



NABU.de Themen Siedlungsentwicklung, Bauen Praxis Gesetzgebung

Aufgepasst beim Eigenheimkauf

NABU warnt vor verlockenden Riester-Angeboten beim Eigenheimerwerb

Mit dem im Sommer 2008 beschlossenen Eigenheimrentengesetz streuen die Regierungsparteien den Menschen weiter Sand in die Augen. Denn der Eigenheimerwerb wird sich mit dem sogenannten Wohn-Riester für viele Haushalte nicht wie stets behauptet als vermeintlich beste Form der Altersvorsorge, sondern als regelrechte Armutsfalle herausstellen.

Wer heute Wohneigentum erwirbt, geht ein hohes Risiko ein, dass dieses Vermögen im Laufe der nächsten Jahre und Jahrzehnte stark an Wert verlieren wird. Die demografische Entwicklung spricht hier eine eindeutige Sprache. Im Jahr 2050 wird die Bevölkerungszahl in Deutschland auf knapp 69 bis 74 Millionen gesunken sein. Sie wird dann unter dem Niveau des Jahres 1963 liegen. Die Zahl der Haushalte beginnt spätestens im Jahr 2020 zu sinken. Auch die Anzahl potenzieller Eigenheimerwerber wird kontinuierlich zurückgehen und ausgerechnet dann ihren Tiefpunkt erreichen, wenn viele ihr Eigenheim verkaufen wollen oder müssen.



Was heute noch vielversprechend scheint, kann in Zukunft zur Armutsfalle werden.



Die Bevölkerung wird 2050 ca. 70 Millionen betragen und damit unter dem Niveau von 1963 liegen.

Allein in Ostdeutschland ist damit zu rechnen, dass sich die Anzahl der Menschen im Alter von 30 bis 49 Jahren von heute rund 4,5 Millionen auf rund 2 Millionen im Jahr 2040 mehr als halbieren wird. In Westdeutschland ist diese Entwicklung etwas verzögert und räumlich differenzierter ebenfalls zu erwarten und vielerorts auch schon im Gange. Selbst Regionen, die heute und in den nächsten paar Jahren noch Zugewinne verzeichnen, werden von Schrumpfung betroffen sein. Der steigende Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte wird die schwindende Nachfrage nach Eigenheimen nicht annähernd kompensieren können. Besonders fatal wirkt sich der daraus resultierende Immobilienpreisverfall aus, wenn das heute erworbene Wohneigentum im Alter dazu dienen soll, den Erwerb einer kleineren Stadtwohnung zu finanzieren oder die Kosten einer Pflegebedürftigkeit abzudecken.

Subventionen für den Erwerb von Wohneigentum führen, jedenfalls solange es sie gibt, zu künstlich erhöhten Immobilienpreisen, welche ihrerseits technologische Innovationen blockieren. Dies mag der trägen Bauwirtschaft und den Baufinanzierungsinstituten entgegenkommen, schadet aber den privaten Haushalten. Das für sich genommen ist schon schlimm genug. Im Hinblick auf die demografische Entwicklung, die steigenden Energiepreise und Mobilitätsbeschränkungen im Alter ist jedoch eine räumlich und sachlich undifferenzierte Förderung von Wohneigentum, wie jetzt durch das Eigenheimrentengesetz beabsichtigt, gänzlich unverantwortlich.



Der öffentliche Nahverkehr wird sich zurückziehen. Wohnen in Randlagen wird teurer und weniger komfortabel.

Neu errichtetes Wohneigentum - insbesondere in der Form freistehender Einfamilienhäuser - findet sich nur allzu häufig in verkehrlich schlecht angebundenen Randlagen. Hier wird das Wohnen in Zukunft besonders teuer und wenig komfortabel werden. Als erstes wird sich der öffentliche Nahverkehr zurückziehen, die Kostenbeteiligung der Anlieger am Erhalt der Infrastruktur wird deutlich ansteigen, Nachbarschaften werden sich auflösen. Halbwegs attraktiv wird das nur für sesshafte Naturfreunde und Subsistenzwirtschaftler, jedenfalls solange sie nicht gebrechlich sind. Die anderen, so sie denn ihr Eigenheim an solchen Standorten überhaupt loswerden, wird es früher oder später in zentralere Lagen ziehen.

Statt staatliche Mittel für ein "Riester" auf Wohneigentum fehlzuleiten und die Menschen in falschen Sicherheiten zu wiegen, wäre es höchste Zeit, die Bevölkerung über die steigenden Risiken des Wohneigentumerwerbs aufzuklären. Vor dem Kauf eines Hauses oder einer Wohnung kann in vielen Regionen Deutschlands, sicher an Ortsrandlagen und selbst an so mancher aus heutiger Sicht noch guter Lage nur gewarnt werden. Wer irgendwann im Leben noch einmal umziehen möchte oder muss, sei es aufgrund eines Arbeitsplatzwechsels oder aus Altersgründen, und den Immobilienmarkt nicht wirklich gut kennt, der sollte sich von den bald lockenden Riester-Angeboten nicht verführen lassen.

Ansprechpartner:

Ulrich Kriese

Siedlungspolitischer Sprecher des NABU

Ulrich.Kriese@NABU.de

» [Hintergrundinformationen zum Thema](#)