

http://www.faz.net/-hbv-82108

FAZJOB.NET LEBENSWEGE SCHULE

FAZ.NET F.A.Z.-E-PAPER F.A.S.-E-PAPER

Anmelden Abo Newsletter Mehr

HERAUSGEGEBEN VON WERNER D'INKA, JÜRGEN KAUBE, BERTHOLD KOHLER, HOLGER STELTZNER

Frankfurter Allgemeine Meine Finanzen

Freitag, 08. Mai 2015

VIDEO THEMEN BLOGS ARCHIV

POLITIK WIRTSCHAFT FINANZEN FEUILLETON SPORT GESELLSCHAFT STIL TECHNIK & MOTOR WISSEN REISE BERUF & CHANCE RHEIN-MAIN

Home Finanzen Meine Finanzen Vermögensfragen Immobilie vererben oder verkaufen?

CIO VIEW

Die Vermögensfrage

Was soll einmal aus dem Haus werden?

Ältere Menschen stehen oft vor der Frage, ob sie eine selbstgenutzte Immobilie verkaufen sollen. Die Lage am Kapitalmarkt ist wichtig für die Antwort. Die Vermögensfrage.

11.04.2015, von RAINER JURETZEK



© CARO / BLUME

Sonntagssüppchen: Deutschland entdeckt das Mehrgenerationenhaus.

Wer kennt das nicht: Mitglieder der Generation 55 plus sitzen an einem Tag, an dem wieder ein weiteres Jahr auf der Lebensuhr erscheint, beim Kaffee zusammen und denken über die Zukunft nach. Nicht selten dreht sich das Gespräch um die Frage, wie das Wohnen im Alter aussehen soll. Im Zuge der steigenden Lebenserwartung ist dies in der Regel zwar noch kein Thema für Mittfünfziger, aber sehr wohl für Menschen jenseits der siebzig. Das Thema stellt sich vor allem dann, wenn ein selbstgenutztes Immobilieneigentum vorliegt, das auf eine Familie mit Kindern ausgelegt ist.

Nach dem Auszug der Kinder gibt es möglicherweise mehr Platz als benötigt: Außerdem müssen das Haus und der Garten bewirtschaftet werden – angefangen von der Hausreinigung über die Gartenpflege bis zu Reparaturen und Renovierungen. Was sind die Alternativen? Das Haus oder die große Eigentumswohnung kann verkauft und dafür eine kleinere Eigentumswohnung erworben werden. Auch eine Mietwohnung kommt in Frage, ebenso wie der Einkauf in eine Seniorenwohnanlage.

In der Regel ist das eine schwere Entscheidung. Sie hat wenigstens drei Seiten. Zunächst handelt es sich um eine ganz persönliche Entscheidung, die normalerweise mit einer Einschränkung von Freiheiten einhergeht, zum Beispiel bei der Haltung von Haustieren oder dem Spielen von Musikinstrumenten, wann immer man möchte. Und wenn man nicht selbst für Störgeräusche verantwortlich ist, sind es möglicherweise künftig in einer kleineren Wohnung Miteigentümer oder mit Mieter, die für eine Lärmbelästigung sorgen, auf die man gern verzichten würde. Je nachdem, wie dick das eigene Fell ist, wird man diesem psychologischen Faktor ein mehr oder minder starkes Gewicht beimessen (müssen).

Mehr zum Thema

Wann sich ein Bausparvertrag lohnt – und wann nicht

Eine zweite

Böses Erwachen mit alten
Hausratversicherungen

wesentliche

Die gesetzliche Rentenversicherung - besser
als ihr Ruf

Einflussgröße ist der aktuelle Gesundheitszustand. Sind Erkrankungen vorhanden, die erwarten lassen, dass man für die Hausbewirtschaftung in absehbarer Zukunft auf Dienstleister angewiesen ist, was mit zusätzlichen finanziellen Belastungen einhergeht? Ein besonders wichtiger Teilaspekt ist zudem das Thema einer möglicherweise notwendig werdenden Pflege.

Und natürlich spielt bei vielen Menschen mit mittleren Einkommen und Vermögen das Geld eine wichtige Rolle für die Entscheidung. Wenn man die persönlichen, psychologischen und gesundheitlichen Faktoren einmal ausblendet und die Sache aus der Sicht eines Ehepaares in der Mitte der Sechziger rein wirtschaftlich betrachtet, stellt sich die Frage nach den Grundlagen, auf denen eine Entscheidung beruhen sollte. Hier empfiehlt sich eine strukturierte Vorgehensweise.

An erster Stelle kommt es auf die Höhe der Rente und ihre Zusammensetzung an. Neben den (zumindest teilweise) inflationsgeschützten Renten aus der Sozialversicherung und Betriebspensionen können auch Einkünfte aus Mieten und Kapitalanlagen vorliegen. Gerade bei Kapitalerträgen muss angesichts der aktuellen Lage einkalkuliert werden, dass die Zinserträge noch längere Zeit niedrig bleiben könnten und höhere Erträge nur angesteuert werden können, wenn der Anleger bereit ist, auch höhere Risiken einzugehen.

Erträge und Kosten nicht statisch betrachten

Den Erträgen müssen die Kosten entgegengestellt werden, und dies sind bei einem Eigentümer einer Immobilie gerade auch Wohnnebenkosten. Zu berücksichtigen ist auch der bauliche Zustand des Eigenheims und der daraus möglicherweise resultierende vorhersehbare, Aufwand für Instandhaltung.

Die Erträge und Kosten dürfen nicht statisch betrachtet werden. Vielmehr ist ihre mögliche zukünftige Entwicklung zu prüfen. Ergibt sich bei der Vorausschau, dass mittelfristig die Hauskosten einen immer größeren Anteil der Gesamteinnahmen beanspruchen, wird man sich auf den Verkauf der Immobilie einstellen müssen, sofern nicht die Möglichkeit einer Untervermietung im eigenen Haus besteht, um Zusatzeinkommen erzielen. Andernfalls steht die Überlegung an, je nach Höhe des zu erwartenden Verkaufserlöses, eine kleinere Wohnung zu erwerben, eine Wohnung anzumieten oder – je nach Gesundheitszustand – den Schritt in Richtung betreutes Wohnen zu gehen.

Im Falle, dass die Entscheidung zugunsten einer (kleineren) Eigentumswohnung geht, ist rechtzeitig die Objektqualität zu prüfen. So können negative Überraschungen zum Beispiel mit Blick auf künftige Kosten der Instandhaltung vermieden werden. Wenn der Mietwohnung, unter anderem, um möglichst wenig Arbeit mit Wohnungseigentümerversammlungen und den sonstigen Risiken aus Wohnungsbesitz zu haben, der Vorzug gegeben wird, ist die langfristige Möglichkeit von Mieterhöhungen ins Kalkül zu ziehen.

Viele ältere Menschen sind aus finanziellen Gründen nicht gezwungen, sich von ihrem Eigenheim zu trennen. Aber sie wollen die mit einem Eigenheim verbundenen Verpflichtungen nicht länger tragen, um ihre freie Zeit anders nutzen zu können, zum Beispiel für ausgedehnte Reisen. Dem kann ein Hausbesitzer aber nur unbeschwert nachgehen, wenn er sich nicht um die Versorgung der zurückgelassenen Immobilie kümmern muss.

Verrentung einer Immobilie bedenken

Menschen in einer solchen Situation werden gerne von Finanzdienstleistern angesprochen. Sie unterbreiten dann schon mal den Vorschlag, das Eigenheim zu versilbern, um das Kapital in einem Wertpapierdepot, das von diesem Unternehmen angeboten wird, verwalten zu lassen. Dabei ist in der aktuellen Niedrigzinsphase sicherlich kritisch zu hinterfragen, ob die in Aussicht gestellten Renditen tatsächlich erwirtschaftet werden können. Immerhin besteht die Gefahr, dass nicht einmal die in Aussicht gestellte Rendite erzielt wird, sondern sogar Kapitalverluste anfallen. Letzten Endes hängt die Sinnhaftigkeit einer Entscheidung über einen Immobilienverkauf zugunsten eines Wertpapierdepots wesentlich von dem Zeithorizont ab, über den geplant wird.

Eine weitere Möglichkeit, Liquidität für den Lebensunterhalt im Alter zu schaffen, besteht in der Verrentung einer Immobilie. Neben dem klassischen Verkauf zu Leibrenten gab es wiederholt Angebote von Finanzdienstleistern, das Wohneigentum auf Rentenbasis zu übernehmen. Der Alteigentümer kann weiter als „Mieter“ im Eigenheim verbleiben. Attraktive Angebote lassen sich hierbei aber nicht feststellen, da dem Alteigentümer teilweise noch Risiken im Zusammenhang mit der Instandhaltung auferlegt sind. Es gibt auch Fälle, in denen sich ein solches Modell für Alteigentümer nur lohnt, wenn sie mehr als 100 Jahre alt werden. Die Attraktivität solcher Modelle hängen nicht zuletzt von der Lage am Kapitalmarkt ab. Interessenten müssen zwei Fälle miteinander vergleichen: das mietfreie Wohnen zuzüglich der angebotenen Rentenzahlungen mit dem Verkauf der Immobilie und der Anlage des Erlöses zum Beispiel in einem Wertpapierdepot.

Nicht vergessen werden darf eine weitere Möglichkeit, wie ältere Menschen mit ihrem Immobilieneigentum umgehen können: Sie können es an die nachfolgende Generation weitergeben. Der Erhalt der Immobilie für die Kinder hat oft eine hohe Priorität.

Die Frage nach der optimalen Entscheidung über die Zukunft von Immobilieneigentum aus wirtschaftlicher Sicht ist nicht einfach. Sie erfordert eine Finanzplanung, die Alternativen durchrechnet, aus denen sich unter anderem zeigt, wie lange das Geld aus einem Verkauf reicht. Wir wollen die Grundlagen einer solchen Finanzplanung anhand eines Beispiels durchrechnen.

Ein Ehepaar im Alter von 65 Jahren hat Renteneinkünfte, die nach Steuern und Sozialversicherung 1800 Euro im Monat betragen. Die Ausgaben für Lebenshaltung und Wohnnebenkosten befinden sich auf gleicher Höhe. Das liquide Vermögen beträgt 60.000 Euro und erwirtschaftet eine Rendite von 2 Prozent im Jahr.

Wenn man eine jährliche Steigerung der Renten von zwei Prozent annimmt und die laufenden Kosten mit drei Prozent steigert, ergibt sich eine jährliche Nettosteigerungsrate der Kosten in Höhe von einem Prozent. Daraus entsteht im Laufe der Zeit eine finanzielle Unterdeckung, die hier jedoch durch den Ertrag aus der Kapitalanlage ausgeglichen wird. Dies gilt aber nur so lange, wie kein „Störfaktor“ auftritt. Ein solcher Störfaktor könnten Aufwendungen zur Instandhaltung der Immobilie sein, die sich nicht aufschieben lassen. Nehmen wir an, dass diese Aufwendungen 2000 Euro im Jahr betragen. Daraus resultierte eine langsame Aufzehrung des liquiden Vermögens, die sich im konkreten Fall allerdings über mehr als 20 Jahre erstreckte.

Pflegebedürftigkeit ist wichtiges Thema

Dramatischer wäre – wie auch nicht anders zu erwarten –, wenn in einem Szenario der Eintritt von Pflegebedürftigkeit simuliert wird. Das Thema hat steigende Bedeutung. In unserem Fall würde unterstellt, eine Pflegebedürftigkeit träte im fünften Jahr ein. Dadurch würden finanzielle Zusatzbelastungen von 6000 Euro pro Jahr entstehen, die als Differenz zu den Leistungen aus der Sozialversicherung verbleiben. Hinzu kommen Aufwendungen in Höhe von 20.000 Euro für die behindertengerechte Umgestaltung des Hauses. Bei dieser Konstellation reichen die liquiden Mittel nur für weitere vier Jahre. Danach würde sich dann sehr schnell eine dramatische Unterdeckung entwickeln, wie die Grafik belegt.

Dieses einfache Zahlenbeispiel soll in erster Linie zeigen, wie sehr einzelne Faktoren die Kalkulation beeinflussen können. Eine vollständige Finanzplanung müsste weit darüber hinausgehen, weil die Realität oft sehr viel komplexer ist. So müssen bei Paaren unterschiedliche Eintrittszeiten in den Ruhestand beachtet werden. Besteht zusätzlich vermietetes Immobilieneigentum, müssen für solche Objekte Berechnungen über künftige Einnahmen und Ausgaben vorgenommen werden. Unter anderem sind auch steuerliche Fragen zu berücksichtigen.

Der Verfasser ist Geschäftsführer der Analytica Finanz Research GmbH in Bad Homburg.

[Zur Homepage](#)

Quelle: F.A.Z.

Themen zu diesem Beitrag: [Immobilie](#) | [Alle Themen](#)

Hier können Sie die Rechte an diesem Artikel erwerben

Weitere Empfehlungen

Finanzierung des Eigenheim

Renovieren mit Zuschuss und günstigem Kredit

Einbruchschutz, die neue Einfahrt oder ein modernes Bad: Die KfW gewährt mittlerweile für viele Vorhaben Zuschüsse - auch für Mieter. Die Vermögensfrage. [Mehr](#) Von DANIEL MOHR
03.05.2015, 16:15 Uhr | Finanzen



Anzeige

Experte warnt: "Privatpatienten werden verlieren"

Langjährig Versicherten drohen Erhöhungen. Für sie besteht aktuell jedoch noch ein attraktives Hilfsangebot. [Mehr](#)



powered by plista

Eigenheim

Tipps zur Immobilienfinanzierung

Was Darlehensnehmer vor Vertragsabschluss wissen müssen, worauf man bei einer guten Finanzierung achten muss und wie man sich vor Fehlern schützt. [Mehr](#)
04.01.2015, 12:37 Uhr | Wirtschaft



Anzeige

Teilnehmer für die Gleitsichtstudie gesucht

Aktion von brillen.de ermöglicht Sensationspreis beim Optiker vor Ort [Mehr](#)



powered by plista

Fonds für Dummies (2)

Das Universum der Investmentfonds

Gerade unerfahrenen Anlegern werden immer wieder Investmentfonds empfohlen. Doch was ist das eigentlich? Teil 2 gibt einen Überblick über die verschiedenen Fondsarten. [Mehr](#) Von MARTIN HOCK
07.05.2015, 12:03 Uhr | Finanzen



Eigenheim in Israel

Wenn Wohnen Luxus wird

Die galoppierende Mieten und Immobilienpreise gehören zu den wichtigsten Themen, die die Menschen in Israel derzeit umtreiben. Die Preise sind explodiert, günstiger Wohnraum ist gerade für junge Familien kaum noch zu bekommen. Im Wahlkampf haben deshalb alle Parteien das Problem aufgegriffen. [Mehr](#)
15.03.2015, 10:14 Uhr | Gesellschaft



Mittelstandsanleihen-Ticker

Rating von More & More sinkt auf CC

Die Gläubigerversammlung der angeschlagenen Ekotechnika hat für die Restrukturierung des Unternehmens den Weg frei gemacht. Die Zeichnung der neuen Katjes-Anleihe schließt vorzeitig. [Mehr](#)
07.05.2015, 13:39 Uhr | Wirtschaft



Frankfurter Allgemeine

© Frankfurter Allgemeine Zeitung GmbH 2001 - 2015
Alle Rechte vorbehalten.

Quellen: TeleTrader Software AG, FWW GmbH, Morningstar Deutschland GmbH und weitere. Alle Börsendaten werden mit mindestens 15 Minuten Verzögerung dargestellt. Realtime-Index-Daten in Zusammenarbeit mit der Boerse Stuttgart - Powered by Structured Solutions