

## Merkblatt 8.178

### Die „Pflegeversicherung“ für das eigene Heim

Ein Eigenheim ist oftmals die größte Investition im Leben. Viele Menschen erfüllen sich damit einen Traum. Auch als Form der Altersvorsorge sind die eigenen vier Wände beliebt. Wer im Alter in einer schuldenfreien Wohnimmobilie lebt, spart im Durchschnitt 519 Euro im Monat. Doch damit das Glück erhalten bleibt, sind etwas Planung und viel Pflege notwendig. Denn auch an einer Immobilie geht die Zeit nicht spurlos vorüber. Von Zeit zu Zeit sind Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten erforderlich. Auch passen Eigentümer ihr Heim immer wieder an veränderte Bedürfnisse an. Dann sind umfangreiche Um- und Ausbauarbeiten sinnvoll. Dies gilt zum Beispiel nach der Geburt eines Kindes, aber auch ab Beginn des Rentenalters.

All das geht meist richtig ins Geld. Wie eine Umfrage unter 10 000 Haushalten ergab, beliefen sich die Aufwendungen für Modernisierungen und Renovierungen in den vergangenen drei Jahren im Schnitt auf 11 000 Euro pro Privathaushalt. Die Modernisierungsinvestitionen der Wohnungsinhaber summieren sich auf ein jährliches Volumen von 55 Mrd. Euro. Diese Summe ist weit größer als das jährliche Neubauvolumen.

Betrachtet man die Qualität der Wohnungen genauer, überraschen diese Zahlen nicht. Knapp drei Viertel der 38 Millionen Wohneinheiten in Deutschland sind über 30 Jahre alt. Viele davon sind nicht auf dem modernsten Energieeinsparstandard. Hinzu kommen die vorhersehbaren Instandhaltungsausgaben. Ist ein Haus 30 oder 40 Jahre alt, sollte man die Erneuerung der kompletten Heizungsanlage einkalkulieren. Nach drei Jahrzehnten müssen oft auch Schornsteinkronen neu verfugt und gesichert werden, nach vier Jahrzehnten geben viele Fenster auf der Wetterseite auf. Zinkblecheindeckungen, Fallrohre und Regenrinnen aus Zink haben nach dieser Zeit die ersten Löcher und müssen erneuert werden.

### Regelmäßige Prüfung

Deshalb wird allen Hausbesitzern empfohlen, ihre Immobilie regelmäßig zu prüfen - am besten im Frühling und im Herbst - und alle Schäden gleich beseitigen zu lassen. Damit dafür immer ausreichend Geld vorhanden ist, sollten Hauseigentümer von Beginn an neben Zinsen und Tilgung regelmäßig einen bestimmten Betrag für die Instandhaltung der eigenen vier Wände als eine Art "Krankenversicherung" für das Eigenheim zurücklegen.

Mit etwa 1 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche ist der Eigentümer auf der sicheren Seite. Immerhin 60 % der Wohneigentümer bilden regelmäßig Rücklagen für Modernisierungen und Instandsetzungen.

## Sparpläne einsetzen

Für die anfallenden Instandhaltungskosten reicht im Durchschnitt pro Monat eine Sparrate von rd. 200 Euro. Diese Gelder können klassisch über einen Bausparvertrag angesammelt werden. Aber auch Fondssparpläne bieten eine gute Alternative für die Ansammlung der Instandhaltungsrücklagen. Daneben gibt es zahlreiche Förderprogramme. Auskünfte darüber geben die Gemeinden und Landkreise.

Intervalle für Instandhaltungsarbeiten

Bauteil	Mittl. Lebensdauer
Außenanstrich	10 Jahre
Elektrische Pumpen	15 Jahre
Dachentwässerung, Pappdächer	20 Jahre
Zinkblecheindeckung	25 Jahre
Schornsteinköpfe, Heizungsanlage	30 Jahre
Estrich (schwimmend), Holzböden, Fenster	40 Jahre
Kellerlichtschächte, Außenputz, Kupferrohre, elektrische Leitungen	50 Jahre
Dachpfannen (Beton), Holztreppe	60 Jahre
Dachpfannen (Ziegel)m Kupferblechabdeckung, Abwasserleitung, Verblendmauerwerk, Innenputze	80 Jahre
Tragende Dachkonstruktion	100 Jahre

## Renovierungsplan

Ein Renovierungsplan trägt dazu bei, den Wert der Immobilie zu erhalten bzw. zu fördern. Darin enthalten sind alle vorhersehbaren Modernisierungen und Instandsetzungen – chronologisch angeordnet und mit den voraussichtlichen Kosten versehen. Idealerweise wird pro Jahr eine Inflationsrate von 2 % einkalkuliert. Dem gegenüber steht die Finanzierungsseite. Die monatliche Sparrate sollte so hoch bemessen sein, dass die jeweilige Baumaßnahme unter Berücksichtigung der Inflation aus den Ersparnissen finanziert werden kann.