

## ■ My home is my castle: ■ Eigentum als Altersvorsorge?

DAS VERHÄLTNIS VIELER IMMOBILIENEIGENTÜMER ZU IHREN EIGENEN VIER WÄNDEN

Rudolf-Anton Preyer  
Immobilienökonom (IAS)



Die Wohnimmobilie wird bislang als „der“ Vermögensbaustein schlechthin angesehen. Im Durchschnitt legen die Bürger die Hälfte Ihres Gesamtvermögens in ihre Immobilie an. Die Hauptargumente für die eigengenutzte Wohnimmobilie liegen dabei auf der Hand: Schaffung von Wohnraum, Weitergabe an die nächste Generation und nicht zuletzt das mietfreie Wohnen im Alter in der lieb gewonnenen Umgebung.

Unbestritten ist, dass die eigene Immobilie eine der wenigen Altersvorsorgemöglichkeiten ist, die bereits in jungen Jahren genutzt werden kann und im Laufe eines Lebens finanziert wird. Über 60 Prozent der rentennahen Jahrgänge haben Angst davor, im Alter nicht genügend Geld zu haben, um den eigenen Lebensstandard zu sichern. Was ist die Folge dieser Ausgangslage?

Es gibt zukünftig eine Vielzahl alter Menschen mit Immobilienvermögen, deren monatliche Bezüge aus den Altersvorsorgemodellen nicht ausreichen, um den Lebensabend zu bestreiten. Es entsteht der Zwang zur vorzeitigen Liquidierung von „festen Vermögenswerten“ wie z.B. der eigengenutzten Immobilie, da das mietfreie Wohnen allein nicht ausreicht, sondern Zusatzeinkommen dringend benötigt werden.

### LIQUIDITÄT FEHLT

Ein neuer Weg, um dieser Problematik begegnen zu können, ist ein mögliches Immobilien-Renten-Modell. Aufgrund der zunehmenden Lebenserwartung wird eine Additive zur normalen Pension immer wichtiger.

Das Prinzip ist einfach:

Älteren Immobilienbesitzern wird die Möglichkeit geboten, das in ihrer Immobilie (Wohnung, Haus) gebundene Kapital "zu mobilisieren", ohne aus den eigenen vier Wänden ausziehen zu müssen.

### tipp

Aufgrund der Komplexität ist eine umfassende Beratung unbedingt notwendig  
[www.life-invest.at](http://www.life-invest.at)

Vorteile sind also

- Immobilie zu Geld machen und weiterhin nutzen: „Bewohnen statt besitzen“
- Wünsche und Ziele im Alter erfüllen: „Sich etwas leisten können“
- Keine Änderung im gewohnten Lebensumfeld (Wohnung, Haus weiterhin kostenfrei nutzen, „Einen alten Baum verpflanzt man nicht“)

Die Senioren verkaufen ihre Immobilie und bekommen ein lebenslanges Wohnrecht ins Grundbuch eingetragen.

Gibt es auch Nachteile?

Wenn man seine Immobilie veräußert, bekommt man den Kaufpreis sofort (muss aber die Immobilie aufgeben bzw. verlassen).