Die Immobilie als Altersvorsorge?

Category: Finanzierung,Geldanlage,Privatkunden
4. Oktober 2025

Die eigene Immobilie wird von vielen Menschen als eine der wichtigsten Säulen der Altersvorsorge betrachtet. Doch so einfach ist die Rechnung nicht: Wer ein Haus oder eine Wohnung besitzt, ist zwar mietfrei, aber nicht kostenfrei gestellt. Gerade im Ruhestand kann die Belastung durch Nebenkosten, Instandhaltung oder auch eine mögliche Restschuld erheblich sein. Im Rahmen diese Blogartikels schauen wir auf die eigengenutzte Wohnimmobilie als Bestandteil der Altersvorsorge. Wie kann diese im Rahmen der Ruhestandsplanung berücksichtigt werden und was gilt es zu beachten?

Lesedauer: 3 Minuten

Ruhestandsplanung bei TBO

Als besonderen Service für unsere Kunden, bieten wir detaillierte Ruhestandsplanungen an. Lesen Sie dazu auch unseren **Blogartikel „Ruhestandsplanung mit TBO“**. Bei diesen Ruhestandsplanungen kommt regelmäßig die Frage auf, ob die eigene Immobilie zur Altersvorsorge sinnvoll ist und welche Annahmen in diesem Zusammenhang getroffen werden können.

Zunächst sollten Sie sich die Frage stellen, ob die Immobilie

auch im Ruhestand durch Sie bewohnt, vermietet oder verkauft werden soll.

Verkauf der eigenen Immobilie

Bei einem geplanten Verkauf müssen folgende Punkte berücksichtigt werden:

- Welche Wertsteigerung ist bis zum Verkaufszeitpunkt realistisch? In der Vergangenheit wurden Immobilienbesitzer durch hohe Wertsteigerungen verwöhnt. Wir denken, dass diese mit hoher Wahrscheinlichkeit in Zukunft nicht mehr realistisch sind, da – auch vor dem Hintergrund der gestiegenen Zinsen – für viele Menschen in Deutschland die eigene Immobilie nicht mehr finanzierbar ist.
- Der Verkaufspreis hängt auch stark vom Zustand der Immobilie zum Verkaufszeitpunkt ab. Um eine Immobilie auf einem guten Niveau Instand zu halten, muss man eine entsprechende Rücklage bilden. Hier gibt es unterschiedliche Empfehlungen. Immer wieder werden 2% vom Gebäudewert pro Jahr genannt. Das sind bei einem Wert von 500.000 Euro immerhin 10.000 Euro im Jahr bzw. rund 830 Euro im Monat. Andere Empfehlungen nennen 3-5 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche im Monat. Hierbei gilt es insbesondere auch die Inflation zu berücksichtigen. Aus 300 Euro im Monat werden bei 3% Inflation in 30 Jahren rund 730 Euro.
- Eine unter Umständen bestehende Restschuld der Finanzierung muss vom Verkaufserlös abgezogen werden.
- Eine realistische Miete für eine Ersatz-Immobilie ab dem Zeitpunkt des Verkaufs inklusive der anfallenden Nebenkosten muss im Rahmen des Vorsorgeziels berücksichtigt werden.

Vermietung der Immobilie als Alternative

Wird die Vermietung der Immobilie angestrebt, muss

- zum einen eine realistische Miete zum Rentenbeginn und eine erwartbare Mietsteigerung pro Jahr kalkuliert werden.
- die Instandhaltungsrücklage auch in der Rentenphase berücksichtigt werden.
- das Risiko von Mietausfällen einkalkuliert werden.
- die Finanzierbarkeit einer eventuell bestehenden Restschuld zum Rentenbeginn geprüft werden. Das kann unter Umständen schwierig werden, da in der Rentenphase das laufende Einkommen meist deutlich geringer als in der Erwerbsphase ist.

Die Selbstnutzung der Immobilie als Normalfall

In den meisten Fällen besteht der Wunsch, das Eigenheim auch im Ruhestand weiterhin selbst zu bewohnen. Dann gilt es Folgendes zu berücksichtigen:

- Die Nebenkosten müssen weiterhin berücksichtigt werden. Mietfrei heißt nicht kostenlos.
- Bestehen über den Rentenbeginn hinaus noch Darlehensverpflichtungen, müssen diese im Rahmend der Planungen berücksichtigt werden.
- Die Instandhaltung des Eigenheims ist weiterhin erforderlich und sollte wie oben beschrieben einkalkuliert werden.
- Grundsätzlich sollte man sich die Frage stellen, ob die Größe der Immobilie in einem gesunden Verhältnis zu den Einkünften in der Ruhestandsphase stehen. Wenn Sie heute ein Nettoeinkommen in Höhe von 2.000 Euro netto monatlich zur Verfügung haben, werden Sie sich in der

Regel kein Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von 160 Quadratmetern oder mehr leisten.

Wir beobachten häufig, dass in der Erwerbsphase die Altersvorsorge häufig zu Gunsten des Traums von den eigenen 4 Wänden vernachlässigt wird. Dies kann sich rächen, wenn sich der Immobilienmarkt nicht so entwickelt wie gedacht.

Beratung zur Ruhestandsplanung

Um Klarheit zu schaffen, bieten wir gerne an, gemeinsam mit Ihnen den Weg bis zum Ruhestand und darüber hinaus zu planen. Hierbei berücksichtigen wir neben der Immobilie alle zu erwartenden Einkünften und bestehende Geldanlagen. Auf der Grundlage des Ergebnisses machen wir Ihnen konkrete Umsetzungsvorschläge. **Sprechen Sie uns bei Interesse gerne an.**

©Bild: Foto von Ben Turnbull / Unsplash