

Mietfrei im Alter

Von Joachim Garbe-Emden

Wer den Lebensabend in einer eigenen Immobilie plant, sollte bei Auswahl, Finanzierung und Nutzung besonders sorgfältig vorgehen. Erstes Auslesekriterium ist

Wer den Lebensabend in einer eigenen Immobilie plant, sollte bei Auswahl, Finanzierung und Nutzung besonders sorgfältig vorgehen. Erstes Auslesekriterium ist der zur Verfügung stehende Finanzierungsrahmen. Die derzeit außerordentlich niedrigen Hypothekenzinsen von drei bis vier Prozent erleichtern eine Finanzierung bedeutend. Peilt man aber tatsächlich ein mietfreies Leben als Senior an, muss man auch Tilgungsleistungen vorsehen, die zur vollständigen Rückzahlung des Anschaffungsdarlehens bis zur Altersgrenze ausreichen. Bei anfänglicher Tilgung eines Ratenkredits von nur einem Prozent dauert es fast 40 Jahre, den Kredit zu tilgen. Dieser Zeitraum verkürzt sich bei einer anfänglichen Tilgungsrate von 2,5 Prozent schon auf 26 Jahre. Besonders sinnvoll ist es, sich als Kreditnehmer die Möglichkeit vorzeitiger Tilgung einräumen zu lassen. Ist die Rückzahlung bis zur Rente nicht vollständig möglich, sollte man von vornherein eine Absenkung der Tilgungsrate vorsehen. Alternative Finanzierungsmodelle Der Mietkauf als alternatives Finanzierungsmodell hält dem Kostenvergleich mit den derzeit sehr niedrigen Anschaffungsdarlehen nicht stand. Ähnliches gilt für die vor Jahren noch sehr gebräuchliche Koppelung eines zum Renteneintritt fälligen Darlehens mit einer kapitalbildenden Lebensversicherung. Nicht vergessen werden dürfen neben dem reinen Kaufpreis Nebenkosten wie Grunderwerbssteuer (Berlin: 4,5 Prozent, Brandenburg: 5 Prozent), Maklerprovision (bis zu 6 Prozent zuzüglich Mehrwertsteuer), Grundbuch- und Notarkosten (1 Prozent) sowie Umzugs- und Einrichtungskosten. Bei langfristiger Finanzierung ist zu berücksichtigen, dass sich die Zinsen nach Ablauf der Bindungsfrist erhöhen können. Daneben sind Aufwendungen für die laufende Instandhaltung einzuplanen. Der Erwerber einer Eigentumswohnung zahlt leicht 1,5 bis 2 Euro pro Quadratmeter Wohngeld und muss sich zusätzlich an Sonderumlagen beteiligen, wenn außerordentlicher Instandsetzungsbedarf entsteht. Wer das nicht mehr mittragen kann, riskiert den Verlust der Wohnung. Deshalb gilt: Reserven vorhalten und die Rente nicht bis auf den letzten Cent zu verplanen. Investitionen in einen Neubau bieten sich an, weil der Instandhaltungsbedarf langfristig niedriger ist. Für die Zukunft muss man mit weiter steigenden Energiekosten rechnen. Deshalb sollte beim Erwerb auf den Energiepass und die Verbrauchswerte der Immobilie geachtet werden. Ebenso wichtig ist die Vorsorge für den Pflegefall. Das betrifft zunächst die Auswahl der Immobilie nach Kriterien wie Barrierefreiheit und Nähe zu Ärzten, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichem Nahverkehr. Besonders geeignet sind die in Berlin und dem Umland zunehmend angebotenen seniorengerechten Wohnanlagen. Dabei kann der Erwerber nach der derzeitigen Rechtslage davon ausgehen, dass die selbst

genutzte Wohnung oder das selbst genutzte Einfamilienhaus nicht verkauft werden müssen, wenn die Rente für hohe Pflegekosten nicht ausreicht und Hilfe zum Lebensunterhalt in Anspruch genommen werden muss. Etwas schwieriger wird es, wenn zu dieser Zeit noch Darlehen getilgt werden müssen. Kosten laufender Finanzierung dürfen dann zusammen mit dem Wohngeld nicht höher sein als die Miete für eine kleine Wohnung. Wer im Alter nicht nur mietfrei, sondern auch ruhig wohnen möchte, sollte die Nachbarschaft auf potenzielle Baugrundstücke prüfen. Für Käufer von Eigentumswohnungen sind Protokolle der Wohnungseigentümerversammlungen der letzten Jahre eine wichtige Informationsquelle über etwaigen Streit im Haus. Auch wenn der Kauf einer Immobilie gern als lebenslange Investition gesehen wird, Angst vor dieser Bindung muss keine bestehen: Der lebhafteste Immobilienmarkt von Berlin und Brandenburg bietet immer die Chance, eine mit Bedacht ausgewählte Immobilie auch zeitnah wieder zu verkaufen. Ein nachhaltiges Absinken der Immobilienwerte ist nicht zu befürchten, und bei einem niedrigen Darlehenszins kann es auch nicht zu einer hohen Vorfälligkeitsentschädigung bei einem Weiterverkauf kommen. Es bestehen gute Aussichten, investierte Ersparnisse wiederzubekommen.

Rechtsanwalt und Notar Joachim Garbe-Emden ist Partner der SNP Schlawien Naab Partnerschaft in Berlin.