

Das Rentenhaus

Die nachhaltige Altersvorsorge

Dipl.-Ing. Stephan Lechelt | Beratender Ingenieur | Altmeppen & Partner



Norbert Blüm versicherte den Deutschen Ende der 1980er Jahre in seiner Funktion als Bundesarbeitsminister: „Die Rente ist sicher!“ Heute wissen wir alle, dass dieser Satz nur ein Teil der Wahrheit rund um das Thema „Rente“ ist. Die staatliche Rente wird für große Teile der Bevölkerung nicht zur Befriedigung ihrer Ansprüche reichen. Daher wird wie ein Mantra die private Vorsorge propagiert und von staatlicher Seite in erheblichem Umfang gefördert. Riester-Rente, Rentensparpläne und ähnliche Produkte von Banken und Versicherungen sind nur einige Beispiele. Allen Produkten gemeinsam ist, dass die eigenen Einflussmöglichkeiten sehr gering bis nahezu nicht vorhanden sind. Wer wirklich Einfluss auf die Entwicklung seiner Altersvorsorge nehmen möchte und diese an seine individuellen Gegebenheiten anpassen will, hat eine Alternative: das eigene Rentenhaus!

Die Idee des Rentenhauses ist relativ simpel: Zu einem selbst definierten Zeitpunkt sollen die Mieteinnahmen nach Abzug aller mit dem Gebäude verbundenen Kosten die monatliche Rente bilden. Im Wesentlichen nichts anderes als das eigene Einfamilienhaus, das des Deutschen liebste Altersvorsorge ist. Um die Rentenzahlungen zu maximieren, sollte die Immobilie bis zu diesem Zeitpunkt vollständig bezahlt sein. Dadurch stehen die Mieteinnahmen als Rente zur Verfügung.

Eine kleine Einschränkung muss allerdings beachtet werden: Für ein Rentenhaus muss eine finanzielle Basis mit einem ausreichenden Volumen vorhanden sein. Das Rentenhaus ist keine Altersvorsorge für Kleinsparer, sondern vielmehr für jemanden, der auch im Alter seine gehobenen An-

sprüche, die er während der Berufstätigkeit aufgebaut hat, weiter sichern möchte.

Der größte Teil der Immobilien in Deutschland ist in Privatbesitz. Der Anteil der institutionellen Anleger am Immobilienvermögen, wie Immobilienfonds und Versicherungen, ist sehr begrenzt und vor allem zu einem erheblichen Teil auf Großobjekte in schwerpunktmäßigen Teilmärkten beschränkt. Kleine bis mittelgroße Immobilien abseits der großen Immobilienstandorte werden von dieser Klientel überhaupt nicht beachtet, obwohl auch mit solchen Objekten ordentliche und vielfach sehr stabile Renditen erzielt werden können. Daher sollte der Fokus für das eigene Rentenhaus auch auf gut gelegene und nachhaltige Immobilien in einem be-

kannten Markt gerichtet werden. Die Weisheit, nur in etwas zu investieren, was man auch versteht, gilt natürlich auch beim Rentenhaus.

Eignet sich jede Immobilie als Rentenhaus? Theoretisch ja, praktisch muss die Immobilie eine bestimmte Größe haben, um überhaupt Mieteinnahmen im gewünschten Umfang zu generieren. Ein Einfamilienhaus kann nur einige hundert Euro monatlich als Rente erwirtschaften, die dann auch noch versteuert werden müssen. Daher ist die Auswahl eines Rentenhauses sehr stark von den gewünschten Rentenzahlungen abhängig. Je höher die Rente sein soll, desto hochwertiger bzw. größer muss das Rentenhaus sein. Der Kapitaleinsatz ist vom objekt-spezifischen Chancen-Risiko-Profil abhängig und muss im Vorfeld der Investition mit den eigenen Vorstellungen abgeglichen werden. Ein Mehrfamilienwohnhaus in bevorzugter Wohnlage oder ein attraktives Geschäftshaus in der Innenstadt sind mit eher geringeren Risiken behaftet. Das Gewerbeobjekt am Rande bietet unter Umständen eine höhere Rendite, die aber mit einem höheren Risiko korreliert. Auch beim Rentenhaus gilt: Die Rendite bildet das Risiko ab.

Die Entscheidung, ein Rentenhaus als direkte Anlage in die Altersvorsorge zu integrieren, muss sehr gut vorbereitet werden. Grundsätzlich sollte das potenzielle Rentenhaus „transparent“ gemacht werden. Dies bedeutet, dass die Einnahmen und Ausgaben basierend auf der aktuellen Vermietungssituation für einen Zeitraum von 15 Jahren offengelegt werden. Dabei werden die prognostizierte Entwicklung der erzielbaren Mieteinnahmen und auch die Kosten für u. a. die Instandhaltung und die Verwaltung dargestellt. Durch diese Simulation sind Chancen und Risiken erkennbar, die mit der Immobilie verbunden sind. Diese Erkenntnis versetzt den Eigen-

tümer zum einen in die glückliche Lage, frühzeitig Maßnahmen zur Risikosteuerung ergreifen zu können, und zum anderen gegenüber der finanzierenden Bank eine deutlich bessere Verhandlungsposition zu haben. Die Transparenz der Immobilie kann zu geringeren Finanzierungskosten führen, die sich vorteilhaft auf die Liquidität auswirken.

Üblicherweise liegen zwischen dem Erwerb eines Rentenhauses und dem Beginn der Rentenzahlungen mehrere Jahre. Ein Eigenkapitalanteil muss vorhanden sein. Die Höhe des Eigenkapitals ist von den Vorgaben der Bank und dem Umfang des nach Abzug aller Kosten zur Bedienung von Zins und Tilgung verbleibenden Cash-

Flows abhängig. Für den Zeitraum bis zur Rentenzahlung wird der Cash-Flow vollständig zur Tilgung der vorhandenen Verbindlichkeiten genutzt, so dass der Eigenkapitalanteil ständig ansteigt. Durch die Miete wird Vermögen aufgebaut. Durch die Offenlegung der Zahlungsströme in einem Vollständigen Finanzplan (VoFi) ist sofort erkennbar, in welchen Jahren unter Umständen ein Teil der Finanzierungskosten aus Eigenkapital beglichen werden müssen, um das Ziel der Schuldenfreiheit zum Rentenbeginn zu erreichen.

Der Eigentümer eines Rentenhauses kann in erheblichem Umfang Einfluss auf die Entwicklung der Immobilie nehmen, da er selbst z. B. über

Vermietungen und Investitionen entscheidet. Er kann die Immobilie selbst oder durch einen professionellen Anbieter verwalten lassen.

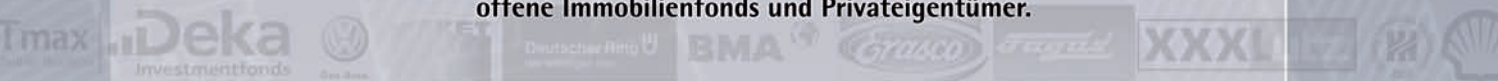
Ein Rentenhaus ist natürlich keine risikolose Altersvorsorge. Die Risiken sind aber im Wesentlichen vom jeweiligen Objekt abhängig und können durch einen versierten Immobilienökonom schon im Vorfeld offengelegt werden. Es sind mit einem guten Rentenhaus erhebliche Chancen verbunden, die zu höheren Mieteinnahmen führen. Wichtig ist daher, dass eine sorgfältige Begutachtung des potenziellen Objektes vorgenommen wird. Denn die Rente aus dem eigenen Rentenhaus soll ja sicher sein!

ALTMEPPEN & PARTNER



Seit 1992 entwickeln und beurteilen wir immobile Werte.

**Für Banken und Versicherungen, bedeutende Industrieunternehmen,
offene Immobilienfonds und Privateigentümer.**



Frankfurter Straße 2 (ARTmax)
D-38122 Braunschweig

Fon 49(0)5 31 - 80 11 6-60
Fax 49(0)5 31 - 80 11 6-66

altmeppen@altmeppen.de
www.altmeppen.de