

IMMOBILIEN

Auf Sand gebaut

Die eigene Immobilie als eine Form der Altersvorsorge? Der Verkaufs- und Rechenrainer Bernd W. Klöckner über neue Sichtweisen und Verkaufsansätze rund ums Eigenheim.



Die Renten werden ab 2040 in voller Höhe besteuert. Was heute noch weit weg ist, wird für viele junge und „mittelalte“ Menschen eines Tages Realität sein. Dabei gilt: Wer als junger oder „mittelalter“ Mensch seine Altersvorsorge plant, der spricht eines Tages auch über das Thema Immobilie; hier über die eigenen „vier Wände“.

Banken, Sparkassen, Versicherungen und Bausparkassen locken mit der „eigenen Immobilie“ als Baustein zur Gestaltung der Altersvorsorge. Betrachten wir also mal einen Fall aus der Praxis für die Praxis. Nehmen wir einen 30-jährigen Controller. Nach seinem Studium hat er nun seit zwei Jahren eine sehr gut bezahlte Stellung. Derzeit verdient er für seine Familie (Ehefrau und ein Kind) 2.800 Euro netto monatlich.

Er arbeitet in einem boomenden Unternehmen. Ein nächster Karriere-sprung wurde ihm bereits in Aussicht gestellt. Dazu absolviert er nun die MBA-Ausbildung. Die neue Position bedeutet in rund 18 Monaten ein Nettoeinkommen von monatlich 4.000 Euro. Das klare Ziel: Mit 45 Jahren will er 10.000 Euro netto im Monat verdienen.

Diese Vorstellungen sind auch Grundlage für die spätere Planung in Sachen Altersvorsorge mit einem Einkommen von 4.000 Euro im Monat. Seitens der deutschen Rentenversicherung stehen ihm rund 1.900 Euro monatliche Rente zu.

■ Vorsorgebedarf

Unser Kunde hat grob und überschlägig bereits gerechnet. Das Ergebnis: Ausgehend von 30 Jahren Auszahlphase, 3,5 Prozent effektivem Anlagezins in der Rentenzeit und 4,5 Prozent effektiv in der Sparzeit beträgt die Sparrate monatlich rund 471 Euro. Damit käme er auf ein Vermögen von rund 470.000 Euro, Steuern hier noch außen vor gelassen. Gedacht, gerechnet, getan – unser Kunde investiert bei dieser selbst erstellten Rechnung seit nun zwei Jahren monatlich 500 Euro in einen Fondssparplan.

Blicken wir nun fünf Jahre weiter in die Zukunft. Das zweite gemeinsame Kind ist geboren. Die bisherige Wohnung wird zu klein. Der Wunsch nach dem eigenen Heim wird immer stärker. Die monatlich angelegten

500 Euro sind zwischenzeitlich auf eine Summe von 51.000 Euro angewachsen.

Die ausgesuchte Immobilie kostet rund 250.000 Euro (reiner Kaufpreis). Der übermächtige Wunsch nach der Immobilie führt zu einem klaren Entschluss: Die bislang in die Fondsanlage investierten

500 Euro gehen ab sofort in die Immobilienfinanzierung. Die bereits angesammelten 51.000 Euro halten als Eigenkapital her. Die Nebenkosten werden aus den laufenden Einnahmen und angesparten Geldern der Ehefrau getragen.

Auf den Punkt gebracht

- Immobilien sind nicht mehr als ein Vorsorgebaustein.
- Immobilien bedeuten im Alter Liquiditätsbelastung.
- Altersvorsorge braucht mehr als ein Eigenheim.