

Das Eigenheim als Altersvorsorge ?

„Schaffe, schaffe Häusle baue“ dieser alte schwäbische Leitspruch gewinnt im Lichte der angespannten Situation der Rentensysteme und des dramatischen Einbruchs der Aktienmärkte immer mehr an Aktualität. Die klassischen Stärken dieser Anlageform liegen in ihrer Inflationssicherheit und der Tatsache, dass ein mietfreies Wohnen im Ruhestand sich praktisch wie eine erhöhte Rente auswirkt.

Als Rechtsanwalt und Notar erlebt man leider immer wieder, dass meistens unerfahrene Käufer, die nachfolgenden grundsätzlichen Ratschläge beim Immobilienerwerb nicht beachten.

Die Entscheidung, ein Eigenheim zur Altersabsicherung zu erwerben, bedarf einer sehr sorgfältigen Vorbereitung. Fehler, die dem Käufer im Planungsstadium unterlaufen, können zu empfindlichen finanziellen Verlusten führen, die im Ruhestand statt der angestrebten Erhöhung des Lebensstandard seine dauerhafte „Schmalkost“ verursachen.

Für den Erfolg des Investments ist selbstverständlich die Werthaltigkeit der Immobilie von überragender Bedeutung. Man sollte niemals eine Immobilie auf der Grundlage von Fotos oder Hochglanzprospekten „von der Stange kaufen“, sondern vielmehr jedes angebotene Kaufobjekt gründlich selbst besichtigen. Der Käufer sollte sich über die Nebenkosten und insbesondere über die im Laufe der Zeit zu erwartenden Aufwendungen für Reparatur- und Modernisierungskosten bewusst werden. Beim Kauf einer Eigentumswohnung sollte man Einblick in die Protokolle der Wohnungseigentümersammlungen der letzten Jahre nehmen. Aus ihnen lassen sich Informationen über den Zustand der gesamten Wohnungseigentumsanlage gewinnen, da etwaige Baumängel bzw. vorzunehmende Mängelbeseitigungs- oder Modernisierungsarbeiten regelmäßig in den Versammlungen besprochen werden.

Entscheidendes Qualitätskriterium für jede Immobilie ist ihre Lage. Um diese richtig beurteilen zu können, ist es natürlich von Vorteil ortskundig zu sein. Zu den Faktoren, die für den aktuellen Wert und die zukünftige Wertentwicklung des Eigenheims eine wesentliche Rolle spielen, gehören beispielsweise die Verkehrsanbindung, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten, die ärztliche Versorgung, eine ruhige und grüne Umgebung und das soziale Umfeld in der Straße und in dem Wohnviertel. Hierbei sollte der Käufer auch Nachforschungen darüber anstellen, wie sich die genannten Qualitätskriterien voraussichtlich zukünftig entwickeln und ob sie stabil bleiben oder sich sogar noch weiter verbessern werden.



Eine weitere Schlüsselrolle für die Rentierlichkeit der Immobilie spielt die Konzeption der Finanzierung. Zwischen einer „günstigen“ und einer „teuren“ Finanzierung liegen oft einige tausend Euro pro Jahr. Die Konditionen der Kreditverträge, die die verschiedenen_Kreditinstitute dem Anleger anbieten, sollten mit der Hilfe von Verbraucherzentralen oder unabhängigen Beratern miteinander verglichen werden. Bei der Finanzplanung sollte auch beachtet werden, dass der beschriebene Vorteil des mietfreien Wohnens nur dann zu der erwünschten finanziellen Entlastung führt, wenn das Eigenheim spätestens bei Eintritt des Rentenalters abbezahlt und damit entschuldet ist. Daher sollte man grundsätzlich früh im Lebenslauf auf Wohnungseigentum hinarbeiten. Darüber hinaus beinhaltet ein solider_Vermögensaufbau, dass im Ruhestand zusätzliche Geldmittel zur Verfügung stehen, um das Eigenheim instand halten zu können.

Nach alledem lässt sich zunächst das Fazit ziehen, dass die Entscheidung eine Immobilie zur Altersabsicherung zu erwerben durchaus komplex ist. Der potentielle Erwerber sollte deshalb nicht nur gegenüber allzu euphorischen Aussagen von Verkäufern bzw. Maklern kritisch sein, sondern auch in Bezug auf seinen eigenen Sachverstand sein. Gerade für unerfahrene private Anleger ist die Beauftragung von unabhängigen professionellen Beratern ein geeignetes Mittel, das eigene Investitionsverhalten zu optimieren. Die Strategie des Immobilienerwerbs zur Altersabsicherung darf von den Anlegern nicht als Einbahnstraße zum Wohlstand im Rentenalter missverstanden werden. Der Kapitaleinsatz beim Erwerb einer Qualitätsimmobilie ist in der Regel erheblich und die großen Wertzuwächse von Immobilien, an denen sich Eigentümer in der Vergangenheit erfreut haben, sind zumindest für die nähere Zukunft nicht mehr zu erwarten.

Schließlich wird bei der Diskussion der optimalen Altersvorsorge auch der emotionale Gesichtspunkt, im Alter in den eigenen vier Wänden zu leben, eine Rolle spielen. Für den typischen „Häuslebauer“ bietet nämlich das Eigenheim individuelle Lebens- und Gestaltungsmöglichkeiten, die er als Mieter einer Wohnung oder eines Hauses nicht so wahrnehmen kann. Das Gefühl der Geborgenheit im Eigenheim ist in Geld nicht zu beziffern. Für Menschen, die dieses Gefühl für sich selbst verwirklichen möchten, ist der Erwerb einer Immobilie eine ideale Ergänzung zur gesetzlichen Rente.

