

Eigenheim - gewinnbringende Vorsorge oder Mythos?

„Deutsche Gesellschaft für Ruhestandsplanung“ stellt Glauben an die eigenen vier Wände auf finanziellen Prüfstand

Altötting. Das Thema ist aktuell, der Stoff brisant und trotzdem wird das Ergebnis am liebsten von allen Beteiligten in einem rosa – pardon – goldenem Licht gesehen: Der Ausblick aufs Rentner-Dasein in der Darstellung der Werbewirtschaft mit der Perspektive eines „Golden Agers“ oder der „Generation Gold“, wie die Werbesprache das Rentnerleben in einem glänzenden Licht präsentiert.

„Vorsicht“, warnt Peter Härtling, hinter diesen optimistischen Darstellungen steckt oft ein gefährlicher Trugschluss, vor allem dann, wenn sich das Bild der sorgenfreien Zukunft auf ein „Eigenheim“ als Basis gründet.

In Kürze wird ein Buch aus seiner Feder mit dem Titel „Mythos Eigenheim als Ruhestandsicherung“ im Handel erhältlich sein. In leicht verständlicher Sprache und mit realistischen Rechenbeispielen zeigt er Fallen und Tücken der scheinbar sicheren Daseinsvorsorge mittels Eigenheim auf.

Peter Härtling, Finanzfachwirt, ist Gründer und Geschäftsführer des Altöttinger Beratungshauses Monad (Money Adviser), das im Jahr 2008 in die Deutsche Gesellschaft für Ruhestandsplanung umfirmierte; nach eigenen Angaben mittlerweile Marktführer in Deutschland.

„Ruhestandsplanung, das war bereits in den Jahren zuvor ein zentrales Thema für uns“, sagt er, „zumal sich jahrzehntelang weder angehende Rentner und Pensionäre noch die Finanzbranche ganz konkret dieser Herausforderung stellten“, sondern zum einen auf die Sicherheit der staatlichen Kassen und auf herkömmliche Produkte wie Sparverträge oder Versicherungen setzten.

Mittlerweile sieht er das Thema bundesweit angekommen. Das Altöttinger Unternehmen mit 22 Mitarbeitern habe im ganzen Land rund 700 Partner und über 130 000 Mandanten unter Vertrag bei einem betreuten Vermögen von rund 1,5 Milliarden Euro. Die beruflichen Qualifikationen der Mitarbeiter erstrecken sich auf Finanz- und Versicherungswirtschaft sowie Betriebswirtschaft und Bürokaufleute. Peter Härtling ist außer-



Das Eigenheim als sicheres Mittel zur Ruhestandsfinanzierung? – „Ein Mythos“, sagt Peter Härtling (Mitte), Geschäftsführer der „Deutschen Gesellschaft für Ruhestandsplanung“ (DGRP) und zugleich Präsident des Bundesverbandes, im Bild flankiert von Ralf Huber (rechts) und Philipp von Wartburg, jeweils Mitglied der Geschäftsleitung. – Foto: ede

dem seit 2009 Präsident des „Bundesverbandes Der Ruhestandsplaner Deutschland e.V.“ mit Sitz in Berlin.

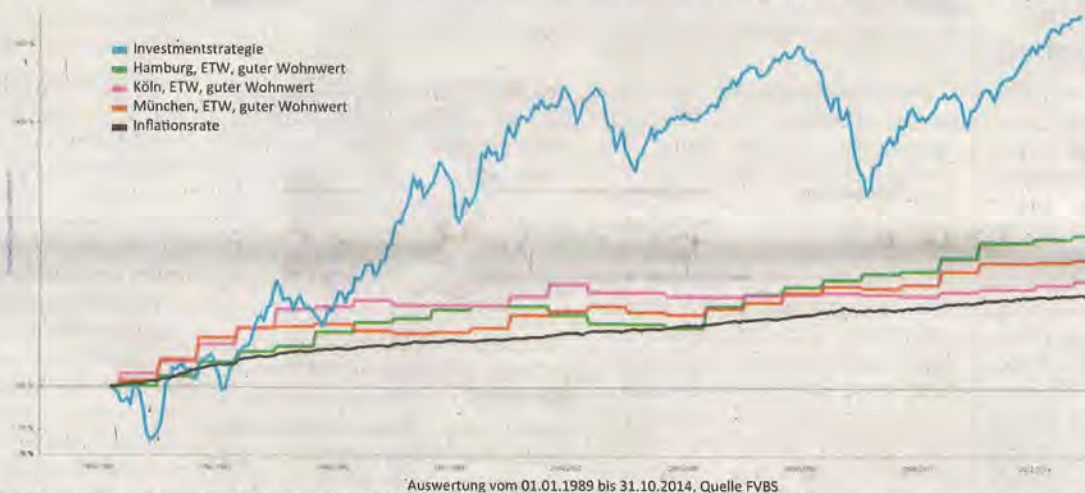
Wichtigster Ansatz für einen realistischen Blick auf die finanzielle Absicherung im Ruhestand ist laut Peter Härtling eine nüchterne Analyse, ein Abschied von lieb gewordenen Glaubenssätzen und politischen Floskeln und dazu einige nüchterne Analysen mit Blick auf die aktuelle Vermögenslage, auf zu erwartende Alterseinnahmen aus bestehenden Rentenzusagen, aber auch eine kritische Überlegung zur eigenen Lebenserwartung und zum Kapitalbedarf im Alter, um einen gewünschten Lebensstandard zu halten.

Hier geben sich laut seiner Erfahrung viele angehende Rent-

ner und Pensionäre, egal ob sie nun nur noch ein paar Jahre bis zum Eintritt in den Ruhestand haben oder einige Jahrzehnte, vielen Illusionen hin – mit zwei Tücken, die meistens übersehen werden: Erstens die Inflationsrate, die gewaltig an der Kaufkraft nagt und zweitens einen meistens übersehenen Finanzbedarf für Immobilien.

Auch zwei weitere Aspekte, nicht materieller Natur, aber umso substanzieller, führt Peter Härtling ins Feld für eine solide Altersvorsorge: Berufliche Qualifikation und konsequente Weiterbildung sowie eine gesunde Disziplin im Aufbau einer finanziellen Vorsorge. Eiserne Reserven sollten nicht für Luxusanschaffungen oder Urlaub angegriffen werden.

Das Problem mit der Inflation:



Die Kurven zeigen die Wertentwicklung von Eigentumswohnungen in Großstädten im Verhältnis zur offiziellen Inflationsrate und zu einer Investmentstrategie in Aktien. – Grafik: DGRP

Die Regierung weist zwar seit Jahren eine denkbar geringe Inflationsrate aus, was leicht zu falschen Hoffnungen Anlass gibt. Denn im „Warenkorb“ zur Berechnung der offiziellen Inflationsrate sind auch Güter und Dienstleistungen eingerechnet, die im Alltagsverbrauch kaum eine Rolle spielen. Blickt man auf die substanziellen Kosten im Alltag, wie Energiekosten oder Lebensmittel, dann zeigt sich schnell eine deutlich über der offiziellen Inflationsrate liegende Preissteigerung von mehreren Prozent übers Jahr.

Diese realen Preissteigerungen in Bereichen des alltäglichen Bedarfs liegen seit Jahren deutlich über den Anpassungen der Renten. Und das werde wohl auch in Zukunft so bleiben, schätzt Peter Härtling, weswegen vielen angehenden Rentner und Pensionären beim Eintritt in den Ruhestand eine böse Überraschung und mitunter ein herber Einschnitt in die Lebensstandards droht, sofern nicht rechtzeitig eine zusätzliche Altersvorsorge getroffen wird.

Wer hier Vorsorge treffen will, dem rät Peter Härtling zu Investments in Aktien, allerdings nicht in Einzelaktien, sondern in Fonds mit ausgewählter Schichtung und Risikostreuung. Ein sinnvoller Plan könne nur nach Abklärung von individuellem Finanzbedarf, Risikoverträglichkeit oder Sicherheitsbedürfnis des angelegten Geldes im Verhältnis zu erwarteten Rendite erstellt werden.

Auch bei Zusatzvorsorgungen, die von vielen Arbeitgebern

für ihre Arbeitnehmer angeboten werden, sieht Peter Härtling in den meisten Fällen Optimierungspotenzial. Das gleiche gilt für die staatlichen Riesterangebote, die nicht immer in für die Anlieger ertragsversprechende Modell fließen.

Probleme drohen in den meisten Fällen dann, wenn beim Eintritt in den Ruhestand noch erhebliche Schulden auf dem Haus liegen. „Zinsen und Tilgungsraten zehren zusätzlich zur Inflationsrate am verfügbaren Ruhestandseinkommen“, warnt Peter Härtling. Und dann müsse man auch Instandhaltungskosten berücksichtigen, Reparaturen fallen an, Umbauten um ein Haus alterstauglich zu machen und so weiter ... Die Erfahrung zeige außerdem, dass Hausbesitzer nicht immer rechtzeitig Sicherheitsreserven für diese Fälle anlegen.

In der Branche werden Beträge von zwei bis drei Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat als notwendige Instandsetzungsrücklage veranschlagt. Bei einem Eigenheim mit 130 Quadratmetern Wohnfläche ergibt das einen monatlichen Betrag von 260 bis 390 Euro, der als Rücklage zu bilden ist, um den Wertbestand des Eigenheims zu sichern.

Weitere Fallstricke sieht Peter Härtling in der Finanzierung aktueller Bauvorhaben. Die sensationell niedrigen Zinsen verlocken, Immobilien zu finanzieren, die vielleicht eine Nummer zu groß für das verfügbare Einkommen sind. Die Zinsen könnten sich nach der Bindungsfrist drastisch nach oben bewegen, berufliche oder familiäre Veränderungen könnten das verfügbare Einkommen drastisch verringern.

Die Broschüre „Mythos“ listet hierzu eine Fülle von Risiken, aber auch von Vorsorgemöglichkeiten auf. Eine sollte auf alle Fälle sein: Ein Notreserve anzulegen und die auf keinem Fall bei dem Geldinstitut, über die auch die Finanzierung des Hauses läuft. „Sicher ist sicher“, sagt der Fachmann, denn sonst könnten im Ernstfall sehr schnell das Haus und die Notreserve weg sein.

Weitere Informationen im Internet: www.dgrp.de