

(H)Ausgesorgt: Gut fürs Alter?

Ob es sich für die Rente rentiert? Das Eigenheim zur Altersvorsorge ist ein Traum, den sich viele Menschen früh verwirklichen. Schließlich lebt man nur einmal und am besten auch mietfrei. Wie traumhaft diese Lösung wirklich ist, lässt sich idealerweise schon während der Suche nach dem Haus bestimmen...

Wie ist die Lage? Bestens, bestimmt! Aber wo? Darauf kann es keine objektive Antwort geben. Wer lebt lieber in der Stadt, wer am Rand, wer auf dem Land? Wie nah oder weit ist der Abstand zum Nachbarn und zur jetzigen Arbeit, wie laut oder leise ist die Umgebung? Mit Blick aufs Alter wichtig: Wie ist die Verkehrsanbindung? Ist eine gute Versorgung mit Ärzten und Supermärkten auch in Zukunft zu erwarten?

Koste es, was es wolle? Definitiv nein! Klar ist: Finanzielle Freiheit ist selbst dann nicht garantiert, wenn die Kredittilgung bis zur Rente „durch“ ist. Irgendwann mietfrei (nicht nebenkostenfrei!) zu wohnen, ist die eine Sache – die bis dahin oder später anfallenden Reparatur- und Modernisierungskosten jetzt schon einzukalkulieren, ist mindestens genauso wichtig. Als Instandhaltungsrücklage empfehlen sich für ein durchschnittlich großes Haus gemittelt etwa 3.300 Euro pro Jahr – als äußerst grober Richtwert. Bei gekauften Immobilien kann das Urteil eines Profis zum Zustand von Dach und Keller, Heizung und Rohren viel Geld wert sein.

Nach der Karriere keine Barriere! Nach dem Job ist (sehr kurz) vor der Rente. Wer schon früh auch mit möglichen Hindernissen fürs Alter rechnet, ist auf der sicheren Seite. Wenn das Haus nicht bereits seniorengerecht gebaut ist, sollte gewährleistet sein, dass es sich später so ein- und herrichten lässt – von großen Türen über ein leicht zugängliches Bad bis hin zu niedrigen Absätzen und hilfreichen Geländern. Außerdem: So schön ein großer Garten und weitläufige Räume auch erst einmal sind, so erschwerend ist deren Pflege im Alter.

Für alle Fälle: Plan B (und C)... Und wenn nun doch nicht alles läuft wie gedacht? Es gibt gute Gründe, die Altersvorsorge nicht allein aufs Haus zu bauen. Kapitalanlagen zur privaten Rentenversicherung jenseits des Immobilienbesitzes lohnen sich fast immer – genauso wie die lange vor der Rente geschaffene Option, das Haus doch einmal zu vermieten oder zu verkaufen. Wer an junge Mieter in spe denkt, sollte früh an eine nicht nur fürs Alter attraktive Lage gedacht haben. Wer seine Immobilie später hingegen verkaufen will, sollte vorher nicht zu knapp überlegt haben, ob der höchst spekulative Erlös überhaupt für den eigenen Lebensunterhalt reichen kann.

Plan D – wie „Durchgängig vermietet“: Wer gar nicht erst ins eigene Haus einziehen, sondern ausschließlich andere darin wohnen lassen möchte, tilgt mit den Einnahmen zwar die Baufinanzierung, sollte aber bedenken, dass Miete steuerpflichtig ist und Vermieterpflichten immer „ins Geld gehen“. Geld, das man später zum Großteil selbst noch braucht...

Fazit: Wer den Hauskredit pünktlich bis zur Rente abbezahlt hat, verfügt mit einer Immobilie über eine wertvolle Altersvorsorge. Sorgenfrei macht sie aber nicht. Deshalb sollte das Haus nicht die einzige Absicherung sein.