wallstreet ONLINE

12.02.2024, Seite online

# Deutsche sind zu skeptisch gegenüber neuen Eigentumsverhältnissen

Gastbeitrag von Dr. Henryk Seeger, GNIW Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft mbH

Immobilien gelten als eine der sichersten Geldanlagen, auch in Krisenzeiten. Doch gleichzeitig wirken sich die Marktbedingungen auch auf den Immobilienmarkt aus – positiv wie auch negativ. Das bedeutet, wer eine Immobilie besitzt, kann vom Wertgewinn profitieren – oder Geld verlieren. Sicher ist: Wer eine Immobilie dazu einsetzen will, glücklich zu werden, der muss flexibel denken. Doch daran hapert es. Denn die meisten Deutschen sind skeptisch gegenüber neuen Eigentums- oder Wohnverhältnissen.

Zwar gilt das Eigenheim bei einem großen Teil der deutschen Bevölkerung nach wie vor als Lebensziel. Gemäß der Sparda-Studie „Wohnen in Deutschland 2023“ liegt die Wohneigentumsquote in Deutschland bei 48 Prozent. Und nicht jeder, der in Deutschland eine Immobilie besitz, wird bis ans Ende seiner Tage glücklich. Steigende ESG-Anforderungen, Energie- und Lebenshaltungskosten treiben immer mehr Eigenheimbesitzer an die Grenzen ihrer finanziellen Belastbarkeit. Was also tun? Muss, wer sich den Kauf einer Immobilie nicht leisten kann, auf den Traum vom Eigenheim verzichten und ein Leben lang zur Miete wohnen? Müssen Immobilienbesitzer, deren finanzielle Mittel zu Neige gehen, ihre Immobilie verkaufen und in eine Mietwohnung umziehen? Es wäre schade, wenn es nicht unterschiedliche Geschäftsmodelle geben würde, die Alternativen bieten.

Doch viele der Bundesbürger kennen lediglich die zwei gängigsten Eigentums- beziehungsweise Wohnverhältnisse: Entweder lange Zeit für das Eigenheim zu sparen und dieses dann (der Vorstellung nach bis zum eigenen Tod) zu bewohnen oder in einer Mietwohnung zu leben. Das ist nicht überall auf der Welt so. In den USA beispielsweise ist es weitaus üblicher, ein Haus zu besitzen und dieses nach einiger Zeit wieder zu verkaufen, um von der Wertsteigerung zu profitieren, liquide zu sein und danach die Wahl zu haben – sei es, erneut ein Haus zu kaufen oder zur Miete zu wohnen. Berichtet man deutschen Bekannten

von Privatleuten, die auf diese Weise Gewinne erzielt haben, ziehen die meisten Zuhörer die Augenbrauen hoch – so als handele es sich um mutige Einzelpersonen die etwas wagen, was sonst nur großen Immobilienunternehmen zuzutrauen ist.

Der flexible Umgang privater Haushalte mit Immobilien und Geschäftsmodellen, die sich an neueren und flexibleren Eigentumsverhältnissen orientieren, muss sich noch immer die Akzeptanz der Bevölkerung erkämpfen – und vor allem ist dafür noch viel Aufklärungsarbeit zu leisten. Man nehme den Rückmietverkauf als Beispiel – eine Möglichkeit für Immobilieneigentümer, die finanziell liquider sein möchten, aber nicht aus ihrem Haus ausziehen müssen. Sie verkaufen ihre Immobilie zwar an ein Unternehmen, erhalten im Gegenzug aber ein lebenslanges Wohnrecht für eine marktübliche Miete – und müssen sich im Idealfall nicht mehr um die Instandhaltung kümmern. In Anbetracht des demografischen Wandels und der sich verändernden Lebensführung in unserer Gesellschaft dürfte dieses wie auch vergleichbare andere Modelle die Bedürfnisse vieler Eigentümer erfüllen, die in Anbetracht der nächsten gesetzlich vorgeschrieben teuren Sanierungsmaßnahme große finanzielle und organisatorische Sorgen haben.

Ein Rückmietverkauf holt vor allem ältere Menschen mit einer modernen Lebensplanung gut ab. Schließlich ist es schon längst nicht mehr üblich, sich mit Rentenbeginn aus dem gesellschaftlichen Leben zurückzuziehen. Im Gegenteil: Die meisten Menschen erfreuen sich daran, in diesem Lebensabschnitt endlich jene Dinge zu tun, für die ihnen während ihrer Berufstätigkeit die Zeit fehlte: verreisen, Hobbys ausüben oder sich gesellschaftlich zu engagieren. Wenn ein Eigenheim in dieser Situation nur Geld und Nerven kostet, dann bereitet es keine Freude, sondern wird zum Grab aller anderen Lebensträume.

Und wenn die Menschen in unserem Land offener für neue Wohn- und Eigentumsverhältnisse werden, dann hat das auch für die nachfolgenden Generationen Vorteile. Wir schaffen dadurch Raum für flexiblere Wohnformen, die es in unserem Land bislang kaum gibt, obwohl der Bedarf dafür vorhanden ist – beispielsweise an Häusern zur Miete.