

Immobilie und Altersvorsorge

Die eigene Immobilie ist die beste Altersvorsorge. Sie beschert ihren Besitzern im Alter ein höheres Vermögen und mehr finanziellen Spielraum als einem Mieter. So lauten die Werbebotschaften zum Thema Immobilie und Altersvorsorge. Tatsächlich jedoch empfiehlt sich eine differenziertere und nüchternere Betrachtung.

Das eigene Heim kann eine gute Altersvorsorge sein. Aber man sollte die Risiken eines Immobilienerwerbs ebenso wenig vergessen wie die finanziellen Mühen und Einschränkungen auf dem Weg bis ins Alter. Und man sollte sich klar machen, dass die finanzielle Bilanz eines Vergleichs „Eigentum contra Miete“ eine Rechnung mit Unbekannten ist, die aufgehen kann, aber nicht notwendigerweise aufgehen muss.

Eine Immobilie ist, wie ihr Name schon sagt, eine unflexible Form der Kapitalanlage. Auf Geld- oder Investmentanlagen können Sie bei finanziellem Bedarf mehr oder weniger leicht zurückgreifen und diese auch nur teilweise flüssig machen. Sie stehen zudem Ihrer räumlichen Mobilität nicht im Wege. Eine Immobilie müssen Sie bei finanziellen Engpässen entweder zusätzlich beleihen oder verkaufen. Gleiches gilt zumeist auch bei einem Umzug. Je nach Markt- und Zinssituation besteht dann aber die Gefahr, nur einen ungünstigen Preis zu erzielen oder durch eine Vorfälligkeitsentschädigung der Bank kräftig zur Kasse gebeten zu werden. Die Vielzahl gescheiterter Baufinanzierungen mit finanziellen Verlusten oder Schulden zeigt diese Risiken sehr deutlich.

Dass erfolgreiche Eigenheimerwerber im Alter mehr Wohlstand aufweisen, hat zumeist auch seinen Preis. Die finanziellen Verpflichtungen aus der Immobilie sind in der Regel für lange Zeit höher als eine Mietbelastung. Immobilienbesitzer müssen sich deshalb bei ihren sonstigen Ausgaben stärker einschränken, also zwangsweise mehr sparen.

Ob und wann sich der finanzielle Kraftakt eines Immobilienerwerbs am Ende auszahlt und die Bilanz günstiger ausfällt als wenn man zur Miete wohnt und sein Geld alternativ für das Alter anlegt, hängt von vielen Faktoren ab: den Darlehensbedingungen, der Wertsteigerung der Immobilie und den Aufwendungen für ihre Instandhaltung, der ersparten Miete und der Mietpreisentwicklung, den Zinsen einer alternativen Geldanlage. Ihre Entwicklung und damit die Gesamtbilanz lässt sich im Vorhinein nicht absehen. Vergleichsberechnungen in die Zukunft müssen mit Annahmen arbeiten, die sich als richtig herausstellen können, aber nicht müssen. Und je nach Ausgangspunkt gelangt man zu unterschiedlichen Ergebnissen.

Ein Beispiel: Dem Kauf eines Hauses werden folgende Modellannahmen zugrunde gelegt.

Kaufpreis: 200.000 Euro, Kaufnebenkosten: 20.000 Euro, Eigenkapital: 40.000 Euro, aufgenommenen Kredit: 180.000 Euro, Darlehenszins fest für gesamte Laufzeit: 5 %, anfängliche Tilgung: 2 %, ersparte Miete pro Monat (nach Berücksichtigung von Instandhaltungs-Kosten von 100 Euro): 550 Euro, Wertsteigerung der Immobilie und Mietsteigerung pro Jahr: 1,5 %, Anlagezins für Mieter (ein Prozent unter Kreditzins) : 4 %, Steuersatz für Anleger: 35 %.

In diesem Fall wäre das Darlehen nach 26 Jahren abbezahlt. Schon nach 17 Jahren würde sich für den Käufer durch die Darlehenstilgung und die Wertsteigerung des Hauses erstmals ein Vermögensvorteil gegenüber dem Mieter ergeben. Nach 20 Jahren würde der Vorteil mehr als 13.000 Euro ausmachen und nach 30 Jahren sogar rund 85.000 Euro betragen.

| Jahr | Kreditrate | Ersparte Miete | Mehr- belastung Käufer | Restschuld | Wert der Immobilie | Vermögen Käufer | Vermögen Mieter | Vor- / Nach- teil Käufer |
|------|-------------|-------------------|------------------------------|--------------|-----------------------|--------------------|--------------------|-----------------------------|
| 0 | | | | 180.000,00 € | 200.000,00 € | 20.000,00 € | 40.000,00 € | - 20.000,00 € |
| 1 | 12.600,00 € | 6.600,00 € | 6.000,00 € | 176.316,34 € | 203.000,00 € | 26.683,66 € | 47.112,30 € | - 20.428,64 € |
| 2 | 12.600,00 € | 6.699,00 € | 5.901,00 € | 172.444,22 € | 206.045,00 € | 33.600,78 € | 54.309,33 € | - 20.708,55 € |
| 3 | 12.600,00 € | 6.799,49 € | 5.800,52 € | 168.374,00 € | 209.135,68 € | 40.761,68 € | 61.591,78 € | - 20.830,11 € |
| 4 | 12.600,00 € | 6.901,48 € | 5.698,52 € | 164.095,53 € | 212.272,71 € | 48.177,18 € | 68.960,36 € | - 20.783,18 € |
| 5 | 12.600,00 € | 7.005,00 € | 5.595,00 € | 159.598,18 € | 215.456,80 € | 55.858,63 € | 76.415,75 € | - 20.557,12 € |
| 6 | 12.600,00 € | 7.110,07 € | 5.489,93 € | 154.870,72 € | 218.688,65 € | 63.817,93 € | 83.958,64 € | - 20.140,71 € |
| 7 | 12.600,00 € | 7.216,73 € | 5.383,27 € | 149.901,40 € | 221.968,98 € | 72.067,58 € | 91.589,71 € | - 19.522,13 € |
| 8 | 12.600,00 € | 7.324,98 € | 5.275,02 € | 144.677,85 € | 225.298,52 € | 80.620,67 € | 99.309,63 € | - 18.688,95 € |
| 9 | 12.600,00 € | 7.434,85 € | 5.165,15 € | 139.187,04 € | 228.678,00 € | 89.490,95 € | 107.119,07 € | - 17.628,11 € |
| 10 | 12.600,00 € | 7.546,37 € | 5.053,63 € | 133.415,32 € | 232.108,17 € | 98.692,85 € | 115.018,68 € | - 16.325,84 € |
| 11 | 12.600,00 € | 7.659,57 € | 4.940,43 € | 127.348,30 € | 235.589,79 € | 108.241,49 € | 123.009,13 € | - 14.767,64 € |
| 12 | 12.600,00 € | 7.774,46 € | 4.825,54 € | 120.970,88 € | 239.123,63 € | 118.152,75 € | 131.091,06 € | - 12.938,30 € |
| 13 | 12.600,00 € | 7.891,08 € | 4.708,92 € | 114.267,18 € | 242.710,49 € | 128.443,31 € | 139.265,09 € | - 10.821,78 € |
| 14 | 12.600,00 € | 8.009,45 € | 4.590,55 € | 107.220,51 € | 246.351,15 € | 139.130,64 € | 147.531,85 € | - 8.401,21 € |
| 15 | 12.600,00 € | 8.129,59 € | 4.470,41 € | 99.813,32 € | 250.046,41 € | 150.233,10 € | 155.891,96 € | - 5.658,86 € |
| 16 | 12.600,00 € | 8.251,53 € | 4.348,47 € | 92.027,16 € | 253.797,11 € | 161.769,95 € | 164.346,02 € | - 2.576,06 € |
| 17 | 12.600,00 € | 8.375,30 € | 4.224,70 € | 83.842,64 € | 257.604,07 € | 173.761,42 € | 172.894,62 € | 866,81 € |
| 18 | 12.600,00 € | 8.500,93 € | 4.099,07 € | 75.239,39 € | 261.468,13 € | 186.228,73 € | 181.538,34 € | 4.690,40 € |
| 19 | 12.600,00 € | 8.628,45 € | 3.971,55 € | 66.195,99 € | 265.390,15 € | 199.194,16 € | 190.277,74 € | 8.916,42 € |
| 20 | 12.600,00 € | 8.757,87 € | 3.842,13 € | 56.689,90 € | 269.371,00 € | 212.681,10 € | 199.113,39 € | 13.567,72 € |
| 21 | 12.600,00 € | 8.889,24 € | 3.710,76 € | 46.697,46 € | 273.411,57 € | 226.714,10 € | 208.045,81 € | 18.668,30 € |
| 22 | 12.600,00 € | 9.022,58 € | 3.577,42 € | 36.193,80 € | 277.512,74 € | 241.318,94 € | 217.075,52 € | 24.243,42 € |
| 23 | 12.600,00 € | 9.157,92 € | 3.442,08 € | 25.152,74 € | 281.675,43 € | 256.522,69 € | 226.203,04 € | 30.319,65 € |
| 24 | 12.600,00 € | 9.295,29 € | 3.304,71 € | 13.546,81 € | 285.900,56 € | 272.353,76 € | 235.428,86 € | 36.924,90 € |
| 25 | 12.600,00 € | 9.434,72 € | 3.165,28 € | 1.347,09 € | 290.189,07 € | 288.841,98 € | 244.753,43 € | 44.088,55 € |
| 26 | 1.383,85 € | 9.576,24 € | - 8.192,39 € | - 0,00 € | 294.541,91 € | 294.541,91 € | 242.825,91 € | 51.716,00 € |
| 27 | - € | 9.719,88 € | - 9.719,88 € | - 0,00 € | 298.960,04 € | 298.960,04 € | 239.302,37 € | 59.657,66 € |
| 28 | - € | 9.865,68 € | - 9.865,68 € | - 0,00 € | 303.444,44 € | 303.444,44 € | 235.539,67 € | 67.904,76 € |
| 29 | - € | 10.013,67 € | - 10.013,67 € | - 0,00 € | 307.996,10 € | 307.996,10 € | 231.529,37 € | 76.466,73 € |
| 30 | - € | 10.163,87 € | - 10.163,87 € | - 0,00 € | 312.616,04 € | 312.616,04 € | 227.262,79 € | 85.353,25 € |

In der folgenden Tabelle wird gezeigt, wie sich das Ergebnis ändert, wenn jeweils nur eine der oben zugrunde gelegten Modellannahmen verändert wird.

| Veränderte Größe | Vor-/Nachteil Käufer | | Vorteil Käufer im Jahr | |
|------------------------------|----------------------|----------------|---------------------------|------|
| | nach 20 Jahren | nach 30 Jahren | | |
| Modellfall | | 13.567,00 € | 85.353,00 € | 17 |
| Eigenkapital | 50.000,00 € | 18.288,00 € | 91.712,00 € | 16 |
| Eigenkapital | 30.000,00 € | 8.847,00 € | 78.994,00 € | 18 |
| Kreditzins 6%; Anlagezins 5% | | - 40.018,00 € | - 4.602,00 € | 31 |
| Tilgung 3% | | 28.162,00 € | 108.851,00 € | 15 |
| Wert- und Mietsteigerung 1% | | 50.509,00 € | 160.582,00 € | 11 |
| Wert- und Mietsteigerung 0% | | - 80.211,00 € | - 91.663,00 € | nie |
| Ersparte Miete 450 € | | - 22.207,00 € | 19.468,00 € | 27 |
| Ersparte Miete 250 € | | - 57.982,00 € | - 46.417,00 € | > 40 |
| Extra-Reparatur im 25. Jahr | -25.000,00 € | 13.567,00 € | 56.083,00 € | 17 |

Die Beispiele zeigen, dass „Eigentum contra Miete“ eine Rechnung mit Unbekannten und die pauschale Behauptung, das Eigenheim sei immer die beste Form der Altersvorsorge deshalb

mit Vorsicht zu genießen ist. Wenn Sie sich für diesen Weg entscheiden, sollten Sie Ihre finanziellen Mittel hierauf konzentrieren anstatt parallel noch andere Formen der Altersvorsorge stemmen zu wollen. Da die Darlehenszinsen in der Regel höher sind als die Zinsen risikofreier Anlageformen, ist die parallele Anlage tendenziell ein Verlustgeschäft - selbst wenn es sich um eine staatlich geförderte Altersvorsorge handelt.