



RATGEBER

# Immobilie als Altersvorsorge

*Rente zu niedrig? Immobilien sichern Ihren Lebensabend*

# Die Immobilie als Rentenbaustein

*Eigennutzung oder Kapitalanlage — beide Wege funktionieren*

Die gesetzliche Rente reicht für viele nicht aus. Die eigene Immobilie — ob selbst genutzt oder vermietet — kann die Rentenlücke schließen. Aber nur mit der richtigen Strategie. Dieser Ratgeber zeigt Ihnen, wie.

## Was Sie jetzt wissen sollten:

- Eigengenutzte Immobilie: Mietfreiheit = sichere Rente
- Kapitalanlage: Mietrendite und Wertsteigerung kalkulieren
- Steuerliche Vorteile der vermieteten Immobilie nutzen
- Wann lohnt sich ein Kauf noch — wann nicht mehr?
- Strategie: Abbezahlen bis Rente oder Leverage nutzen?

### ❗ WICHTIG:

Eine Immobilie ist keine sichere Geldanlage — ohne Lage-Analyse, realistische Renditerechnung und Rücklageplanung drohen Verluste.

# Strategien für die Altersvorsorge

## Selbst genutzt: Mietfrei im Alter

Bis Renteneintritt abbezahltes Eigenheim = kein Mietaufwand im Alter. Bei durchschnittlicher Miete 800 €/Monat = 9.600 €/Jahr gespart.

## Vermietung: Laufende Einnahmen

Mieteinnahmen ergänzen die Rente. Wichtig: Leerstandsrisiko, Instandhaltungskosten und Mietpreisregulierung einkalkulieren.

## Steuerliche Vorteile

Vermietete Immobilien: Zinsen, Abschreibung (2-3% p.a.), Verwaltungs- und Instandhaltungskosten absetzbar. Nettomietrendite realistisch berechnen.

## Lage ist alles

Halle und Leipzig: starke Bevölkerungszuwächse, steigende Mieten, gute Wertsteigerungsperspektiven. Peripherie: höheres Leerstandsrisiko.

## Kaufzeitpunkt & Finanzierung

Hohe Zinsen = geringere Kaufpreise. Eigenkapital > 20% sichert bessere Konditionen. Tilgungsrate: mindestens 2% p.a. für rechtzeitige Entschuldung.

## Rücklage nicht vergessen

Pflicht: Rücklage für Instandhaltung. Faustregel: 1% des Kaufpreises pro Jahr. Ohne Rücklage kann eine Dachsanierung die Rendite vernichten.

*Lassen Sie Ihre Immobilienstrategie von einem Experten prüfen.*

# Wie wir Ihnen helfen können

*Ihr Spezialist für besondere Lebenssituationen*

1

## Renditegespräch & Objektanalyse

Ich analysiere konkrete Objekte in Halle und Leipzig auf ihre Vermietbarkeit, Rendite und Wertentwicklungspotenzial.

2

## Marktkennntnis Region Halle/Leipzig

Ich kenne den lokalen Markt seit 30 Jahren — und weiß, welche Lagen Wertsteigerung versprechen und welche gemieden werden sollten.

3

## Bewertung Ihrer vorhandenen Immobilien

Sie haben bereits Immobilien? Ich prüfe, ob diese als Altersvorsorge geeignet sind oder ob eine Umstrukturierung sinnvoll ist.

4

## Vermittlung geeigneter Kaufobjekte

Aus meinem Netzwerk vermittele ich auch diskret Objekte, die nicht öffentlich angeboten werden — für Käufer mit klarer Strategie.

**Jetzt kostenfrei beraten lassen:**

+49 160 4141071 · [wohntraum.info](http://wohntraum.info)

*WhatsApp: Senden Sie "Altersvorsorge – bitte um Kontaktaufnahme" an +49 160 4141071*

# Ihre Checkliste

## Altersvorsorge mit Immobilien — Ihre Checkliste

Aufgabe / Prüfpunkt	Erledigt
<input type="checkbox"/> Rentenlücke realistisch berechnen (was brauche ich im Alter?)	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Bestehende Immobilien bewerten lassen	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Eigenkapital und Finanzierungsspielraum ermitteln	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Lageanalyse: Kaufobjekte in wachstumsstarken Regionen suchen	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Nettomietrendite berechnen (nach Kosten, Steuern, Rücklagen)	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Steuerliche Vorteile mit Steuerberater besprechen	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Finanzierungsstrategie: Tilgung bis Renteneintritt planbar?	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Rücklagenplanung: 1% Kaufpreis pro Jahr reservieren	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Leerstandsrisiko und Mieterbonitäten einkalkulieren	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Exitstrategie: Wann und wie soll die Immobilie genutzt/verkauft werden?	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Testamentarische Regelung für Immobilienvermögen	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Kostenloses Erstgespräch mit Wohnraum Immobilien vereinbaren	<input type="checkbox"/>

### Steffen Batat

Immobilienmakler · Immobilienbewertung

Halle/Saale · Leipzig · Saalekreis

+49 160 4141071

info@wohnraum.info

www.wohnraum.info

WhatsApp: +49 160 4141071

Senden Sie: "Altersvorsorge – bitte um Kontaktaufnahme"

