

Artikelreihe „Strategische Ruhestandsplanung für Ärzte“ in Arzt & Wirtschaft online

Strategische Ruhestandsplanung für Ärzte, Teil 3 Alles rund ums Betongold

Ob zur Selbstnutzung oder als langfristiges Anlageobjekt: Die eigene Immobilie ist in der Regel die größte Investition im Leben – und spielt dementsprechend auch in der Ruhestandsplanung eine zentrale Rolle. Welche Fragen Sie sich frühzeitig stellen sollten, lesen Sie im dritten Teil der Reihe „Strategische Ruhestandsplanung für Ärzte“.

Kaum ein Aspekt der Ruhestandsplanung ist so emotional wie die Frage nach der Wohnsituation. Denn es muss die langfristige und folgenreiche Entscheidung getroffen werden, wie man selbst und die Familie in der kommenden Lebensphase wohnen und leben möchte. Haus oder Wohnung, Land oder Stadt, Inland oder Ausland? Es gibt zahlreiche Optionen – und die Entscheidung sollte für die kommenden Jahrzehnte tragfähig sein. Eine weitere Herausforderung: Unter Umständen müssen verschiedene Vorstellungen unter einen Hut gebracht werden, etwa die des Partners.

Finanzierungen: Direkt Klarheit schaffen

Bei der Fülle an Fragen, die es hinsichtlich der zukünftigen Wohnsituation zu beantworten gibt, sollte das Augenmerk zuerst auf den Status quo des Immobilienbesitzes und insbesondere auf bestehende Finanzierungen gelegt werden.

- Dr. A. Angestellter ist 52 Jahre alt und angestellter Oberarzt. Er möchte bis zum Regelrenteneintrittsalter weiterhin im Krankenhaus arbeiten. Vor zehn Jahren hat er eine Immobilie gekauft. Wann die Finanzierung abgeschlossen ist oder wie lange sein Darlehen noch läuft, kann er nur ungefähr sagen.

Im Optimalfall ist die Finanzierung einer eigengenutzten Immobilie bis zum 55. Lebensjahr abgeschlossen. Das ist jedoch nicht immer der Fall. Häufig ist das Haus erst zum Ruhestandszeitpunkt oder kurz davor abbezahlt. Kritisch wird es bei unerwarteten Verzögerungen. Denn dann muss der Kredit auch im Ruhestand weiter bedient werden – bei oftmals merklich weniger Einnahmen als in der Erwerbsphase.

Deshalb gilt: Schaffen Sie sich frühzeitig Klarheit über Ihre bestehenden Finanzierungen und deren Laufzeit. Denn nur, wenn Sie alles im Blick haben, können Sie gegebenenfalls notwendige Schritte wie eine frühzeitige Anschlussfinanzierung oder die Verkürzung der Finanzierung durch Sondertilgungen einleiten. Werden laufende Finanzierungen nicht mit einbezogen, sind alle weiteren Überlegungen und Planungen des Ruhestands hinfällig – hieran gibt es nichts zu rütteln.

Passt Ihr Haus zu Ihrer Zukunft?

Die eigengenutzte Immobilie ist eine der bedeutsamsten Entscheidung im Leben – dort verbringt man den Großteil seines Lebens mit der Familie und hat zudem einen erheblichen Teil des Vermögens investiert. Besonders heikel ist deshalb die Frage: Passt das Haus auch zu Ihrer Zukunft? Auch wenn es schwerfällt: Gefühle dürfen hier nicht ausschlaggebend sein, stattdessen ist ein gewisser Pragmatismus gefragt.

- Dr. Angestellter lebt mit seiner Ehefrau und seinen beiden Kindern (18 und 20) in einer Stadtvilla. In spätestens fünf Jahren wollen beide Kinder auf eigenen Füßen stehen. Wie die Wohnsituation des Paares dann aussehen soll, hat Dr. Angestellter mit seiner Frau noch nicht besprochen. Er weiß generell nicht, wie seine Frau in Zukunft wohnen möchte.

Artikelreihe „Strategische Ruhestandsplanung für Ärzte“ in Arzt & Wirtschaft online

Dieser Fall ist nicht untypisch: Der Ruhestand liegt gefühlt noch in weiter Ferne, das gemeinsame Leben mit den Kindern ist eingespielt und die aktuelle Immobilie entspricht den Ansprüchen. Doch lassen Sie sich nicht täuschen: Dieser Zustand wird nicht ewig anhalten.

Gemeinsam mit Ihrem Partner sollten Sie deshalb unter anderem folgende Fragen beantworten: Ist die Größe Ihres Hauses für zwei Personen angemessen? Passen die laufenden Kosten zu den Einnahmen, gerade auch bei der veränderten Einkommensstruktur im Ruhestand? Entspricht die Lage überhaupt Ihren Zielen und Wünschen für den Ruhestand – und können Sie die Immobilie bei einem möglichen Pflegefall umbauen? Möchten Sie die Immobilie verkaufen – und falls ja, wo liegt ein möglicher Kaufpreis?

Erst wenn es für diese offenen Punkte klare gemeinsame Positionen gibt, können diese in der weiteren wirtschaftlichen Planung konstruktiv berücksichtigt werden. Und es lohnt sich durchaus, hier etwas mehr Zeit zu investieren. Schlussendlich läuft alles auf eine entscheidende Frage hinaus: Wie wollen Sie in Zukunft wohnen – und ist dies auch wirtschaftlich sinnvoll und möglich?

Der Strand ruft: Auswandern im Alter

Der Ruhestand rückt näher: Für viele Menschen ist das ein Anlass, sich mit dem Thema Ausland näher zu beschäftigen.

- Dr. N. Niedergelassener ist niedergelassener Internist und 60 Jahre alt. Er würde gerne mit 62 Jahren seinen Anteil an der Gemeinschaftspraxis verkaufen. Die Finanzierung seines Eigenheims hat er vor einem Jahr abgeschlossen. Die nun frei gewordene Liquidität und ein gerade erhaltenes Erbe möchte er in den kommenden Jahren investieren, vielleicht in eine Immobilie im Ausland.

Dr. Niedergelassener stellt sich nun die Frage: Kann und möchte er die bisherige Wohnsituation erhalten oder macht es für ihn Sinn, frühzeitig nach einem geeigneten Wohnsitz im Ausland Ausschau zu halten? Wie immer stehen die eigenen Wünsche und Vorstellungen im Vordergrund. Die Möglichkeiten sind vielseitig: Wird ein dauerhafter Umzug bevorzugt oder nur ein Zweitwohnsitz? Welche finanziellen Spielräume gibt es, und wie sind die Preise im Zielland? Soll es ein großes Haus mit vielen Gästezimmern für die Familie werden oder lieber eine kleine Wohnung, eventuell mit einem dazugehörigen Wohnmobil für Reisen? Zudem empfiehlt sich, das auserwählte Land vor einem Umzug intensiv kennenzulernen, um unliebsamen Überraschungen vorzubeugen. Besonders wichtig: Infrastruktur und medizinische Versorgung.

Fremdgenutzte Immobilie bessert Einkünfte im Alter auf

Immobilien können natürlich auch vermietet werden. Bereits abbezahlte oder geerbte Häuser stellen eine zusätzliche Einnahmequelle dar. Da Immobilien als relativ krisensichere Form der Kapitalanlage gelten, kann auch eine Neuinvestition sinnvoll sein. Hier stellt sich die Frage nach der wirtschaftlichen Tragfähigkeit und der Bedeutung der Immobilie für das Familienvermögen. Überlegen Sie sich genau: Trägt sich das Objekt wirtschaftlich, und wird dies auch in Zukunft der Fall sein? Inwiefern müssen oder können Sie die Mieteinnahmen in die Planung einbinden (Achtung: Mietausfallrisiko!)? Welche Investitionen stehen in den nächsten Jahren oder Jahrzehnten an und passen diese Ausgaben zu Ihrem Budget im Ruhestand? Bei der Abschätzung der zu erwartenden Kosten hilft diese **Übersicht**.

Ausblick: Erben und Schenken

Ist einmal ein Bestand an Immobilien aufgebaut, spielt es natürlich auch eine wichtige Rolle, wie dieser auf die nächste Generation übertragen werden kann. Der Beitrag über „Rechtliche Vorsorge –

Kommentiert [SJ1]: Verlinken:
Haussanierung_Kosten_MLP

Artikelreihe „Strategische Ruhestandsplanung für Ärzte“ in Arzt & Wirtschaft online

„Erben und Schenken“ erscheint am 20. Juni und befasst sich mit dem privaten Testament, Verfügungen und Vollmachten und deren Bedeutung und Reichweite. Weitere Themenbereiche sind neben der Vermögensübertragung auch das sogenannte „Digitale Erbe“ und das Einrichten eines Notfallordners.

