

Gesetzliche Rente und Altersvorsorge

Beitrag von „Asdrubal“ vom 30. Oktober 2017, 21:00

Zitat von frieder59;312574

Vielleicht ergibt sich die Gelegenheit , mit einem Teil einer Tätigkeit, zB im Rahmen einer Selbständigkeit , der Sozialversicherungspflicht zu entgehen, und die eingesparten Sozialversicherungsbeiträge in die Anschaffung von kleinen Mietwohnungen zu stecken . (Kaufpreis sollte üblicherweise die 12 fache Jahresmiete sein) Nach zwei oder drei Jahrzehnten dürfte das dann zum Selbstläufer werden, wenn die

Mieteinnahmen mehrerer Objekt in die Finanzierung/Tilgung fließen. Das ganze sollte dann ab geplanten Altersruhestand zu Mieteinnahmen führen . Zugegeben ein langfristiges Modell .

Eine einzelne Wohnimmobilie ist gerade für einen Normalverdiener brandgefährlich. Du hast ganz gehörige Risiken, insbesondere, wenn du wirklich einen Faktor von 12 anstrebst. Für den kriegst du in der Regel nämlich nur in strukturschwachen Regionen was, siehe beispielsweise hier: <https://www.empirica-systeme.d...oren-fuer-wohnmobilien/> Und das ist vermieteteter Bestand. Bei neuen Objekten kannst du höhere Faktoren ansetzen.

Wenn du es durchgängig vermieten willst, musst du schon in gefragten Wohnungsmärkten anlegen, und da hast du Glück gehabt, wenn der Faktor unter 20 bleibt. Es sollte zumindest eine Hochschulstadt sein. Wenn du einen niedrigere Faktor willst, dann kannst du auch in irgendeiner ländlichen Kreisstadt wohl noch was finden, das sich auch gut vermieten lässt. Allerdings werden diese Wohnungsmärkte zuerst wegbrechen, wenn die aktuelle Boomphase zu Ende geht - auch diese Anmerkung sei in unserem Diskussionsumfeld mal erlaubt.

Um nicht falsch verstanden zu werden: Einzelne vermietete Wohnobjekte können ein interessantes Investment sein. Für Privatpersonen ist das aber nur dann der Fall, wenn sie ein deutlich überdurchschnittliches Einkommen oder aus irgendwelchen Gründen plötzlich einen größeren Barbetrag zur Hand haben. Klassiker sind Ärzte, Rechtsanwälte, Inhaber größerer Handwerks- oder Handelsbetriebe, die mit ihren freien Finanzen am Jahresende mindestens alle zwei oder drei Jahre eine Wohnung kaufen können, oder eben der Lottogewinn oder die Auszahlung durch andere Erben im Fall einer größeren Erbschaft. Wenn man ein Grundstück

geerbt hat oder aus einer Umlegung bekommt, mag es auch interessant sein, da ein MFH hinzubauen, wenn man nur ein wenig überdurchschnittliches Einkommen bezieht. Aber sich ein oder zwei Wohnungen vom Mund abzusparen oder auf Pump zu finanzieren und darauf seine Alterssicherung aufzubauen, ist keine gute Idee.

Wenn man so etwas vorhat, sollte man entweder vom Zeitbudget, vom Nervenkostüm und von der Entfernung zu den Objekten her in der Lage sein, selbst vieles daran zu machen, oder eine Hausverwaltung beauftragen. Das ist wiederum ein Kostenfaktor und ein Risiko, wenn der Dienstleister nicht ganz so zuverlässig ist.