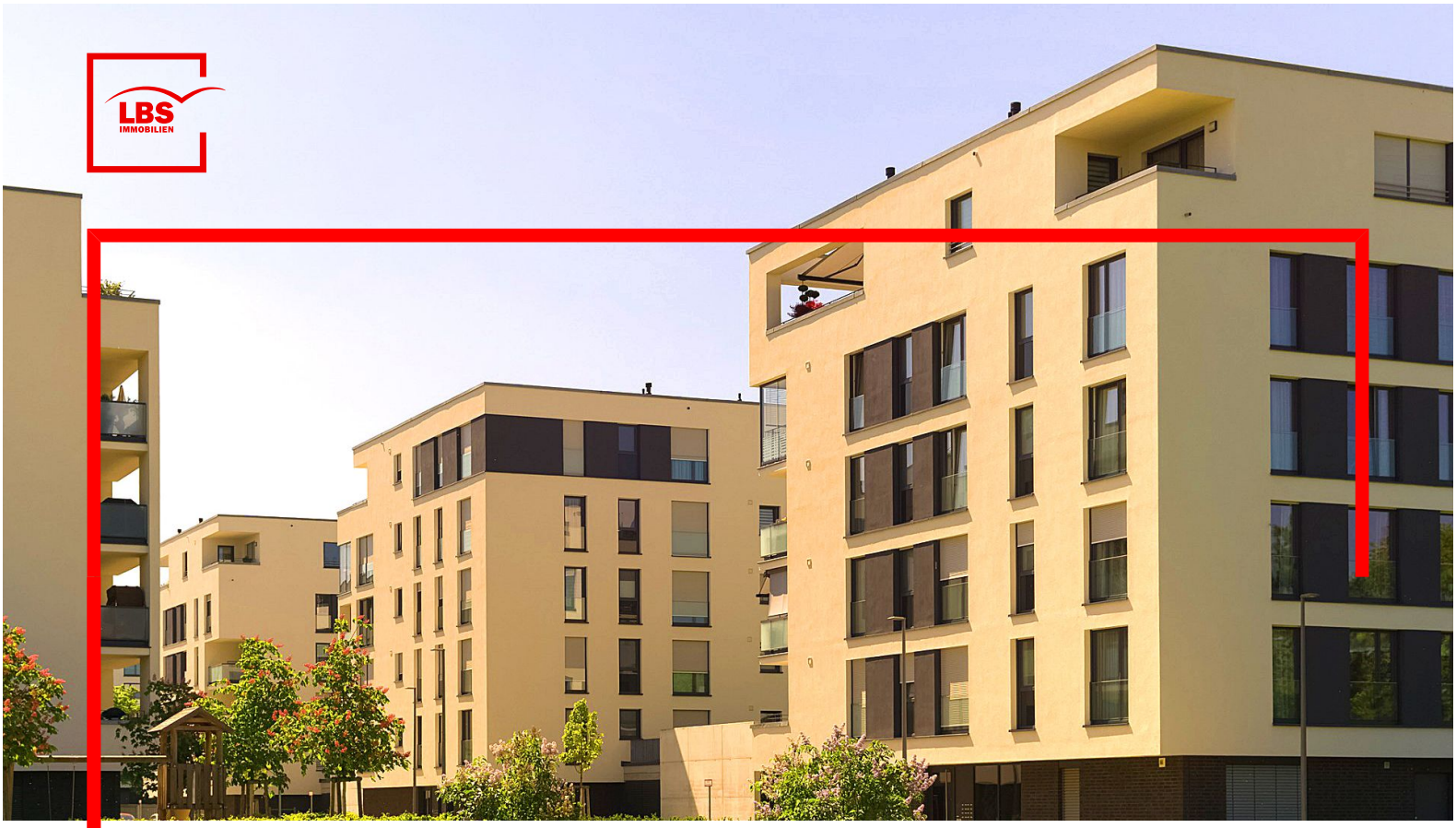


Wohneigentum macht sich vor allem im Alter bezahlt

Seit der Energiekrise steht die steigende Belastung durch Wohnkosten im Mittelpunkt der öffentlichen Diskussion. Der finanzielle Druck erhöht sich im Alter durch den Eintritt in den Ruhestand. Mieterhaushalte sind deutlich stärker von steigenden Wohnkosten betroffen als Haushalte mit Immobilieneigentum – auch infolge der derzeit stark steigenden Mieten.

Ein Team des Deutschen Zentrums für Altersfragen hat die Belastung durch Wohnkosten untersucht und dabei ein besonderes Augenmerk auf die Unterschiede zwischen Eigentums- und Miethaushalten gelegt. Für ältere Menschen – insbesondere Rentner und Rentnerinnen – ist der Anteil der Wohnkosten am gesamten Haushaltseinkommen von besonderer Bedeutung.

Die Bevölkerung in Deutschland gibt im europäischen Vergleich den höchsten Anteil ihres verfügbaren Einkommens für das Wohnen aus. Bei rund einem Fünftel der über 65-Jährigen waren das im Jahr 2019 mehr als 40 Prozent des Einkommens. Die hohe Wohnkostenbelastung im Alter beruht auf dem extrem starken Rückgang des Haushaltseinkommens durch niedrige Renten.

Die Unterschiede zwischen Miet- und Eigentumshaushalten sind überdeutlich. Schon vor dem Ruhestand liegt die durchschnittliche Wohnkostenbelastung bei Miethaushalten viel höher als bei Eigentumshaushalten. Mit zunehmendem Alter steigt die Wohnkostenbelastung bei Eigentumshaushalten von 13,8 auf 15,7 Prozent, bei Miethaushalten aber wesentlich stärker von 25,9 Prozent auf 28,7 Prozent. Nach dem Übergang in den Ruhestand ist die Ungleichheit zwischen Miet- und Eigentumshaushalten am größten.

Personen mit Wohneigentum sind in einer besseren Position als zur Miete Wohnende – denn ihre Wohnkosten sinken im Ruhestand durch die Verringerung oder den Wegfall der Hypothekenzinszahlungen. Überdies sind Mieter im Gegensatz zu Eigentümern abhängiger von Entscheidungen des Vermieters – zum Beispiel bei Modernisierungen. Die wiederum beeinflussen die Höhe der Mieten und Nebenkosten. Dies gilt insbesondere für die heute regional sehr angespannten Wohnungsmärkte, auf denen die Nachfrage das Angebot übersteigt.

Wer sich früh im Leben Wohneigentum anschafft, profitiert meist das ganze Leben davon, besonders aber im Alter. Analysen zeigen einen großen Einfluss ökonomischer Faktoren auf den Eigentumserwerb. Diese Analysen basieren vor allem auf zwei Größen, nämlich auf der Erschwinglichkeit, die das Preis-Einkommensverhältnis abbildet, und auf der Tragbarkeit, die den Anteil des Einkommens misst, der vom Haushalt für die Finanzierung von Wohneigentum aufgebracht werden muss.

Die Erschwinglichkeit von Wohneigentum ist nach Aussage von vdpResearch im Laufe der letzten Dekade massiv zurückgegangen. Ursächlich waren stark steigende Wohnimmobilienpreise. Mussten im Jahr 2010 im Bundesdurchschnitt etwa 5,1 Jahresnettoeinkommen für den Wohneigentumserwerb aufgebracht werden, waren es im Jahr 2022 schon rund 7,5 Jahresnettoeinkommen.

Gleichzeitig wurde es in diesem Zeitraum leichter, den Kauf von Wohneigentum zu finanzieren. Während der Niedrigzinsphase ab 2011 sanken die Raten für die Bedienung der Hypothekenschuld. Immobilienerwerber mussten einen niedrigeren Teil des Einkommens dafür aufbringen. Das hat sich seit Ende vergangenen Jahres geändert. Gleichwohl lohnt sich der Immobilienkauf auch heute noch, weil sich die Marktaspekte im Laufe der gesamten Besitzdauer ändern und sich

die Effekte der Vermögensbildung durch Wohneigentum positiv auswirken.

Haben Sie Fragen dazu, wie Sie mit Wohneigentum auch bei gestiegenen Zinsen ein Vermögen aufbauen können?

Kontaktieren Sie uns ganz unverbindlich.
Wir beraten Sie gern.

Das könnte Sie auch interessieren: Immobilienmarkt hat sich gedreht: Preisdynamik flacht ab