

Wohneigentum im Alter halten oder verkaufen?

Immobilien haben sich in den letzten Jahren immer mehr zu einem wesentlichen Baustein der persönlichen Altersvorsorge entwickelt. Aufgrund der Marktentwicklung mit Rekordpreisen stellen sich viele Immobilieninvestoren jedoch zwischenteilig die Frage, ob sie ihr als Altersvorsorge gedachtes Wohneigentum nicht besser verkaufen anstatt langfristig vermieten sollten.

Beide Alternativen, so Immobilienunternehmer Jürgen Pflugfelder, bieten Vor- und Nachteile, die sorgsam abgewogen werden müssen. „Wer sich in den letzten Jahren für eine Immobilie entschieden hat, ist in der Regel vor allem in unserem wirtschaftsstarken Ballungsraum hervorragend gefahren. Gegen null fallende Anlagezinsen, der nachhaltige Zuzug in die Region Stuttgart und fehlendes Bauland haben dazu geführt, dass die Nachfrage dauerhaft größer war und ist als das Angebot“, so Pflugfelder.

Marktwert auf dem Prüfstand

Doch Vorsicht, oft zeige sich durch Marktveränderungen und neue persönliche Verhältnisse erst Jahre nach dem Kauf, ob die Immobilie wirklich für die Altersvorsorge geeignet beziehungsweise altersgerecht ist. Rückt der Ruhestand näher, müssen sich Immobilieneigentümer nach Einschätzung des Experten folgende Fra-

gen stellen: Soll die Wohnung oder das Haus behalten werden und sind die Mieteinnahmen Bestandteil der Altersbezüge? Ist die Immobilie altersgerecht und kann sie auch bei eventuell zukünftig auftretenden Behinderungen selbst genutzt werden? Soll die aktuelle Marktlage und die Wertsteigerung der letzten Jahre für einen unproblematischen Verkauf und die Realisierung des Wertsteigerungsgewinns genutzt werden?

Problemfall geerbte Immobilie

„Eine pauschale Antwort auf diese Fragen gibt es nicht. Der Standort, die Lage, der Bauzustand und die Zukunftsperspektiven der Immobilie müssen immer akribisch geprüft werden. Erst dann kann entschieden werden, ob es rentabel ist, das Objekt zu verkaufen oder es als Mietobjekt weiter im Bestand zu halten. Außerdem spielt natürlich die persönliche Situation und der Gesamtvermögens- und Einkommensstatus des Eigentümers eine ganz entscheidende Rolle“, so Jürgen Pflugfelder.

Befindet sich die Altersvorsorgeimmobilie in einer Erben- beziehungsweise Grundstücksgemeinschaft, rät Pflugfelder grundsätzlich zum Verkauf. Häufig gehen die Vorstellungen der einzelnen Erben, wie die Immobilie zukünftig betreut, verwaltet, renoviert und genutzt werden soll, weit auseinander. „Die Erfahrung hat gezeigt, dass Streitigkeiten wegen Erbimmobilien meistens nur durch einen externen, unabhängigen und immobilien erfahrenen Berater in einem zeitlich überschaubaren



Immobilienunternehmer Jürgen Pflugfelder.

Rahmen beendet werden können. Die beste Lösung ist fast immer der Verkauf. Der Familienfrieden ist wiederhergestellt und jeder Erbe kann alleine entscheiden, ob er seinen Kaufpreisanteil in eine Immobilie zur Alterssicherung investiert.

Ganz besonders gilt dies bei vermieteten Immobilien. Oft sind die Interessenlagen der Beteiligten zu unterschiedlich“, erklärt Pflugfelder. Zwar Sorge die Vermietung für laufende Mieterträge, doch seien den neuen Eigentümern in der Erbengemeinschaft die Hände gebunden. Oft reiche für Entscheidungen nicht eine einfache Mehrheit, sondern Einstimmigkeit sei notwendig. Von der Auswahl des Mieters über Renovierungsmaßnahmen bis zu Mieterhöhungsverlangen könne es endlose und abendfüllende Diskussionen mit ergebnislosem Ausgang geben.

Individueller Rat vom Experten

Beim Thema Immobilien und Altersvorsorge würde oft fälschlicherweise nur an die maximale Rendite gedacht. Oft werde dort, wo es am günstigsten ist, gekauft, weit weg vom Wohnort und ohne darüber nachzudenken, wie beschwerlich es gerade im Alter ist, Hunderte Kilometer zu fahren, um an einer Eigentümerversammlung teilzunehmen oder die Wohnung an den neuen Mieter zu übergeben.

Abschließend bleibt festzuhalten, dass es bei der Frage, ob eine zur Alterssicherung erworbene Immobilie jetzt verkauft oder gehalten werden soll, keine klare und eindeutige Antwort gibt. Wichtig ist bei diesem hochsensiblen Thema eine sorgfältige Einzelfallprüfung durch einen kompetenten Immobilienexperten unter Berücksichtigung aller fachlichen Parameter und der ganz persönlichen Lebensplanung des jeweiligen Immobilieneigentümers.