

# Immobilien als Altersvorsorge: Die fünf wichtigsten Maßnahmen

Immobilien kaufen, besitzen und verkaufen - das ist auch in Wuppertal ein Thema mit vielen Fragezeichen. Führende Marktexperten erklären in der Rundschau, was Anbieter und Interessenten wissen sollten. Heute: Stephan Vollmer über Immobilien als Altersvorsorge.

Immobilien bieten den besten Schutz vor Inflation und gehören langfristig zu den stabilsten Anlageformen. Vor allem mit Blick auf die Altersvorsorge interessieren sich deshalb immer mehr Menschen für den Erwerb einer Immobilie. Wer sein Geld sicher anlegen möchte, ohne dabei große Risiken auf den Aktienmärkten einzugehen, für den ist der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses die richtige Entscheidung. Insbesondere bei der Frage der Altersvorsorge ist hier ganz klar das Argument der damit einhergehenden Sicherheit ausschlaggebend. Für den erfolgreichen Kauf einer Immobilie zur Altersvorsorge habe ich im Folgenden die fünf wichtigsten Maßnahmen zusammengeführt.

## 1. Die Immobilie kennen

Die Immobilie sollte vor dem Kauf ausreichend geprüft werden – sowohl der Wohnraum als auch das Treppenhaus, die Haustechnik, Keller, Dach und die Fassade -, denn das sind wichtige Indikatoren für die Beschaffenheit des Objekts. Wichtig ist dabei ein langfristiges Wertsteigerungspotential, um auch durch einen Verkauf eine entsprechende Verzinsung seines Kapitals zu gewährleisten. Generell ist anzuraten, die Besichtigung mit einem Immobilienmakler oder auch einem Sachverständigen durchzuführen. Diese wissen, worauf bei einem Immobilienkauf zu achten ist und können Auskunft über einen angemessenen Kaufpreis geben.

## 2. Die Umgebung kennen

Die Lage der Immobilie muss für den individuellen Bedarf stimmen. Hier spielt eine langfristige Betrachtung eine wesentliche Rolle. Käufer sollten auf demografische und wirtschaftliche Prognosen für den Standort der Immobilie achten. Die nähere Umgebung sollte auf eine gute Infrastruktur vor Ort, beispielsweise Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr oder die medizinische Versorgung untersucht werden. Eine gute Lage der Immobilie ist letztlich nicht nur für das langfristige Wertsteigerungspotential, sondern auch für die Vermietbarkeit ausschlaggebend.

## 3. Finanzierung prüfen

Bevor eine Immobilie erworben wird, muss die Finanzierung geklärt sein. Bei Kreditaufnahmen ist besonders die Höhe des zur Verfügung stehenden Eigenkapitals wichtig. Für eine optimale Finanzierung ist es empfehlenswert, dass Käufer mindestens etwa 20 bis 25 Prozent des Immobilienwerts aus Eigenkapital finanzieren können. Ebenfalls vorteilhaft ist es, bei einem Immobilienkauf eine hohe Tilgungsrate anzuvizieren. Damit kann das derzeit niedrige Zinsniveau ausgenutzt und der Kredit möglichst schnell abbezahlt werden. Käufer sollten auch auf eine möglichst lange Zinsbindung achten, da in den nächsten Jahren das Zinsniveau wieder steigen könnte.

## 4. Die Unterlagen studieren

Relevante Unterlagen, die zu dem Objekt zur Verfügung stehen, sollten sorgfältig geprüft werden. Zu diesen gehören in der Regel Mietverträge oder Wohnflächenberechnungen. Zusätzlich sollte der Käufer beim Erwerb einer Wohnung die Teilungserklärung, Hausordnung, Beschlussammlung und Zuweisung an Sondernutzungsrechten anfordern. Auch die letzten Protokolle der Eigentümerversammlungen sollten ein-



Stephan Vollmer leitet mit der Immobiliengruppe Vollmer-Möbius eines der führenden Maklerunternehmen in Wuppertal.

gesehen werden. Darin sind anstehende Reparaturen oder Investitionen erkennbar, die auf mögliche zusätzliche Kosten in den kommenden Jahren hinweisen können

## 5. Langfristig planen

Mit Blick auf die Rendite sollten bestehende Erträge aus der Immobilie unbedingt überprüft werden. Denn die kontinuierlichen Einnahmen durch eine Vermietung sind die Grundlage für die Rendite. Ermittelt werden sollte vor dem Kauf, welche laufenden Kosten bei etwaigem Leerstand zustande kommen. Idealerweise sollten zudem die Mieterfluktuation analysiert und mögliche Mietsteigerungen identifiziert werden. Eine langfristige Betrachtung von Rendite und Risiko ist unbedingt erforderlich. Für eine erfolgreiche Altersvorsorge durch Immobilien sollten alle Risiken im Blick behalten werden.

Makler und Verwalter sind Immobilienexperten und ideale Berater für Käufer und Verkäufer. Makler stellen Kunden ihre Expertise zur Verfügung und betreuen sie professionell bis zum Vertragsabschluss. Bei Maklern sollte allerdings unbedingt auf die Seriosität geachtet werden. Ein guter Qualitätsindikator ist die Mitgliedschaft in einem Berufsverband wie dem IVD.

### INFO

- Alle Experten-Beiträge aus der Rubrik Immobilien-Rundschau finden Sie online auf [wuppertaler-rundschau.de](http://wuppertaler-rundschau.de)