



# Ist die Immobilie eine gute Altersvorsorge?

**Die eigene Immobilie ist krisensicher und wertstabil – denn wohnen muss man ja immer. So sehen viele ältere Hausbesitzer beruhigt dem Ruhestand entgegen. Doch ist die eigen genutzte Immobilie wirklich ein Garant für entspanntes Altwerden?**

„Nach 30 Jahren ist endlich alles abbezahlt – endlich können wir uns wieder etwas leisten“, so lautet die Hoffnung vieler Eigenheimbesitzer. Den Traum vom Haus hatte man sich früh erfüllt und viele Jahre lang auf andere Ausgaben verzichtet. Doch bietet eine abbezahlte Immobilie wirklich einen so starken Wert in der Alterssicherung?

**Ein Haus kostet immer auch Geld.**

„Auch in einer abbezahlten Immobilie wohnt man leider nicht kostenlos“, weiß *Max Makler*, Immobilienexperte aus Musterstadt. Er weiß aus vielen Gesprächen mit Immobilienbesitzern, dass gerade bei älteren Häusern die monatliche Belastung nicht unerheblich sein kann. „Zum einen sind es die laufenden monatlichen Unterhaltskosten wie Heizung, Strom, Wasser und Versicherungen. Zum anderen

aber haben bestimmte Elemente in einem Haus einfach nur eine bestimmte Lebensdauer“, erklärt der lokale Unternehmer.

Bei Häusern kann man sprichwörtlich die Uhr danach stellen, wann welche Kosten auf den Eigentümer zukommen: Fenster, Fassade, Heizung, Dach, Elektrik – hier können die Kosten schnell durch die Decke schießen.

**Eine klare Rechnung.**

„Ich empfehle meinen Kunden folgende Rechnung durchzuführen“, erklärt *Max Makler*. „Monatliche Einnahmen aus Rente und anderen Quellen gegen Unterhaltskosten und anstehende Reparaturmaßnahmen. Dann hat man Klarheit darüber, was man monatlich für den Werterhalt des Hauses zurücklegen sollte.“ Profis wie Makler und Handwerker kennen die Erfahrungswerte, wann eine Heizung vermutlich „fällig“ wird oder wie lange ein Dach noch dicht bleibt.

**Nach 30 Jahren kommen die Kosten.**

Ist eine Immobilie erstmal in die Jahre gekommen, summieren sich schnell die Kosten. Denn auch wenn man keine Miete zahlen

muss, sind Pflege- und Reparaturarbeiten nötig, um keinen Wertverlust zu erleiden. „Manchmal kann es tatsächlich sinnvoller sein, das Einfamilienhaus aus den 1980er Jahren gegen eine moderne Eigentumswohnung zu tauschen“, berichtet *Max Makler*.

Der Trend, Immobilien früher den Lebensumständen anzupassen anstatt die Eigennutzung eisern durchzuziehen, ist auch in *Musterstadt* klar erkennbar. Junge Familien brauchen Platz und verfügen zugleich über die finanziellen Möglichkeiten, ein älteres Haus zu sanieren. Ältere Menschen dagegen verzichten häufig gerne auf ein Zimmer oder einen großen Garten, wenn sie sich dafür mehr Lebensqualität und Freiheit gönnen können.

**Beispielrechnung**

- Wie hoch sind die monatlichen Einkünfte (z.B. Rente, Zusatzrente, Kapitalerträge)?
- Wie hoch sind die Unterhaltskosten pro Monat (z.B. Versicherungen, Heizung, Strom, Wasser)?
- Was wird als nächstes fällig (z.B. Heizung, Dach, Fassade)?
- Notwendige Umbaumaßnahmen (z.B. Barrierefreiheit, Treppenlift)?

**SO EINFACH FUNKTIONIERT ES:**

Kopieren Sie den Text mit **command + A** (MAC) | **[Strg] + A** (PC) und bearbeiten diesen individuell.