

04.01.2018 | Märkte

Anlageprofi: Wann macht die Immobilie zur Altersvorsorge Sinn?

Ein eigenes Haus kann eine gute Investition fürs Alter sein – muss es aber nicht, warnt Vermögensexperte Andreas Görler. Käufer sollten auf eine moderne Ausstattung und Barrierefreiheit achten, und dafür notfalls auf ein paar Quadratmeter verzichten.



© Anthony Leopold / Fotolia

Deutsche Privathaushalte sitzen auf einem Vermögen von insgesamt rund 13 Billionen Euro. Die Hälfte des Geldes steckt in Immobilien. Die sind aber nicht unter allen Umständen eine sinnvolle Investition, sagt Andreas Görler, Vermögensmanager bei Wellinvest Pruschke & Kalm.

"Grundsätzlich rate ich Privatanlegern davon ab, eine einzelne Wohnung als Renditeobjekt zur Fremdnutzung zu erwerben", sagt er. "Meist muss man dafür fast das gesamte Vermögen und zusätzlich ein Darlehen einsetzen." Ein gut strukturiertes Wertpapierportfolio mit Immobilienaktien als Beimischung ist hier oft die bessere Wahl.

Eine selbstgenutzte Immobilie stellt in der Regel eine gute Altersvorsorge dar, schon allein, weil man damit unabhängig ist von wachsenden Mietzahlungen. "Trotz der niedrigen Zinsen sollten aber mindestens 30 bis 40 Prozent Eigenkapital zur Verfügung stehen", mahnt Görler.

Darüber hinaus sollten Immobilienkäufer auf Klasse statt Quadratmeter setzen: "Ich rate dazu, den Fokus auf moderne Ausstattung, barrierefreies Wohnen und mechanische Sicherheit zu legen. Dafür muss man zwar auf Wohnfläche verzichten, spart sich aber teure Umbaumaßnahmen im Alter", so der Vermögensprofi.

Renovierung frisst Rente auf

Schlimmstenfalls kann eine Immobilie, die eigentlich das Alter angenehmer machen soll, genau das Gegenteil bewirken. Zu große Häuser oder Wohnungen, die nur ein oder zwei Personen beherbergen, können sich als Armutsrisiko erweisen – dann nämlich, wenn die Rente durch die Betriebskosten oder durch teure Renovierungen aufgezehrt wird. "Oft ist dann der Umzug in eine kleinere Immobilie notwendig", sagt Görler.

Damit im Alter keine bösen Überraschungen drohen, sollten Anleger eine Immobilie hinsichtlich Lage, Größe und Infrastruktur sorgfältig wählen. Bei Neubauten sollten sie auf eine moderne und vorausschauende Bauweise Wert legen und dafür gegebenenfalls auch auf ein paar Quadratmeter verzichten. Dient eine Immobilie als Kapitalanlage, ist wiederum nicht so wichtig, ob man selbst gern darin wohnen würde. Wichtiger ist dann die zu erwartende Mietrendite. (*fp*)