



Eigenheim und vermietete Immobilien

## **Sichere Alternativen für die Altersvorsorge?**

**Welche Möglichkeiten betriebliche Rentenversicherungen, Riester-Verträge, Spargeld-Anlagen und Lebensversicherungen bieten – darüber informierte der Unterzeichner in den letzten Ausgaben von mavida. <http://www.egrohweb.de/portal/page.php?id=103508>  
Im Folgenden erfahren Sie, für wen sich die Immobilie als Altersvorsorge eignet.**

### **Der Immobilienmarkt ist nichts für Träumer**

Niedrige Zinsen, wachsende Angst vor Geldentwertung und hohe Mieten in Ballungszentren führen zu einer steigenden Nachfrage nach Immobilien – besonders in den Universitätsstädten – und lassen viele von einer sicheren Altersvorsorge durch Investitionen in Immobilien träumen. Doch hellwache Anleger wissen, dass die Perspektive der Region und der Stadt vor Erwerb einer Wohn-Immobilie sorgfältig geprüft werden sollte. Denn in den meisten Regionen in Deutschland sinkt die Zahl der Einwohner und Haushalte. Zu den Abwanderungsregionen zählen laut einer Analyse von Immobilienscout24.de weite Gebiete Mitteldeutschlands, z.B. Nordhessen und Ostdeutschland – mit Ausnahme der Städte Dresden, Leipzig und des Großraums Berlin – sowie das Saarland, Teile von Rheinland-Pfalz, das Ruhrgebiet und Nordbayern.

### **Zukunftsregionen**

Genau hinschauen sollten Anleger auch in Städten, in denen sich Indikatoren für eine sogenannte Preisblase abzeichnen. Von einer solchen spricht man bei einem starken, spekulativen und ungerechtfertigten Anstieg von Preisen, die sich nicht mehr im Einklang mit den wichtigen sozialökonomischen Variablen wie Preis-Einkommensverhältnis, Mietervielfältiger, Bevölkerungswachstum bzw. Fertigstellungen je Tausend Einwohner bewegen. Insbesondere für München gibt es nach der o.g. Analyse deutliche Preisblasen-Indikatoren. Aber auch für Frankfurt am Main seien diese leicht verstärkt. Für Berlin, Hamburg und Stuttgart soll es ebenfalls erste Anzeichen geben.

### **Eigentum statt Miete**

Nach einer repräsentativen Studie stehen Immobilien bei der Altersvorsorge hoch im Kurs, denn jeder dritte Berufstätige plant den Bau oder den Kauf eines Eigenheims und jeder siebte will in vermietete Immobilien investieren.

Dabei wird das eigene Haus mit Abstand als die sicherste Form der Altersvorsorge gesehen, während die Wertschätzung der staatlichen Rente, der betrieblichen Altersvorsorge und der Riester-Rente niedriger ist. (Quelle: Postbank Studie Altersvorsorge in Deutschland 2012/2013) [https://www.postbank.de/postbank/pr\\_dossier\\_altersvorsorge.html](https://www.postbank.de/postbank/pr_dossier_altersvorsorge.html)

Die eigene schuldenfreie Immobilie ermöglicht mietfreies Wohnen im Alter. Sie stellt deshalb einen guten Baustein für Ihre Altersvorsorge dar, wenn die Immobilie altersgerecht genutzt werden kann. Ist das Haus nach dem Auszug der Kinder zu groß oder lässt es sich nicht barrierefrei umbauen, müssen Sie sich im Alter umorientieren und die Immobilie ggf. veräußern. Wohl dem, der dann eine Immobilie in einer guten Region besitzt und einen hohen Wiederverkaufswert zur Altersvorsorge oder zum Kauf einer altersgerechten Immobilie erzielen kann.

## **Kredite**

Mit dem Argument, durch eine Investition in Immobilien der drohenden Geldentwertung zu entgehen und womöglich durch die inflationsbedingte Wertsteigerung für das Alter vorsorgen zu können, wird der Immobilienkauf von vielen Kreditinstituten und Maklern empfohlen. Dabei spielen selbstverständlich eigene Interessen eine wichtige Rolle. Der Makler will seine Provision verdienen und der Banker möchte Ihnen einen Kredit verkaufen. Als Verkaufsargument wird Ihnen bei Finanzierungsrechnungen z.B. vorgerechnet, dass Sie Ihr Vermögen durch den starken Preisanstieg auf dem Immobilienmarkt mehren könnten. Steige die Inflationsrate, so steige auch Ihr Immobilienwert. Doch diese Rechnung geht nicht immer auf.



## **Risiken**

Dass eine Anlage in Immobilien mit Risiken verbunden sein kann, erfahren Sie seltener von Beratern. So zum Beispiel, wenn sich die Wirtschaftslage durch Inflation verschlechtert. Bei Inflation steigen die Lebenshaltungskosten und bei gleichbleibenden Raten verbleibt Ihnen weniger Geld zum Leben. Außerdem ist nicht jeder Arbeitsplatz krisensicher. Mit dem Verlust des Einkommens ist der Kredit für die Immobilie in Gefahr. Immer dann, wenn Sie sich unsicher sind, ob Sie die zukünftigen Raten in einigen Jahren bezahlen können, sollten Sie mit Vorsicht an Ihre Finanzierung gehen.

Denn wenn Sie mit mindestens zwei aufeinander folgenden Teilzahlungen ganz oder teilweise und mit mindestens 2,5 Prozent des Nennbetrags des Darlehens in Verzug sind, können Banken den Immobilienkredit gem. §503 Abs. 3 BGB kündigen. Ein Notverkauf oder die Versteigerung der Immobilie durch die Bank bringt regelmäßig einen niedrigen Ertrag für das Objekt und damit Verluste ein. Im schlimmsten Fall stehen Sie als Anleger vor einem großen Schuldenberg und haben Ihre Immobilie verloren.

## **Eigenkapital**

Für Anleger mit ausreichend Eigenkapital sind die vorbezeichneten Risiken deutlich geringer. Verbraucherschützer raten Käufern deshalb ein Eigenkapital von mindestens 20 bis 30 Prozent anzusparen. Beachten Sie, dass zusätzlich zum Kaufpreis Notar- und Grundbuchkosten (1,5 bis 2 Prozent), Grunderwerbssteuer (je nach Bundesland z.B. 3,5 Prozent in Bayern und Sachsen bis zu 6,5 Prozent in Schleswig-Holstein) und ggf. Maklerkosten (3,57 bis max. 7,14 Prozent) anfallen. Auch für die Finanzierung können Kosten bis zu 1 Prozent der Kreditsumme anfallen.



## **Förderung und Prämien**

Werden bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschritten (25.600 Euro Alleinstehende / 51.200 Euro Verheiratete), gibt es staatliche Förderungen bei der Vermögensbildung. Dabei belohnt der Staat Bausparer mit 8,8 Prozent auf eine jährlich maximal geförderte Sparleistung (512 Euro für Alleinstehende / 1024 Euro für Verheiratete). Zusätzlich zum Bausparen gibt es als Wohnungsbauprämie die Arbeitnehmer-Sparzulage in Höhe von 9 Prozent auf eine maximal geförderte Sparleistung (470 Euro für Alleinstehende / 940 Euro für Verheiratete), wenn die Einkommensgrenze (17.900 Euro Alleinstehende / 35.800 Euro Verheiratete) nicht überschritten wird.

## **Vermietete Immobilien – Wertanlage für das Alter**

Immobilien, die Sie bestenfalls in maximal einer Stunde Fahrzeit erreichen, können Sie persönlich verwalten. Dabei sparen Sie nicht nur Kosten, sondern kennen in der Regel Ihre Mieter und den Zustand Ihres Anlageobjekts.

Für entferntere Immobilien benötigen Sie meist einen Verwalter für die Vermietung. Hausverwalter von Wohnanlagen mit Eigentumswohnungen (WEG) übernehmen für Sie als Eigentümer in der Regel gegen Aufpreis auch die Mietverwaltung. Unabhängig davon, ob Sie Mitglied einer WEG sind oder Ihre Immobilie selbst verwalten, sollten Sie regelmäßig 20 Prozent der Mieteinnahmen für Reparaturen und Instandhaltung zurücklegen. Ist die Immobilie im Alter entschuldet, können Sie ohne Renovierungstau monatlich über 80 Prozent der Nettomiete verfügen.

## **Vorsicht bei Immobilienfonds**

Viele Anleger haben sich in der Vergangenheit dazu überreden lassen, Anteile von geschlossenen Immobilienfonds zu erwerben. Neben den Steuervorteilen wurden den Anlegern auf dem „grauen Kapitalmarkt“ eine gute Wertentwicklung der Immobilien und Gewinnausschüttungen für das Alter versprochen, welche die Rente erhöhen sollen. Doch für viele Anleger geht die Rechnung nicht auf, weil die Gesamtinvestition im Verhältnis zu den Mieteinnahmen zu hoch ist. Durch sogenannte „Weichkosten“, die bis zu 50 Prozent des Gesamtvolumens betragen können, z.B. Konzeptions-, Emissions- und Steuerberatungskosten sowie Kosten der Geldbeschaffung und Erstvermietung, für Mietgarantie und Zinsfestschreibung, gehören viele Anleger zu den Verlierern. Sie geben für ihren Anteil an den Immobilien zu viel Geld aus, zumal die Vertriebe bis zu 20 Prozent des Gesamtvolumens an Provision verdienen. Gewinner sind regelmäßig die Initiatoren, die im Übrigen in ihren prospektierten Anlegerinformationen auf all diese Kosten und die mit dem Erwerb der Anlage verbundenen Risiken im „Kleingedruckten“ hinweisen. Da es für diese Fondsanteile keinen Markt gibt, ist der spätere Verkauf, insbesondere zu einem erträglichen Preis, so gut wie ausgeschlossen.



## **Darauf sollten Sie achten:**

Bei den derzeit günstigen Zinsen ist Kreditnehmern zu empfehlen, diese möglichst 15 Jahre oder länger festzuschreiben. Dabei sollten Sie mit der Bank kostenfreie jährliche Sondertilgungen von mindestens 5 Prozent p.a. vereinbaren. Damit bleiben Sie finanziell flexibel. Kreditnehmer von selbstgenutzten Immobilien sollten von Anfang an mindestens 2 bis 3 Prozent p.a. tilgen, um im Rentenalter schuldenfrei zu sein.

Es gilt die Faustregel:

Je niedriger die Zinsen, umso länger müssen Sie tilgen. Zur individuellen Berechnung bieten Banken im Internet sogenannte Tilgungsrechner an. (z.B. <http://www.zinsen-berechnen.de/tilgungsrechner.php>)

Anleger von vermieteten Immobilien können die gesamten Schuldzinsen für die Finanzierung steuerlich absetzen. Aus diesem Grund wird regelmäßig eine geringe Tilgung gewählt oder es erfolgt Tilgungsaussetzung sicherungshalber gegen die Abtretung einer Kapitallebensversicherung (KLV) in Höhe des Darlehensbetrags.

Dient die Immobilie der finanziellen Absicherung im Alter, sollten Sie darauf achten, bis spätestens zum Eintritt im Rentenalter schuldenfrei zu sein.

Insbesondere bei KLV erleben Anleger zunehmend böse Überraschungen, da die seinerzeit prognostizierten Ablaufsummen nicht mit den tatsächlich erwirtschafteten Renditen übereinstimmen und nicht zur Tilgung des Darlehens in einer Summe ausreichen.

## Fazit

Unter Beachtung der vorstehenden Hinweise sind sowohl selbstgenutzte als auch vermietete Immobilien zur Altersvorsorge zu empfehlen.



Burkhard Goßens  
- Rechtsanwalt -  
Ahornallee 10 | 14050 Berlin  
Telefon: + 49 – (0)30 – 30 61 41 42  
[www.gossens.de](http://www.gossens.de)

---

### Bildnachweis

1. Paragraphen Schlüssel: © Aamon - Fotolia.com
2. Einwurf: © Jürgen Fälchle - Fotolia.com
3. Konjunkturpaket Konsum Steuern: © Dan Race - Fotolia.com
4. Untersuchung Gesetz: © vege - Fotolia.com