

Hauskauf

# Taugt eine Immobilie als Altersvorsorge?

19. August 2022, 8:34 Uhr | Lesezeit: 4 min

## Der Kauf eines Hauses oder einer Wohnung kann sich lohnen - auch als Absicherung für den Ruhestand. Was man dabei beachten sollte.

*Von Eike Schulze*

Grundsätzlich ist eine Wohnung oder ein Haus zur Altersversorgung eine gute Idee. Allerdings gibt es auch ein paar Fallen, in die man besser nicht tappen sollte. Entscheidend ist eine präzise Planung, damit keine Fehler beim Kauf passieren. Denn jeder vermeidbare Fehler kostet unnötig Geld, das dann im Alter fehlt.

Wer in Immobilien investiert, hat in jedem Fall eine Menge Kapital gebunden. Im besten Fall kann damit die Altersversorgung gesichert werden. Der Nachteil: Immobilien lassen sich nicht schnell veräußern. Drohen bei der selbstgenutzten oder vermieteten Immobilie hohe Reparaturkosten für ein neues Dach, energetische Sanierung oder einen altersgerechten Umbau, braucht man trotz Förderung einiges an Kapital.

Das muss entweder aus Eigenmitteln realisiert werden oder über aufgenommene Kredite, die dann wieder die Altersversorgung gefährden können. Außerdem dürfte der Staat den Vermietern zukünftig durch Vorgaben wie bestimmte Energiestandards das Leben schwerer machen. Weitere, meist nicht geplante Investitionen können die Folge sein, und ob die sich für Anleger rentieren, ist nicht ganz klar. Und: Steuerliche Vorteile sind ein Bonus bei der Vermietung, aber nicht der Hauptzweck des Erwerbs. Daher sollte im Alter auch aus anderen Kapitalanlageformen Geld zur Verfügung stehen, und es sollte nicht ausschließlich auf Immobilien gesetzt werden.

## Vorsicht vor Schrottimmobilien

Eine Immobilie muss zu den Zielen passen. Wer beispielsweise in der Rentenphase dort

selbst einziehen will, muss den Großteil der Finanzierung hinter sich haben. Denn: Zum einen ist es im Rentenalter schwieriger, einen guten Kredit zu bekommen, zum anderen läuft die finanzielle Belastung noch weiter und drückt auf die Einkünfte. In der Planung muss berücksichtigt werden, welche Höhe an Einkünften vorhanden sein muss und wie hoch der Anteil der Mieteinnahmen daran sein soll. Wenn Mieteinnahmen in Höhe von 1500 Euro im Alter das Ziel sind, darf der Steuerabzug in der Rechnung nicht fehlen. Der Betrag dürfte dann eher bei 2000 Euro liegen, je nach persönlichen Voraussetzungen. Oder soll die Immobilie verkauft werden, um gleich über einen Batzen ungebundenes Geld zu verfügen? Dies ist eine nicht unübliche Alternative für die Rentenzeit.

Das Schreckgespenst Schrottimmobilie ist bei vielen Anlegern noch nicht in den Köpfen angekommen. Und Schrott ist alles, was den Zweck einer soliden Altersversorgung nicht erfüllt. Um dies zu vermeiden, müssen einige Punkte überprüft werden. An erster Stelle steht natürlich der Kaufpreis. Eine alte Weisheit lautet: Der Gewinn steckt im günstigen Einkauf. Doch dies trifft auf Immobilien nur teilweise zu, da nicht immer sicher bewertet werden kann, was günstig ist.

Umso wichtiger ist es, die neue Immobilie genau unter die Lupe zu nehmen. Besteht ein Instandhaltungs- und Reparaturstau? Ist die Immobilie langfristig gut zu vermieten? Handelt es sich um eine Lage mit Potenzial? Ist die Miete bereits in der Höhe ausgereizt? Diese Fragen müssen geklärt und beim Kaufpreis berücksichtigt werden. Deswegen gibt es manchmal auf den ersten Blick günstige Angebote. Aber es muss der Aufwand mitgerechnet werden, den Instandhaltung und Reparatur verursachen. Schließlich soll das Ziel der Altersversorgung an erster Stelle stehen.

Es ergibt wenig Sinn, wenn die Immobilie noch für die Rückzahlung der Verbindlichkeit weit in die Rentenzeit dienen muss. Dies schmälert die Altersbezüge. Da das Haus oder die Wohnung die Finanzierung der Immobilie durch Mieteinnahmen sicherstellen muss, ist es entscheidend, dass es langfristig eine gute Vermietbarkeit gibt. Das zu überprüfen, ist nicht ganz einfach. Helfen können hier Stadt- oder Kreisentwicklungspläne, die bei den entsprechenden Behörden einsehbar sind. Sind in der Nähe neue Bahnstrecken, Bundesstraßen, Autobahnen oder Industrieanlagen geplant, ist dies ein Risikofaktor. Sind Grünanlagen, Spielplätze und Verkehrsberuhigungsmaßnahmen geplant, wertet das den Standort auf. Und ein Punkt wird auch gerne vergessen: Es lohnt sich, Mieter zu befragen, ob sie in dem Objekt gerne wohnen.

## Warum man die Lage der Immobilie nicht unterschätzen sollte

Grundsätzlich problematisch sind Städte und Regionen, in denen die Bevölkerung vergleichsweise alt ist, die Jungen wegziehen und keine großen Wirtschaftsimpulse zu erwarten sind. Dann sollte eher Abstand von Immobilien in der Region Abstand genommen werden, auch wenn sie günstig sind. Eine dauerhaft gute Vermietung ist nicht sichergestellt.

Daher sollte nur in wirtschaftlich stabilen Städten und Regionen investiert werden. Und: Käufer sollten die Region kennen, in der sie investieren. Ist ein interessantes Objekt in einer unbekanntem Gegend, sollte diese vor dem Kauf besucht und es sollten relevante Informationen über den Ort und die Umgebung beschafft werden. So ist es dann auch unwahrscheinlicher, in eine Schrottimmoblie zu investieren. Entscheidend ist nicht, dass die Wohnung oder das Haus sich nur aus steuerlichen Aspekten rechnet, sondern weil Mieter in dem Objekt wohnen wollen und damit die Finanzierung langfristig sichern.

Ein weiterer wichtiger Faktor wird beim Kauf meist unterschätzt: die Mieltreue. Leben in einem Mietshaus vorwiegend langjährige Mieter, ist das ein absolutes Plus. In diesen Fällen dürfte es auch kaum zu Zahlungsausfällen kommen. Die Mieltreue kann durchaus wichtiger sein als der Kaufpreis.

Die Immobilie ist eben passend für die dort lebenden Bewohner, sowohl von der Lage her wie auch von der Miethöhe. Manch ein Vermieter meint dann, die Mieten stark zu erhöhen - und plötzlich verlassen die Mieter das Objekt oder es kommt zu Zahlungsausfällen. Eine hohe Mieterfluktuation ist ein schlechtes Zeichen. Die deutet entweder auf eine zu hohe Miete, eine Immobilie mit Reparaturstau oder eine schlechte Lage hin. In diesem Fall sollte man besser nach einem anderen Objekt suchen.

---

Bestens informiert mit SZ Plus – 4 Wochen kostenlos zur Probe lesen. Jetzt bestellen unter: [www.sz.de/szplus-testen](http://www.sz.de/szplus-testen)

---

URL: [www.sz.de/1.5641538](http://www.sz.de/1.5641538)

Copyright: Süddeutsche Zeitung Digitale Medien GmbH / Süddeutsche Zeitung GmbH

Quelle: SZ/jerb

Jegliche Veröffentlichung und nicht-private Nutzung exklusiv über Süddeutsche Zeitung Content. Bitte senden Sie Ihre Nutzungsanfrage an [syndication@sueddeutsche.de](mailto:syndication@sueddeutsche.de).