

Altersfalle Immobilie. Das Haus ist die beste Altersvorsorge – so denken viele Käufer, wenn sie jung sind. Weit gefehlt: Für ältere Leute sind die Häuser oft zu groß und der Unterhalt zu teuer.



Illustration Valentine Edelmann

Im Alter wird das Haus oft zur Last

Mit 75 ist es zu spät. Hausbesitzer müssen sich früh überlegen, wie und wo sie später wohnen wollen. Denn nicht jedes Haus macht auch das Alter mit.

VON CHRISTIANE HARRIEHAUSEN

Rund zwei Jahre hat der Verkauf des Einfamilienhauses von Christa und Ludwig Bruns in der Umgebung einer bayerischen Kreisstadt gedauert. Ein aufwendiger Prozess, der dem damals 75 Jahre alten Ingenieur und seiner Frau schlaflose Nächte bereitete. „Ich habe manche Träne vergossen, als wir uns zu dem Verkauf entschlossen hatten“, berichtet Christa Bruns. Das Ehepaar hatte sich mit seinem selbstentworfenen Haus 40 Jahre zuvor einen Lebensraum erfüllt. Dennoch erkannten die beiden, dass die Immobilie für ein Leben im Alter nicht geeignet war. „Vor allem belastete uns die Frage, was passiert, wenn einer von uns beiden später allein zurückbleibt“, sagt Ludwig Bruns. Denn mit steigendem Alter und eingeschränkter Mobilität wird ein Haus auf dem Land schnell zur Last.

Auf keinen Fall wollten die beiden später im Alter gezwungen sein, die Entscheidung für oder gegen einen Umzug unter Druck zu treffen. So

entschieden sich die Bruns für eine Seniorenresidenz und verkauften ihr Haus – nachdem sie es anfangs selbst erfolglos versucht hatten – über einen Immobilienmakler. „Man kann sich etwas vormachen, aber auf lange Sicht hilft das nicht“, sagt Ludwig Bruns, „wir hatten klare Vorstellungen, wo und wie wir leben wollen. Allerdings waren wir auch bereit, uns den Umständen so weit wie nötig anzupassen.“ Wichtig sei es, sich in Ruhe über den gemeinsamen Weg zu einigen und die Entscheidung auch konsequent in die Tat umzusetzen. „Das lässt sich nicht von heute auf morgen bewerkstelligen“, gibt er zu bedenken.

Nicht immer läuft der Entscheidungsprozess so geradlinig ab wie in diesem Fall. Viele Menschen ignorieren die Folgen des Alterwerdens und wollen sich nicht mit Gedanken daran belasten, solange es ihnen noch gutgeht. Zudem hat sich die Einstellung zum Alter verändert: Ältere Menschen sind heute länger aktiv, haben eine höhere Lebenserwartung und stellen andere Ansprüche an sich und ihre Umwelt. Sie unterschätzen aber auch oft, wie sehr sich das Leben in den späteren Jahren verändert und welche Wohnbedingungen sie dann brauchen. Meist schieben viele die wichtige Frage hinaus, wie sie mit ihrem Haus oder ihrer Wohnung verfahren wollen – so lange, bis es nicht mehr geht. Wenn sie dann krank werden und wenn sie, oder ihre Angehörigen, schnell eine neue Wohnung oder einen Pflegeplatz finden müssen, belastet das alle Beteiligten sehr. Wer aber eine Immobilie unter Zeitdruck verkaufen muss, kann dabei viel Geld verlieren.

Eine gute Planung allein schützt aber noch nicht vor bösen Überraschungen. Eine davon ist oft der Wert des Hauses: In manchen Regionen Deutschlands gibt es so gut wie keine Nachfrage, entsprechend sind die Preise gesunken. Vor allem außerhalb der wirtschaftsstarken Regionen lassen sich Eigenheime nur schwer, manchmal überhaupt nicht verkaufen. Wer also damit gerechnet hat, mit dem Erlös seine Rente aufzubessern oder eine andere Wohnung zu finanzieren, muss oft ganz neu planen.

Es ist wichtig, rechtzeitig ein für die eigenen Bedürfnisse passendes Konzept zu finden und sich mit der Alterstauglichkeit der Immobilie auseinanderzusetzen. Das kann verhindern, dass diese irgendwann zur Altersfalle wird und spart zudem noch Geld. Schließlich ist die selbstgenutzte Immobilie für viele Menschen auch die teuerste Anschaffung, die sie im Laufe ihres Lebens tätigen. Wer

regelmäßig den Immobilienmarkt beobachtet, kann den Wert des Eigenheims besser einschätzen. Das ist in den vergangenen Jahren vor allem durch das Internet viel einfacher geworden. Auch die Wohnungsmarktberichte und Immobilienanzeigen in den Zeitungen sind leicht zugängliche Quellen.

Wer gut informiert ist und auch den Rat von Fachleuten nicht scheut, kann dann das Wohnen im Alter vorausschauend planen. Und zwar ganz nach Geschmack: Manche wollen lieber in den eigenen vier Wänden bleiben, andere entscheiden sich dafür, in die Seniorenresidenz zu ziehen, wieder andere wählen das Modell einer betreuten Wohnung in Gemeinschaft anderer. Am Anfang steht für viele die Überlegung, ob das aktuelle Haus

oder die Wohnung überhaupt für das Alter geeignet sind. Das lässt sich nicht allein mit dem Spruch „Alte Bäume verpflanzt man nicht“ erledigen. Manchmal ist das Ergebnis dieser Überlegungen sehr erfreulich, und es reichen schon wenige Umbauten, um in der vertrauten Umgebung bleiben zu können.

Immobilienbesitzer, die dieses Glück haben, wollen auch oft ihr Haus behalten. Sie sollten zudem prüfen, ob ihre Rente reicht, um die Kosten für laufende Kosten, Instandhaltung und Bewirtschaftung zu decken. Ein mögliches Modell dazu ist die „Leibrente mit Mietrecht“. Dabei wird die Immobilie an einen Käufer veräußert, der dem Verkäufer ein lebenslanges Wohnrecht garantiert und eine monatliche Leibrente zahlt. Vor

dem bei geringen Rentenansprüchen kann das für Immobilienbesitzer eine interessante Alternative sein. Der Vorteil ist nämlich: Sie können in ihrem vertrauten Umfeld bleiben und die Immobilie abwohnen.

Wer dagegen umziehen will oder muss, kann auch vermieten. Allerdings ist das oft arbeitsintensiv und es birgt das Risiko von Mietausfällen. Wer sein Haus daher doch lieber verkauft, sollte schon vorher überlegen, was er mit dem Geld aus dem Hausverkauf machen will. Vor allem die Kosten für eine Mietwohnung sollten sie so genau wie möglich kennen, denn an gefragten Orten ist das Wohnen teuer. So kann das Kapital aus dem Verkauf unter Umständen schon nach wenigen Jahren aufgezehrt sein. Doch auch Menschen, die den Ver-

kaufserlös nicht dringend brauchen und die Immobilie vielleicht sogar verschenken möchten, sollten sich früh mit ihrem Steuerberater zusammensetzen. Denn bald soll die Erbschaftsteuer geändert werden. Noch ist nicht klar mit welchem Ausgang – aber genau in solchen Fällen hilft ein Berater. Letztlich sollten Hausbesitzer nicht nur an die Erben, sondern auch an sich selbst denken. Fachleute wissen, wie Verträge gestaltet sein müssen, damit der Schenkende gesichert ist und der Familienfrieden gewahrt bleibt.

Wichtig ist es, sich auf keinen Fall unter Druck zu setzen. Jeder sollte sein Tempo wählen, um alle Fragen zu beantworten. Nur wer voll und ganz hinter seiner Entscheidung steht, bereut sie hinterher auch nicht. Dazu kommt: Hausbesitzer sollten genug Zeit für den Verkauf und den Umzug einplanen. Denn Käufer sind kritisch und lassen sich oft Zeit. Da können zwischen Verkaufsabschluss und Vertragsabschluss Monate, manchmal sogar Jahre liegen.

Es macht zwar wenig Spaß, heute schon an morgen zu denken. Doch später durch einen Notfall zu etwas gezwungen zu sein, was man gar nicht wirklich will, ist deutlich schlimmer. Das Wohnen im Alter muss anderen Ansprüchen genügen als in frühen Lebensphasen. Wer das akzeptiert, kann selbst handeln und muss nicht befürchten, dass seine Immobilie irgendwann zu einer Altersfalle wird.

Das eigene Haus ist beliebt



Wohnzufriedenheit

Skala von 0 bis 10 ganz unzufrieden ← → ganz zufrieden

Wohneigentümer 8,3²⁾

Mieter 7,1

Gründe für Wohneigentum in Prozent

Unabhängigkeit vom Vermieter 98

in die eigene Tasche zahlen 94

bleibender Wert, vererbbar 92

gute Altersvorsorge 90

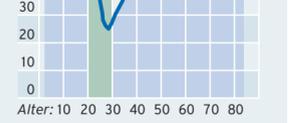
langfristig günstiger als Miete 89

höhere Lebensqualität 88

Eigentum nach Alter

Anteil Personen in Prozent

Haushaltsgründungsphase



Junge Familien – bleibt in der Stadt!

In Innenstädten sind die Preise stabil und die Lebensqualität auch im Alter hoch

Die eigene Immobilie ist die beliebteste Altersvorsorge. In der Realität zeigt sich aber, dass diese Rechnung nicht immer aufgeht. Zum einen heißt mietfrei nicht kostenfrei, zum anderen ist nicht jede Immobilie alterstauglich. Damit sie nicht zur Altersfalle wird, sollte jeder Bauherr und jeder Hauskäufer einige grundlegende Regeln beachten.

In Deutschland wohnen weniger Menschen im eigenen Haus als in den meisten anderen europäischen Ländern. Auch deshalb gibt es wenige Hauskäufe und -verkäufe. Für die meisten Menschen ist ein Hauskauf eine Lebensentscheidung. Daher müssen Immobilienbesitzer langfristig denken – und ihr Haus oder ihre Wohnung so planen, dass sie im Alter darin bleiben können. Die Wohnung im fünften Stock ohne Fahrstuhl er-

füllt diese Anforderung nicht. Auch nicht das Haus auf dem Land, wo der nächste Supermarkt nicht ohne Auto erreichbar ist.

Auch aus einem zweiten Grund sollten Bauherren und Wohnungskäufer auf die Lage achten: Sie ist der wichtigste Faktor dafür, ob die Immobilie ihren Wert behält. Ist die Wirtschaft in der Region gesund? Hat die Region viele Straßen, gibt es eine ordentliche Zugangsbindung und viele Läden in der Nähe? Regionen verändern sich zwar, und niemand kann voraussagen, wie sie sich entwickeln werden. Aber wer sich heute noch über eine günstige Immobilie an einem wenig gefragten Standort freut, der hat es beim Verkauf wohl umso schwerer.

Zwar sind Prognosen über die Entwicklung und Dynamik von Immo-

liemärkten immer unsicher. Denn die Preise steigen und fallen regelmäßig. Außerdem ändern sich die Wünsche der Interessenten. Was in Zukunft gefragt ist, lässt sich heute kaum vorhersehen. Doch zeichnen sich bereits heute Entwicklungen ab, die mit den gravierenden Veränderungen der Bevölkerungsstruktur einhergehen und in Zukunft die Märkte stärker beeinflussen werden:

Die Bevölkerung altert, Familienbande werden lockerer. Darum werden künftig Standorte gefragt sein, die es auch Älteren ermöglichen, sich selbst zu versorgen, und die stabile Strukturen bieten. Das werden eher Innenstädte als Randgebiete sein.

Auch die Kosten gewinnen an Bedeutung. Die Preise steigen schließlich, die Renten aber kaum. Energie etwa wird immer teurer. Die Pflege

ebenso, denn es gibt immer mehr Pflegebedürftige, aber zu wenige Helfer. Darum werden neue Modelle wie Betreutes Wohnen oder Senioren-Wohngemeinschaften immer wichtiger – und bezahlbarer Wohnraum in Innenstädten immer beliebter.

Das alles sind nur Hinweise, welche Immobilien sich auch in Zukunft gut verkaufen lassen. Diese Entwicklungen zu ignorieren, kann dagegen für Hauskäufer teuer werden. *bc.*



Mehr zum Thema
im neuen Buch von F.A.Z.-Immobilienexpertin Christiane Harriehausen: Altersfalle Immobilie?, F.A.Z.-Buch, 20,90 Euro.

GEWUSST WIE

So planen Hausbesitzer für das Alter

- Wünsche feststellen:** Denken Sie darüber nach, wie Sie wohnen möchten. Wie haben Sie bisher gewohnt? Klären Sie, welche Wohnmodelle für Sie in Frage kommen.
- Analyse:** Untersuchen Sie, ob Ihre derzeitige Wohnung alters-tauglich ist. Reicht die Infrastruktur der Umgebung aus? Können Sie sich dort selbst versorgen oder betreuen lassen?
- Rat einholen:** Beraten Sie sich mit Architekten oder Wohnberatern über mögliche Umbauten. Wenn Sie verkaufen wollen, informieren Sie sich über den Markt, und sprechen Sie mit Immobilienberatern.
- Sorgfältig nachdenken:** Wenn Sie umziehen wollen, prüfen Sie ohne Zeitdruck die Alternativen. Wohnen Sie in der neuen Umgebung ein paar Tage zur Probe.
- Finanzen klären:** Lassen Sie sich unbedingt von Ihrem Steuerberater und Ihrem Bankberater verschiedene Konzepte durchrechnen.