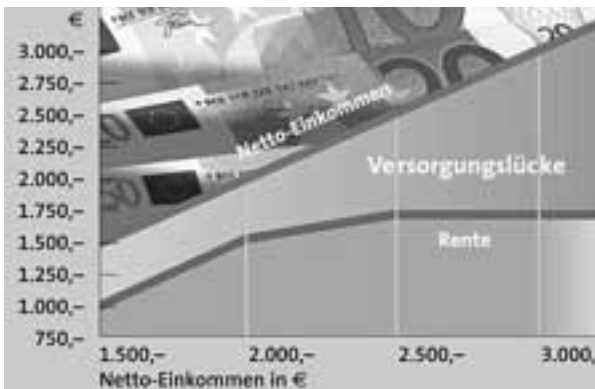


Wohnen in der Altersvorsorge?

Heute eine Immobilie kaufen und im Alter mietfrei wohnen. Was ist dran an der Altersvorsorge mit Immobilien?

Kaum jemand verlässt sich wohl noch auf die gesetzliche Rente, wenn es um die finanzielle Vorsorge fürs Alter geht. Hier hilft schon ein Blick auf die zu erwartende Rente, die abhängig vom jeweiligen Nettoeinkommen später gezahlt wird.

Die Kluft zwischen Versorgungsanspruch und monatlichen Zahlungsverpflichtungen wächst. Eine Umkehr dieses Trends ist nicht zu erwarten. Die meisten der heute 40-jährigen wären eher schon froh, wenn sie die Rente später wirklich beziehen würden,



Die Lücke zwischen Ihrem heutigen Einkommen und Ihrer Rente
Quelle: LBS

Beispiel: Wer heute über ein Nettoeinkommen von 2.000 EUR verfügt, der darf mit einer späteren Rente in Höhe von derzeit ca. 1.500 EUR rechnen. Auch bei 3.000 EUR Nettolohn werden es nicht mehr. Der heute gewohnte Lebensstandard wird sich, was das Alter angeht, halbieren. Wer kann mit der Hälfte des heutigen Nettoeinkommens später auskommen?

Miete

Für die meisten Haushalte ist die monatliche Miete jetzt schon der größte Ausgabenposten. Im Ruhestand wird Miete mit Sicherheit zur größten Belastung werden. Dafür sprechen zwei Gründe: Die Mieten sind in den letzten Jahren um ca. 36% gestiegen, die Renten dagegen nur um 18%.

die heute noch versprochen wird.

Die Mieten steigen wie alle anderen Lebenshaltungskosten. Wer heute für 500,- EUR zur Miete wohnt, der wird in 30 Jahren für die gleiche Wohnung voraussichtlich 1.214 EUR ausgeben müssen. Dies ist vielen Menschen in dieser Form nicht bewußt. Bei einer Rente von 1.500 EUR verbleiben dann noch 286 EUR zum Leben.

Bis dahin hat der spätere Rentner ein kleines Vermögen an den Vermieter entrichtet. Insgesamt sind es in 30 Jahren 285.452 EUR (siehe Grafik).

Wäre es möglich, statt Miete zu zahlen, dieses Geld zu sparen, dann hätte der Mieter in 30 Jahren ca. 280.000 EUR auf dem Konto. Würde dieses Vermögen zu 5% angelegt, dann

In 30 Jahren zahlen Sie doppelt soviel Miete*!

heutige Miete monatlich	in 10 Jahren	in 20 Jahren	in 30 Jahren
300,-	403,-	542,-	728,-
500,-	672,-	903,-	1.214,-
600,-	806,-	1.084,-	1.456,-
750,-	1.008,-	1.355,-	1.820,-
1.000,-	1.344,-	1.806,-	2.427,-

Alle Beträge in EUR

*Voraussichtliches Entwicklung der Mietkosten über 30 Jahre

Quelle: LBS

So viel Miete zahlen Sie in 30 Jahren*!

Miete monatlich	nach 10 Jahren	nach 20 Jahren	nach 30 Jahren
200,-	27.513,-	64.489,-	114.181,-
300,-	41.270,-	96.733,-	171.272,-
500,-	68.783,-	161.222,-	285.452,-
700,-	96.297,-	225.711,-	399.633,-
900,-	123.810,-	290.200,-	513.814,-
1.100,-	151.323,-	354.689,-	627.995,-

Alle Beträge in EUR

* Bei einer angenommenen Mietsteigerung von 3% jährlich Gesamtmiete über einen Zeitraum bis 30 Jahre

Quelle: LBS

würde unser Rentner monatlich etwa 1.200 EUR Zinsen erhalten, ohne dieses Vermögen antasten zu müssen. Mit diesen 1.200 EUR Zinsen könnte der Pensionär dann nämlich die Miete zahlen, verfügte immer noch über (hoffentlich) 1.500 EUR Rente und hätte deutlich weniger Sorgen.

Dann könnte der Mieter im Alter mit dem Eigentümer gleichziehen. Denn der Immobilieneigentümer wohnt sowieso schon mietfrei und kann die schmale Rente großzügiger verplanen. Leider scheidert diese Betrachtung daran, dass Mieter dem Vermieter Geld schulden und dies nicht einfach zur Bank tragen dürfen.

Trotzdem fällt auf, wie sich die Zahlen gleichen.

- ◆ Die Versorgungslücke im Alter zwischen 1.500 EUR Rente und beispielsweise 2.700 EUR Netto-Arbeits-einkommen beträgt 1.200 EUR,

- ◆ die spätere Miete beläuft sich auf ca. 1.200 EUR und

- ◆ der finanzielle Abstand zwischen Rentner-Mieter und Rentner-Eigentümer beträgt auch wieder 1.200 EUR.

Nur wenn der Mieter die gesamte Miete auf ein Sparbuch verfrachten würde, könnte er finanziell mit dem Eigentümer mithalten.

Stattdessen hat der Mieter im Alter zur mageren Rente die üppige Mietbelastung. Der Eigentümer dagegen, schließt

diese Versorgungslücke durch mietfreies Wohnen.

Einfache Rechnung?

Ist die Rechnung so einfach? Wandelt der Eigenheimbesitzer einfach die Miete in Vermögen? Wird man so einfach Immobilienbesitzer?

Die Schulden

Viele Menschen scheuen die hohen Kaufpreise einer Immobilie, denn dies führt zu entsprechend hohen Schulden bei der Bank. Tatsache ist aber, dass die Bank ein Darlehen in dieser Höhe nur hergibt, weil ein entsprechender Wert als Immobilie dagegensteht.

Die Zinsen

Wer sich Geld borgt, zahlt dafür Zinsen. Dies wirkt sich beim Immobilienkauf so aus, dass der Eigentümer in 30 Jahren sein Haus mindestens zweifach bezahlt, nämlich einmal als Kaufpreis und nochmals in Form von Bankzinsen. Rechnet sich das noch? Ja, denn der Mieter zahlt im Laufe seines Lebens die bewohnte Immobilie bis zum fünffachen an den Vermieter.

Logischerweise nicht immer an den gleichen, weil Mieter mehrfach umziehen und so an mehrere Vermieter zahlen. Auch wird vergessen, dass man ein Leben lang Mieter ist und nicht 20 oder 30 Jahre, sondern 50 Jahre und länger Miete entrichtet.

Die Laufzeit

Viele Interessierte scheuen die Verpflichtung über einen langen Zeitraum Zinsen und Tilgung zu zahlen. Dem widerspricht zunächst, dass die Miete eine wesentlich dauerhaftere Pflicht ist. Ferner werden die wenigsten Hypothekendarlehen über den langen Zeitraum von 30 Jahren getilgt, sondern meist viel früher

beendet. Der zunächst festgelegte Tilgungszeitraum von 30 Jahren ist nur ein Entwurf und soll den Weg ins Eigenheim ebenen helfen.

Die Belastung

Wer eine Immobilie kauft, spürt meist zuerst eine höhere Belastung durch Zins und Tilgung als der Mieter. Dies währt aber meist nur eine kurze Zeit. Denn die Zahlungen an die Bank bleiben weitgehend konstant und für die ersten 10 bis 15 Jahre sowieso auf einem festen Niveau. Miete steigt stetig. Nach wenigen Jahren hat der Eigentümer meist schon geringere Ausgaben als der Mieter.

Die Zukunft

Die Sorge um den Arbeitsplatz und das zukünftige Einkommen hält viele Menschen davon ab, rechtzeitig die Weichen in Richtung sorgenfreies Alter zu setzen. Hier muss aber beachtet werden, dass die eigene Immobilie unter Umständen auch in Krisenzeiten Vorteile bietet.

Die Bank wird sicher mit sich reden lassen, wenn Eigentümer vorübergehend in wirtschaftliche Schwierigkeiten geraten. Welcher Vermieter wäre bereit, die Miete über einen längeren Zeitraum zu stunden?

Die Alternative

Wäre es nicht bequemer und flexibler, regelmäßig in Aktienfonds zu sparen und so nebenbei ein kleines Vermögen für das Alter aufzutürmen? Dem widerspricht zunächst die Tatsache, dass der Aktiensparer schließlich zuerst Miete zahlen muss. Aktien bieten also keine echte Alternative zum „Sparen ins Eigenheim“. Eine interessante Variante ist es aber, Immobilieneigentum zu erwerben und die Tilgung des Hypothekendarlehens nicht di-



rekt an die Bank, sondern zuvor in einem Aktienfond anzusparen. Man kann also das eine tun und muss das andere nicht lassen. Interessant ist diese Alternative etwa, wenn nur 5% Zinsen für das Immobiliendarlehen zu zahlen sind, aber 8% mit Fonds erwirtschaftet werden. Die Differenz ist ein netter Zusatzgewinn.

Die Dauer

Immobilienkauf heißt langfristiges Zwangssparen für die eigenen vier Wände. Aktien und Fonds dagegen lassen sich von heute auf morgen verkaufen. „Heute so – morgen so“, denkt sich mancher, je nachdem was zur Zeit günstiger ist, werden Investitionen umgelenkt.

Börsenprofis kennen dazu einen anderen Spruch „Hin und her, Taschen leer“. Je häufiger Kapitalanlagen umgeschichtet werden, desto mehr Geld geht in Form von Nebenkosten und Provisionen verloren. Dies bleibt dem Immobilienkäufer erspart, besser noch: er wird erst gar nicht in Versuchung gebracht.

Die Bindung

Die immer häufiger geforderte

Flexibilität auf dem Arbeitsmarkt verhindert, dass sich mehr Menschen für die eigene Immobilie entscheiden. Doch Immobilieneigentum bedeutet ja nicht zwingend, dass man auch dort wohnen muss. Die Zahl der Immobilieneigentümer ist höher als die Anzahl der Menschen, die im Eigentum wohnen. Dies bedeutet: viele Immobilienbesitzer wohnen selber zur Miete – und profitieren zusätzlich.

Denn wer heute eine Immobilie als Kapitalanlage erwirbt, kann meist sehr schnell eine zweite oder dritte Immobilie hinzukaufen. Wer als Selbstbezieher Eigentum erwirbt, geht viel häufiger an die finanzielle Grenze, denn schließlich soll ein Traum verwirklicht werden. Der Anleger rechnet realistischer und will meist wenig oder kaum Belastung durch Immobilieneigentum spüren.

Denn für die Kosten soll weitgehend der Mieter aufkommen und so wächst über die Jahre ein noch größeres Vermögen heran.

Merke: Der Mieter zahlt die Immobilie bis zum Fünffachen an den Eigentümer ab – ein Leben lang – womit wir wieder am Anfang wären. (wb)