

In der MZ-Serie dreht sich alles um das Thema Vorsorge

- Familie
- Altersvorsorge
- Hilfe im Pflegefall
- Finanzen
- Gesundheitsvorsorge
- Sterbefall

HEUTE:
Die eigenen vier Wände

NÄCHSTE FOLGE:
Wie hoch soll das Taschengeld sein?



Die Arbeit der Architektin Siverin Arndt-Krüger endet nicht mit der Bauplanung. Sie begleitet die Ausführung bis zum Einzug.

FOTO: ANDREAS STEDTLER

dertengerechte Haus benötige eine größere Verkehrsfläche, damit sich ein Rollstuhlfahrer gut darin bewegen könne. Die Mehrheit der Häuslebauer brauche das nicht.

Die Architektin hat - ganz am Rande - eine interessante Beobachtung gemacht. „In der Generation, die jetzt baut, das sind hauptsächlich die 30- bis 50-Jährigen, wächst die Zahl derjenigen, die nicht planen, bis zum Lebensende in dem Haus zu leben“, sagt sie. Für sie sei die Wertsteigerung interessant, die Möglichkeit, die Immobilie gut verkaufen zu können, wenn etwa ein Arbeitsplatzwechsel anstehe. „Deswegen legt diese Generation besonderen Wert auf die Lage und die Qualität“, unterstreicht Arndt-Krüger.

Fazit: Lieber beim Bau höhere Kosten in Kauf nehmen. Dann wird ein Umbau preiswerter.

Der Wissenschaftler

Wohneigentum speichert einen Wert.

„Wohnen ist das wichtigste dauerhafte Konsumgut“, sagt Qizhou Xiong, wissenschaftlicher Mitarbeiter am Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung Halle (IWH). Und Wohneigentum bietet viele Vorteile. Der Juniorprofessor nennt das mietfreie Wohnen, die Möglichkeit, das Haus weiterzuvermieten und so regelmäßig Einkünfte zu erzielen oder es zum Marktpreis zu verkaufen. „Wohneigentum speichert also einen Wert für den Besitzer und stellt eine künftige Einkommensquelle dar“, betont er. Vor diesem Hintergrund könnte es auch als Teil der Altersvorsorge genutzt werden.

Allerdings sei das „mit einem hohen Maß an Unsicherheit verbunden“. Immobilienpreise schwanken stark. „Dies und die Unsicherheit über die eigene Lebenszeit machen es schwer, allein aus Immobilienbesitz ein stabiles Einkommen für das Alter abzuschätzen“, sagt er. Wenn die Immobilie an Wert verliere, könne sie am Ende nur mit Verlust weiterverkauft werden. Wie schnell sich aus einer Immobilie wieder Geld generieren lasse, darüber entscheide der Standort, betont Xiong. Der Standort bestimme die Nachfrage nach Mietwohnungen oder neuen Eigenheimen. Die eigene Immobilie weiterzuvermieten, das werde in der Stadt immer deutlich einfacher sein als auf dem Land. Und wann ist Wohneigentum eine gute Altersvorsorge? Xiong: „Vor allem dann, wenn es nicht die einzige Vorsorge ist.“

Fazit: Wohneigentum hat viele Vorteile, darf aber nicht die einzige Altersvorsorge sein.

Betongold für das Alter

SERIE TEIL 31 Das Eigenheim gilt als eine gute Vorsorge für den Ruhestand. Doch dafür muss es schuldenfrei sein, bestimmten baulichen Ansprüchen genügen und in guter Lage stehen.

VON BÄRBEL BÖTTCHER

Das eigene Haus ist die beste Altersvorsorge. Dieser Spruch ist oft zu hören. Doch gilt er bedingungslos? Oder müssen bestimmte Voraussetzungen erfüllt sein, damit es am Ende keine Enttäuschung gibt? Die MZ beleuchtet diese Frage aus verschiedenen Perspektiven.

Die Bausparkasse

Der Wunsch nach Wohneigentum ist groß.

„Die Menschen hierzulande sind fleißige Bausparer“, sagt Uwe Frießleben, Landesdirektor Sachsen-Anhalt der Ostdeutschen Landesbausparkasse (LBS). Knapp 20 000 Bausparverträge haben sie 2016 abgeschlossen. Im gesamten Geschäftsgebiet der LBS, das alle neuen Bundesländer mit Ausnahme Thüringens umfasst, waren es 78 000. Die Sachsen-Anhalter stellen rund ein Viertel davon.

Der Wunsch nach den eigenen vier Wänden ist hierzulande also groß. „Und die Preise dafür sind im deutschlandweiten Vergleich die günstigsten“, unterstreicht Frießleben. Laut LBS-Statistik lagen 2016 die durchschnittlichen Baukosten in Sachsen-Anhalt pro Quadratmeter bei 1 231 Euro. In Bayern waren es 1 949 Euro.

„Es können sich viele Sachsen-Anhalter das eigene Häuschen leisten“, sagt Frießleben. Als Ver-

treter der Bausparkasse begrüßt er das naturgemäß. Und sieht dennoch einige Risiken in dem derzeitigen Bauboom. „Im Moment machen es die Banken den Kunden sehr leicht, an Geld zu kommen“, meint er. „Da die Institute kaum noch Chancen haben, mit Geldanlagen etwas zu verdienen, versuchen sie es mit Krediten.“ Heute bekämen auch Menschen eine Baufinanzierung, bei denen die Banken vor zehn Jahren wahrscheinlich den Kopf geschüttelt hätten. „Einfach, weil sie nicht genügend Eigenkapital vorweisen konnten“, fügt Frießleben hinzu. „Heute wird auf Krawall finanziert.“ Das gehe aber nur solange gut, solange die Wirtschaft gut laufe und die Arbeitslosigkeit relativ gering sei. Der idealtypische Weg sieht für den LBS-Vertreter anders aus: „Erst einmal Sparen, Konsumverzicht üben und dann 20 bis 30 Prozent Eigenkapital in die Finanzierung einbringen“, betont er. Da lasse er sich gern als konservativ bezeichnen. „Aber es spricht viel dafür, diesen Weg auch weiterhin zu gehen.“

Vor dem Hintergrund, dass die Kreditzinsen im Moment ausgesprochen niedrig sind, rät Frießleben übrigens, auf eine möglichst lange Zinsbindung zu achten. Er macht darauf aufmerksam, dass die Zinskurve im Bereich der Baufinanzierung schon wieder nach oben zeige. Laufe die Zinsbindung aus, verlange die Bank die dann marktüblichen Zinsen. Da könne es ein böses Erwachen geben.

Welche Rolle spielt bei der Entscheidung für eine Immobilie der Gedanke, dass das Haus ein Teil der Altersvorsorge ist? „Eine große“, sagt Frießleben. Laut LBS-Statistik sehen das 90 Prozent aller nach Wohneigentum strebenden Mieter so. Im Alter mietfrei wohnen, das ist die Vorstellung,

die dahinter steht. Aber auch hier sieht der LBS-Landesdirektor zwei Seiten. „Im Regelfall sind die Nebenkosten höher als in einer Mietwohnung“, erklärt er. Er nennt beispielsweise höhere Heizkosten, weil es ja vier Außenwände gibt. Frießleben spricht zudem vom Erhaltungsaufwand - sprich: Reparatur- oder Modernisierungsarbeiten, die von Zeit zu Zeit anstehen. „Ein Euro pro Quadratmeter Wohnfläche sollte dafür pro Monat zurückgelegt werden“, rät er. „Und im Regelfall sollte es so sein, dass das Haus spätestens mit Eintritt ins Rentenalter schuldenfrei ist und keine gravierenden Reparaturen mehr notwendig sind.“

Wenn die Immobilie im Alter zu groß geworden ist, wenn die Eigentümer sie allein nicht mehr bewirtschaften können, dann besteht auch immer die Möglichkeit, sie zu verkaufen. Ob aber der Preis den Erwartungen des Verkäufers entspricht, das sei nicht sicher. „Immobilienpreise können stark schwanken“, sagt Frießleben. Und sie seien stark davon abhängig, wo das Haus stehe. Er zitiert einen Maklerspruch, wonach der Verkaufswert von drei Faktoren abhängig sei: erstens von der Lage, zweitens von der Lage und drittens von der Lage. „Deshalb ist es wichtig, sich gut zu überlegen, wo gebaut wird.“

Die meisten Menschen wollen aber solange wie möglich in den eigenen vier Wänden wohnen blei-

ben. Dass das möglich ist, dafür kann bereits beim Bau gesorgt werden. Das Stichwort ist hier altersgerechtes Bauen, wodurch das Häuschen möglicherweise fünf bis zehn Prozent teurer werde. „Das spielt bei unseren Beratungsgesprächen natürlich eine Rolle“, betont Frießleben. Aber die entscheidenden Hinweise müssen die Architekten geben.

Fazit: Wer baut, sollte eine solide finanzielle Grundlage schaffen und im Alter schuldenfrei sein.

Die Architektin

Das Haus muss gestaltbar sein.

Die bodengleiche Dusche im Badezimmer ist inzwischen Standard. Aber was ist mit schwellenfreien Übergängen im ganzen Haus? Sollte die Treppe so gestaltet werden, dass es später keine Umstände macht, einen Treppenaufbau anzubauen? Vielleicht wäre es günstig, das Haus gleich im Bungalowstil zu errichten, um Treppen ganz zu vermeiden? „Das sind Fragen, die auch schon junge Bauherren bewegen“, sagt Siverin Arndt-Krüger. Mit Blick auf das Alter barrierefrei zu bauen, das spiele bei der Konzeption des Hauses eine wichtige Rolle, betont die Architektin. Um gleich hinzuzufügen, dass im Prozess der Planung dann doch die Gegenwart der Bauherren entscheidend sei. „Etwas zu planen, was ausschließlich auf ein Leben ausgerichtet ist, das in 20 Jahren oder noch später statt-

findet, das wäre an dieser Stelle auch falsch“, betont Arndt-Krüger. Ihr Credo lautet: Für die Gegenwart planen ohne die Zukunft aus den Augen zu verlieren. „Das heißt, ein Haus muss so gestaltet werden, dass es später ohne großen Aufwand umgebaut werden kann.“

Die Architektin macht es an einem Beispiel deutlich: „Die klassische vierköpfige Familie mit zwei Kindern, in der vielleicht ein Elternteil zu Hause arbeitet, die braucht erst einmal relativ viele Räume“, erklärt sie. „Das ändert sich aber, wenn die Kinder aus dem Haus sind.“ Dann könnte aus zwei kleineren Räumen ein größerer werden. Möglicherweise werde ein Bereich zur Einliegerwohnung umgebaut, sagt Arndt-Krüger. „Das ist dann relativ einfach zu bewerkstelligen, wenn von vornherein flexible Grundrisse vorgesehen werden, wenn Massivbau nur den absolut notwendigen Stellen betrieben wird“, ergänzt sie. Anders ausgedrückt: Wenn es wenige tragenden Wände im Haus gibt, dann ist es später leichter, eine Wand wieder herauszureißen. „Häuser zu bauen, die gestaltbar sind, das ist unser Anliegen“, betont die Architektin.

Sicher sei es ein wenig teurer, unter dieser Prämisse einen Rohbau zu erstellen. Da werde mehr Stahl gebraucht, mehr Bewehrung, wie es im Fachjargon heißt, um das Haus zu stabilisieren. „Das hebt sich aber später wieder auf“, sagt Arndt-Krüger. Denn werde nicht schon beim Bau an so etwas gedacht, fielen die Eingriffe später wesentlich massiver aus. Und sie würden auch mehr kosten.

Die Hallenserin weist zudem darauf hin, dass zwischen barrierefreiem und behindertengerechtem Bauen noch mal ein Riesenschritt bestehe. Das behin-



„Es ist wichtig, sich gut zu überlegen, wo gebaut wird.“

Uwe Frießleben
LBS-Landesdirektor
FOTO: LBS

ANZEIGE
Partner der Aktion
BESSER VORGESORGT

Bergmannstrost
BG Klinikum Halle