

Echte Rentenbausteine (Kernaltersvorsorge)

1. Die Riester-Rente

Sie erinnern sich, für eine vernünftige und ausreichende Altersversorgung, die mindestens 90 Prozent Ihres Netto abdeckt sind etwa 10 Prozent des Brutto erforderlich. 4 Prozent des Brutto (maximal 2.100 EUR) können Arbeitnehmer/Angestellte in eine staatlich geförderte Riester-Rente investieren. Neben der staatlichen Förderung besitzt die Riester-Rente zwei weitere, sehr interessante Vorteile:

- Keine Anrechnung bei Arbeitslosigkeit und Beantragung von Arbeitslosengeld II. Die Riester-Rente ist also Hartz IV sicher!
- Keine Beitragspflicht zur Krankenversicherung der Rentner und Pflegeversicherung!

Der Staat gewährt die Förderung zur Riester-Rente nur einem berechtigten Personenkreis. Förderberechtigt sind u.a.:

- Pflichtversicherte in der gesetzlichen Rentenversicherung (z.B. Arbeitnehmer bei privaten, öffentlichen oder kirchlichen Arbeitgebern)
- Beamte, Richter, Berufssoldaten sowie Wehr- und Zivildienstleistende
- Pflichtversicherte Landwirte
- Männer/Frauen im Erziehungsurlaub (Zahlung des Sockelbeitrages in Höhe von 60 EUR pro Jahr erforderlich)
- Zudem sind Ehegatten von Förderberechtigten (mittelbar) förderberechtigt, sofern der förderberechtigte Ehepartner einen Riester-Vertrag abgeschlossen hat. Der eigentlich nicht förderberechtigte Ehepartner kann dann einen sog. Nullvertrag abschließen, in den nur staatliche Zulagen (Grundzulage plus ggf. Kinderzulagen) eingezahlt werden.

Nicht förderberechtigt sind:

- Rentner
- Freiwillig Versicherte in der gesetzlichen Rentenversicherung
- Selbständige, die nicht rentenversicherungspflichtig sind
- Pflichtversicherte in berufsständischen Versorgungswerken (z.B. Rechtsanwälte, Steuerberater, Ärzte und Apotheker)

Staatliche Zulagen gibt es in Form von Grundzulagen für den Förderberechtigten selbst sowie Kinderzulagen für jedes Kind für das eine Berechtigung auf Kindergeld besteht:

JAHR	Grundzulage	Kinderzulage	Gesamtbeitrag * vom Brutto	Höchstbeitrag
2002 + 2003	38	46	1 %	525
2004 + 2005	76	92	2 %	1.050
2006 + 2007	114	138	3 %	1.575
Ab 2008	154	185 bzw. 300*	4 %	2.100

- In % des jeweiligen rentenversicherungspflichtigen Vorjahreseinkommens.
- Gesamtbeitrag = Eigenanteil + Zulage
- Kinderzulage für ab 2008 geborene Kinder: 300 EUR

Wer jedes Jahr die volle staatliche Förderung erhalten will muss also 4% des rentenversicherungspflichtigen Brutto des Vorjahres aufwenden (max. 2.100 EUR). Tipp: Das

rentenversicherungspflichtige Jahresbrutto finden Sie i.d.R. in ihrer Dezember-Gehaltsabrechnung. Mehr als diesen Betrag sollte man meiner Meinung nach auch nicht einzahlen. Der Eigenanteil ist der Gesamtbeitrag abzüglich der Zulagen, mindestens aber 60 EUR pro Jahr (sog. Sockelbeitrag). Zahlt man weniger als den jeweils geforderten Prozentsatz erhält man die staatliche Förderung auch nur anteilig. Zusätzlich zu den staatlichen Zulagen kann sich durch eine Riester-Rente noch eine Steuerersparnis ergeben, da die Beiträge für die Riester-Rente als Sonderausgaben steuerlich geltend gemacht werden können. Hierfür steht ein eigener Sonderausgabenabzug zur Verfügung. Ergibt sich durch diesen Sonderausgabenabzug eine Steuerersparnis, die höher ist als die staatlichen Zulagen wird Ihnen dieser Betrag zusätzlich im Rahmen Ihrer Einkommenssteuererklärung erstattet.

Beispiel 1: Ledig, keine Kinder

	Mindestbeitrag	Höchstbeitrag
Brutto: 30.000 EUR	Davon 4% = 1.200 EUR	2.100 EUR
Grundzulage	154 EUR	154 EUR
Eigener Beitrag:	1.200 – 154 = 1.046 monatlich also: 87,17 EUR	2.100 – 154 = 1.946 monatlich also: 162,17 EUR

Beispiel 2: verheiratet, 2 Kinder, Frau ohne eigenes Einkommen

	Mindestbeitrag	Höchstbeitrag
Brutto: 30.000 EUR	Davon 4% = 1.200 EUR	2.100 EUR
Grundzulage Mann	154 EUR	154 EUR
Grundzulage Frau	154 EUR	154 EUR
2 x Kinderzulage	370 EUR (2x185)	370 EUR (2x185)
Eigener Beitrag:	1.200 – 154 – 154 – 370 = 522 monatlich also: 43,50 EUR	2.100 – 154 – 154 - 370 = 1422 monatlich also: 118,50 EUR

Bekanntlich geht es um Effektivität und Effizienz in der Altersvorsorge. Also um die Frage: Wie kann ich möglichst viel tun, aber möglichst wenig selber bezahlen. Bei der Riester-Rente fließen 4% des Brutto in Ihre Altersvorsorge. Durch die staatliche Förderung reduziert sich der Eigenbeitrag auf ca. 3% des Brutto.

Fazit:

Für Geringverdiener und kinderreiche Familien lohnt sich der Riester-Vertrag wegen der staatlichen Zulage. Für Besserverdienende ist die Riester-Rente ein interessantes Steuersparmodell. So oder so, für jeden Förderberechtigten ist die Riester-Rente eine interessante Möglichkeit für die private Altersvorsorge, die man nutzen sollte. Erst Recht, da die Riester-Rente vom Staat eigentlich nicht als Rentenergänzung eingeführt wurde, sondern um mit staatlicher Förderung die Absenkung des Rentenniveau in der gesetzlichen Rentenversicherung kapitalgedeckt gegenzufinanzieren. Die Riester-Rente ist also i.e.S. keine Rentenergänzung, sondern lediglich Rentenerhalt.

Die Riester-Rente gibt es als folgende Produkte:

- Riester-Banksparrplan (im Prinzip ein ganz normaler Banksparrbrief)
- Riester-Fondsvorsorge (im Prinzip ein ganz normaler Investmentsparplan)

- Klassische Riester-Rentenversicherung
- Fondsgebundene Riester-Rentenversicherung

Für welches Produkt Sie sich im Rahmen Ihrer Riester-Rente entscheiden ist im Grunde eine persönliche Geschmacksfrage und Bestandteil einer individuellen Beratung. Es gibt aus meiner Sicht allerdings ein paar Gründe, warum sich die Wahl m.E. auf die klassische und die fondsgebundene Riester-Rentenversicherung sowie den Riester-Banksparplan reduziert.

Als es im Jahr 2001 mit der Riester-Rente losging waren neben den Versicherungsgesellschaften auch Banken und Investmentgesellschaften voller Elan und Euphorie mit dabei, versprach die Riester-Rente doch eine lukrative Einnahmequelle zu werden. Zweifelsohne hatten die Versicherungsgesellschaften hier Vorteile. Entspricht die Riester-Rente im Wesentlichen doch einer herkömmlichen Rentenversicherung, nur eben mit staatlicher Förderung. So verwundert es nicht, dass viele Banken von vornherein keine eigenen Riester-Produkte anboten, sondern Versicherungsprodukte von Mutter- oder Tochterunternehmen bzw. Kooperationspartnern.

Wer mehr Wert legt auf Sicherheit ist sicherlich mit einer klassischen Riester-Rente oder einem Riester-Banksparplan gut bedient. Für den risikofreudigeren Anleger ist die fondsgebundene Riester-Rente eine mögliche und sinnvolle Variante. Über einen Anlagehorizont von 30, 40 Jahren und länger, verspricht sicherlich die fondsgebundene Variante eine höhere Ablaufleistung und somit eine höhere Rentenzahlung als die klassische Variante. Dafür punktet die klassische Riester-Rente mit einer höheren Sicherheit, der Banksparplan mit niedrigen Kosten.

Worauf sollte man bei der fondsgebundenen Riester-Rente achten? (Der erste Punkt gilt selbstverständlich auch für die klassische Riester-Rente):

1. Niedrige Abschluss- und Verwaltungskosten
2. Neben konzernerneigenen Fonds kann auch in konzernfremde Fonds investiert werden.
3. Die Fonds werden ohne Ausgabeaufschlag gekauft.
4. Die prozentuale Aufteilung der verschiedenen Fonds sowie der Wechsel in andere Fonds kann jederzeit kostenfrei durchgeführt werden.
5. Es kann mindestens in 5 Einzelfonds investiert werden.

Die Riester-Rente für 400,- EURO-Jobber:

Grundsätzlich sind 400,- EURO-Jobber nicht riesterfähig, da Sie nicht als sozialversicherungspflichtig beschäftigt gelten, auch wenn der Arbeitgeber Pauschalbeiträge in die Sozialversicherung abführt. Der 400 EURO-Jobber kann gegenüber seinem Arbeitgeber aber auf diese Versicherungsfreiheit verzichten. Dazu muss er den Arbeitgeberbeitrag in die Rentenkasse auf den allgemeinen Beitragssatz von 19,9% auffüllen. Durch Zahlung dieser 4,9% von max. 400 EUR (= 19,60 EUR) wird der 400 EUR-Jobber versicherungspflichtig und somit förderberechtigt für die Riester-Rente. Für die volle Förderung muss in diesem Fall nur der Sockelbeitrag in Höhe von 60 EUR jährlich bzw. 5,- EUR monatlich für die Riester-Rente aufgewendet werden. Dafür erhält man die volle Grundzulage (154 EUR) sowie ggf. Kinderzulage (185 EUR) für jedes kindergeldberechtignte Kind.

Eine 400 EUR-Jobberin mit 2 Kindern würde also 27,10 EUR (19,60 EUR plus 7,50 EUR) aufwenden und dafür 524 EUR (154 plus 2x185) Zulagen bekommen! Das sind monatlich umgerechnet 46,67 EUR für einen eigenen Beitrag von 27,10 EUR! Also auf jeden Fall eine wirklich lohnende Sache. Die Aufstockung der Arbeitgeberbeitrages von 15% um 4,9% auf den allgemeinen Beitragssatz von 19,9% hat aber noch weitere Vorteile: Neben zusätzlichen, wenn auch geringen, Altersrentenansprüchen in der gesetzlichen Rentenversicherung hat der 400 EUR-Jobber in diesem Fall auch Anspruch auf Erwerbsminderung sowie Reha-Maßnahmen. Gleichzeitig können die so erworbenen Rentenzeiten bedeutsam für die Erfüllung von Wartezeiten in der gesetzlichen Rentenversicherung sein. Falls es also finanziell machbar ist, sollte dieser Weg auf jeden Fall genutzt werden. Die Vorteile sprechen für sich!

2. Die Basis bzw. Rürup-Rente

Die sog. Basis- bzw. Rürup-Rente ist ein weiterer Bestandteil des Alterseinkünftegesetzes. Kernzielgruppe sind Selbständige und Freiberufler, denn die Basis-Rente ist für diese die einzige Möglichkeit staatlich gefördert für das Alter vorzusorgen. Aber auch für Arbeitnehmer/Angestellte kann die Basis-Rente eine lohnende Altersvorsorgemöglichkeit sein. Sehr interessant ist sie auch für sog. verkammerte Berufe wie z.B. Anwälte, Steuerberater, Ärzte und Apotheker, da diese auf Grund Ihrer Zugehörigkeit zu einem Versorgungswerk, die staatlich geförderte Riester-Rente nicht nutzen können.

Der Clou der Basis-Rente ist ihr Steuerbonus: So können Sparer im Jahr 2011 72 Prozent der Beiträge als Sonderausgaben geltend machen. Bis 2025 steigt der abziehbare Prozentsatz jährlich um zwei Prozentpunkte an. Ab 2025 sind die Beiträge für eine Basis- bzw. Rürup-Rente dann zu 100% als Sonderausgabe steuerlich absetzbar. Die vollen Abzugsbeträge können allerdings nur Selbständige und Freiberufler nutzen, die nicht in ein berufsständisches Versorgungswerk einzahlen. Bei Arbeitnehmern und Angestellten vermindert sich der steuerlich absetzbare Beitrag um den steuerlich absetzbaren Arbeitnehmeranteil zur gesetzlichen Rentenversicherung. Rentenzahlungen aus der Basis-Rente zählen 2010 zu 60% als steuerpflichtiges Einkommen. Dieser Satz erhöht sich für Neu-Renten bis 2020 um zwei Prozent, ab 2020 bis 2040 um ein Prozent. Ab 2040 sind Renten aus einer Basis-Rente dann zu 100 Prozent steuerpflichtiges Einkommen.

Die Basis-Rente gibt es ebenfalls in der klassischen und der fondsgebundenen Variante. Bei Bedarf können Berufsunfähigkeits- oder Hinterbliebenenschutz steuerbegünstigt in die Basis-Rente miteingeschlossen werden. Allerdings darf der Beitrag für diese Risikobausteine maximal 49% des Gesamtbeitrages ausmachen. Ich persönlich halte den Einschluß biometrischer Risiken in die Basis-Rente nicht für sinnvoll, denn im Gegensatz zu einer privaten Absicherung biometrischer Risiken (Tod, Berufsunfähigkeit) wird bei einer Basis-Rente die Hinterbliebenen- bzw. Berufsunfähigkeitsrente nicht mit dem Ertragsanteil, sondern voll mit dem individuellen Steuersatz versteuert.

Weitere Vorteile der Basis-Rente:

- Keine Anrechnung bei Arbeitslosigkeit (Hartz IV sicher)
- Keine Beiträge in die Krankenversicherung der Rentner und Pflegeversicherung

- Rentenzahlungen vor 2040 sind nur teilweise zu versteuern.
- Wichtig für Selbständige: Die Basis-Rente ist in der Sparphase insolvenzsicher! Gläubiger können allenfalls in der Rentenphase auf die Leistungen der Basis-Rente als Einkommen zugreifen.
- Jährlich freiwillige Zuzahlungen bis zum Höchstbetrag möglich

Bekanntlich hat alles im Leben seine Vor- und Nachteile. So auch die Basis-Rente:

- Kein Kapitalwahlrecht, nur Rentenzahlung möglich, frühestens ab Vollendung des 60. Lebensjahres
- Basis-Rente kann nicht beliehen werden
- Keine Vererbbarkeit
- Keine Übertragbarkeit (Kein Versicherungsnehmerwechsel möglich)
- Keine Möglichkeit des Rückkaufs. Die Basis-Rente kann allenfalls beitragsfrei gestellt werden.

Fazit:

Interessant ist die Basis-Rente vor allem für Selbständige und Freiberufler. Für Arbeitnehmer/Angestellte bieten die Riester-Rente und vor allem die betriebliche Altersvorsorge mehr Möglichkeiten und Vorteile. Sollte aber zusätzlich noch gefördert für das Alter vorgesorgt werden, dann ist auch die Basis-Rente eine sinnvolle Möglichkeit.

3. Die betriebliche Altersversorgung

Durch die sog. Riester-Rentenreform erhielten alle in der gesetzlichen Rentenversicherung pflichtversicherten Arbeitnehmer ab dem 01.01.2002 erstmals einen verbindlichen Rechtsanspruch gegenüber ihrem Arbeitgeber, zukünftige Entgeltansprüche in eine betriebliche Altersversorgung umzuwandeln. Der Arbeitgeber ist seither verpflichtet eine betriebliche Altersversorgung gegen Gehaltsumwandlung anzubieten, sofern der Arbeitnehmer dies verlangt. Können sich Arbeitgeber und Arbeitnehmer nicht auf einen Durchführungsweg für die betriebliche Altersversorgung einigen kann der Arbeitnehmer zumindest den Abschluß einer sog. Direktversicherung verlangen. Achtung, dies ist ganz wichtig. Da der Arbeitgeber bei einer betrieblichen Altersversorgung der Versicherungsnehmer ist, also der Vertragspartner des jeweiligen Anbieters, kann er bestimmen über welchen Anbieter die betriebliche Altersversorgung eingerichtet wird.

Im Gegensatz zu einer durch den Arbeitgeber finanzierten betrieblichen Versorgung ist eine betriebliche Altersversorgung durch Gehaltsumwandlung sofort unverfallbar. Wird die Versorgung durch den Arbeitgeber finanziert sind die Ansprüche daraus erst unverfallbar, wenn der Mitarbeiter mindestens 25 Jahre alt ist und die Zusage mindestens 5 Jahre bestanden hat.

Das Betriebsrentengesetz bietet folgende Durchführungswege für eine betriebliche Altersversorgung:

- die Direktversicherung
- die Pensionskasse
- die Unterstützungskasse
- die Pensionszusage (mit Rückdeckung)
- Neu hinzugekommen: der Pensionsfonds

Ein Arbeitnehmer kann in der Regel maximal 4% des Brutto (max. der Beitragsbemessungsgrenze in der gesetzlichen Rentenversicherung) in eine betriebliche Versorgung umwandeln. Die Umwandlung erfolgt steuer- und sozialabgabenfrei. Darüber hinaus können nochmals maximal 1.800 EUR steuer-, aber nicht sozialabgabenfrei umgewandelt werden. Diese zusätzlichen 1.800 EUR sind aber nur möglich bei der Direktversicherung, der Pensionskasse sowie dem Pensionsfonds.

Welche der fünf Durchführungswege kommt für die Masse der Arbeitnehmer und Angestellten für eine betriebliche Altersversorgung durch Gehaltsumwandlung in Frage?

Prinzipiell natürlich alle fünf. In der Realität reduzieren sich die 5 Durchführungswege meist auf zwei: die Direktversicherung und die Pensionskasse. Im Gegensatz zu den anderen 3 Durchführungsweegen sind diese beiden Durchführungswege sehr kosten- und verwaltungsarm für den Arbeitgeber. Pensionsfonds scheiden in der Regel aus, da sie beitragspflichtig im Pensionssicherungs-Verein sind, also den Arbeitgeber zusätzlich Geld kosten. Da für die Unterstützungskasse und die Pensionszusage (mit Rückdeckung) umfangreiche sog. finanzmathematische Dienstleistungen (Stichwort: Barwertermittlung, Heuberg-Tafel etc.) notwendig sind, fallen hier ebenfalls zusätzliche Kosten für den Arbeitgeber an. In der Regel wird deswegen ein Arbeitgeber diesen 3 Durchführungsweegen nur ungern oder gar nicht zustimmen, da Sie mit einer zusätzlichen Kostenbelastung für den Arbeitgeber verbunden sind. So verwundert es nicht, dass man die Unterstützungskasse sowie die Pensionszusage vornehmlich bei der arbeitgeberfinanzierten Altersversorgung findet und hier meist im Bereich der Versorgung von Vorständen, oberen Führungskräften und Geschäftsführern. Vorteil ist hier, dass der Arbeitgeber hier unbegrenzt in die Versorgung einzahlen kann und die Beiträge als Betriebsausgabe zählen.

Neben der Steuer- und Sozialabgabenfreiheit bietet auch eine betriebliche Altersversorgung den Vorteil, dass im Falle eines Falles keine Anrechnung auf das Arbeitslosengeld II erfolgt. Ebenso wie die Riester- und Basis-Rente ist eine betriebliche Altersversorgung also auch Hartz IV sicher.

Für die betriebliche Altersversorgung gilt die sog. nachgelagerte Besteuerung. Das heißt Rentenzahlungen sind voll steuerpflichtig und müssen mit dem individuellen Steuersatz versteuert werden. Da im Rentenbezug der persönliche Steuersatz in der Regel niedriger ist als im Erwerbsleben, bleibt eine betriebliche Altersversorgung durch Gehaltsumwandlung in der Regel trotzdem lukrativ. Allerdings ist eine betriebliche Altersversorgung im Rentenbezug voll kranken- und pflegeversicherungspflichtig. Im Vergleich zu einer Riester-Rente oder einer privaten Rente wird dies als Nachteil der betrieblichen Altersversorgung gesehen.

Eine besonders interessante und attraktive Form der betrieblichen Altersvorsorge unter Einbindung der vermögenswirksamen Leistungen. Bei der Anlage der VL (z.B. 40,- €) in einen Bausparvertrag oder Investmentsparplan zahlt der Arbeitgeber die VL zusätzlich auf das Bruttogehalt, anschließend werden Steuer und Sozialversicherungsbeiträge abgezogen und die VL dann von der Nettoauszahlung wieder abgezogen. De facto kosten den Arbeitgeber die VL also mehr als den eigentlichen Zahlbetrag, beim Arbeitnehmer kommt weniger als der nominelle VL-Betrag dann aber

an. Von daher verwundert es nicht, wenn viele Arbeitgeber die Umwandlung der VL in eine betriebliche Altersvorsorge mit einem Zuschuss belohnen.

(a) Gehaltsumwandlung in bAV ohne Einbindung der vermögenswirksamen Leistungen

	Ohne bAV	Mit bAV
Bruttolohn	2.500,- €	2.500,- €
Entgeltumwandlung in bAV	---	./. 220,- €
Steuer- und sozialversich.pflichtiges Brutto	2.500,- €	2.280,- €
./. Steuer (inkl. Soli + KiST)	./. 388,17 €	./. 326,12 €
./. Sozialversicherung	./. 521,87 €	./. 475,95 €
Nettolohn	1.589,96 €	1.477,93 €
bAV-Nettoaufwand		112,03 €

(b) Gehaltsumwandlung inkl. VL in bAV

	Ohne bAV	Mit bAV
Bruttolohn	2.500,- €	2.500,- €
+ vermögenswirksamer Leistungen	26,- €	---
Entgeltumwandlung in bAV	---	./. 194,- €
Steuer- und sozialversich.pflichtiges Brutto	2.526,- €	2.306,- €
./. Steuer (inkl. Soli + KiST)	./. 395,55 €	./. 333,31 €
./. Sozialversicherung	./. 527,29 €	./. 481,37 €
Nettolohn	1.603,16 €	1.491,32 €
./. vermögenswirksamer Leistungen	./. 26,- €	
Nettoausszahlung	1.577,16 €	1.491,32 €
bAV-Nettoaufwand		111,84 €
./. Arbeitgeberzuschuss bAV (VL)		./. 26,- €
Eigenaufwand zur bAV		85,84 €

(c) Mann/Frau 30 Jahre alt, Umwandlung von 220,- EUR monatlich, Endalter 67

	Männlich	Weiblich
Garantierte Rente	517,83 €	476,99 €
Gesamtrente inkl. Überschüssen*	821,90 €	757,31 €
Garantiertes Kapital	130.552,- €	130.234,- €
Gesamtkapital inkl. Überschüssen*	207.213,12 €	206.769,77 €

*Die Werte beruhen auf Berechnungen eines großen, namhaften Versicherer. Die Gesamtleistungen inklusive der Überschüsse sind nicht garantiert. Sie beruhen auf den in 2011 gültigen Überschüssen des Versicherers.

Die betriebliche Altersversorgung durch Gehaltsumwandlung erfolgt für die meisten Arbeitnehmer also über eine Direktversicherung oder über eine Pensionskasse. Das ist bis auf die Tatsache, dass die Gehaltsumwandlung auf 4% des Brutto (max. der Beitragsbemessungsgrenze) begrenzt ist, völlig unproblematisch. Beide Durchführungswege sind für den Arbeitnehmer auf Grund der Steuer- und Sozialabgabenfreiheit sehr interessant und lukrativ. Der besondere Vorteil einer betrieblichen Altersversorgung liegt darin, dass bis zu 4% des Brutto (maximal der Beitragsbemessungsgrenze) in die Altersversorgung fließen, der Arbeitnehmer aber etwa nur die Hälfte davon tatsächlich im Geldbeutel merkt. Meines Erachtens ist die Gehaltsumwandlung in eine betriebliche Altersvorsorge (erst Recht unter Einbindung der vermögenswirksamen Leistungen) die effektivste und effizienteste Form für das Alter vorzusorgen. Kunden sind immer wieder überrascht wie geringfügig sich eine betriebliche Altersversorgung durch Gehaltsumwandlung auf die Nettogehaltsauszahlung auswirkt.

4. Die Immobilie als Altersversorgung

Nun kommen wir zu einem diffizilen, wenn nicht gar heiklen Thema: Die Immobilie als Altersversorgung. Neben der klassischen Lebens- und Rentenversicherung gilt in den Köpfen der Bundesbürger gerade die Immobilie als die Altersversorgung schlechthin. Stellt sich die Frage: Ist das so? Taugen Immobilien als Altersversorgung? Wenn ja, in welcher Form? Was gibt es dabei zu beachten?

So viel vielleicht vorneweg: Die selbstgenutzte Immobilie (Stichwort: mietfreies Wohnen im Alter) ist definitiv eine sinnvolle, aber keine ausreichende Altersversorgung. Achtung, ich meine dabei ganz explizit das mietfreie Wohnen im Alter. Das selbstgenutzte Eigenheim als Kapitalanlage, dass ggf. später für die Altersversorgung verkauft werden soll, ist aus meiner Sicht heraus eine Altersversorgung, die man zumindest sehr skeptisch betrachten sollte. Die Gründe dafür werde ich Ihnen in diesem Abschnitt noch liefern. Aus demselben Grund halte ich insbesondere vermietete Immobilien für eine mit Vorsicht zu genießende Form der Altersversorgung. Die eigentlich sichere Anlageform „Immobilie“ muss nämlich auf Grund der demographischen Entwicklung sehr differenziert und in ihrem Wert für die Vermögensbildung und Altersvorsorge mit Vorsicht betrachtet werden.

Bezüglich den Auswirkungen der demographischen Entwicklung auf die gesetzliche Rentenversicherung kennt jeder die Aussage: Einer zunehmenden Anzahl von Rentenempfängern, die zudem immer länger leben und somit auch immer länger Rente beziehen, steht eine immer geringere Anzahl von Beitragszahlern gegenüber. Die Geburtenrate ist in der BRD seit Jahrzehnten rückläufig. Mit der Konsequenz, dass die Anzahl der Bürger in der BRD rückläufig ist und sich dies in den kommenden Jahrzehnten noch verstärken wird. So kommt das statistische Bundesamt in Berechnungen zum Ergebnis, dass sich die Bevölkerung der Bundesrepublik von heute ca. 82 Mio. Bundesbürgern auf etwa 75 Mio. im Jahr 2050 reduzieren wird. Ganz platt formuliert: Bleibt die Geburtenrate in der BRD auf diesem niedrigen Niveau wird das deutsche Volk (ohne entsprechende Zuwanderung) langfristig gesehen aussterben.

Folgende Aussage verdeutlicht vielleicht besser, was das im Kern bedeutet. Vergleicht man die Geburtenrate mit der Sterberate stellt man fest, dass die Bundesrepublik jedes Jahr fast 150.000

Menschen verliert. Tendenz steigend. Verdeutlichen Sie sich das mal an einem Bild: Jedes Jahr verschwindet fast eine Stadt in der Größenordnung von Wiesbaden. Immerhin die Landeshauptstadt von Hessen. Zack. Weg. Einfach von der Landkarte verschwunden. Und das stellen Sie sich jetzt mal nicht nur für ein Jahr vor, sondern für 10 Jahre. Dann reden wir schon über 1,5 Mio. Menschen, die keine Wohnung mehr brauchen, keine Steuern und Sozialversicherungsbeiträge zahlen, keine Autos und andere Konsumartikel mehr kaufen. Ich denke, man muss kein besonderer Prophet sein, um zu erkennen, dass diese Entwicklung auch erhebliche Auswirkungen auf den Immobilienmarkt haben wird. Von daher ist davon auszugehen, dass es bei vermietetem Wohnraum zu erheblichen Leerständen kommen wird. In vielen Gebieten, insbesondere außerhalb der Ballungszentren, werden ganze Dörfer und Kleinstädte vergreisen und schließlich veröden. Wie realistisch kann man also davon ausgehen, dass in 30 oder 40 Jahren vermieteter Wohnraum eine ausreichende Altersversorgung darstellt? Wie realistisch ist es, dass man um seine Rente aufzubessern, sein Eigenheim verkauft (die Kinder sind schließlich aus dem Haus), eine kleine Miet- oder Eigentumswohnung bezieht und für das mühsam abgesparte Eigenheim eine entsprechende Kapitalzahlung erhält? Bis auf wenige Top-Lagen könnte es in 30 oder 40 Jahren schwer werden, seine Immobilien zu vermieten oder zu verkaufen und dafür auch noch einen entsprechenden Preis zu bekommen

.

Mein eindringlicher Rat an dieser Stelle lautet deswegen ganz eindeutig:

- Mietfreies Wohnen im Alter ist eine geeignete Form der Altersversorgung, aber keine ausreichende.
- Die Masse der Eigenheime stellt für die Zukunft kein Kapitalvermögen dar, da sie nicht oder nur zu einem schlechten Preis versilbert werden können.
- Vermietete Immobilien taugen zukünftig wohl nur in ausgesprochenen Top-Lagen als Vermögen und Altersvorsorge. In vielen Gebieten wird es auf Grund der Bevölkerungsentwicklung zu massiven Leerständen kommen.

Achtung, und ich denke, daß ist ein ganz wichtiger Hinweis an dieser Stelle. Ich bin weder ein Prophet noch Hellseher. Ob und wie sich der Immobilienmarkt in 30, 40 oder 50 Jahren entwickeln wird, kann sicherlich niemand vorhersagen. Schließlich können diverse staatliche und private Maßnahmen wie z.B. Förderung von Wohneigentum, Zuwanderung, Familienpolitik, Abriß von Altbauten zur Angebotsverknappung hier Einfluß haben. Ich plädiere lediglich dafür, die Immobilie als Vermögensanlage und Altersvorsorge zumindest kritisch zu betrachten.

Nachdem wir nun die echten Rentenbausteine näher beleuchtet haben, ist eines deutlich geworden: Alle Altersvorsorgeprodukte haben ihre spezifischen Vor- und Nachteile. Sinnvoll kann es nur sein, mehrere Produkte zu nutzen. Nur so lässt sich ein vernünftiger Ausgleich der unterschiedlichen Vorteile- und Nachteile bewerkstelligen.