

Die Immobilie im Alter zu Geld machen

Bei **Leibrente und Umkehrhypothek** muss man nicht aus dem Haus oder der Wohnung ausziehen. Wann sich das Modell rechnet

CHAN SIDKI-LUNDIUS

∴ Mehr als die Hälfte der Senioren in Deutschland besitzt ein eigene Immobilie und lebt mietfrei. Doch der Weg dorthin ist oftmals steinig verlaufen. Zwei Drittel dieser Gruppe investierte während des Berufslebens das potenzielle Anlage-Kapital in Haus oder Wohnung, viel zusätzlich sparen konnten die heutigen Rentner nicht.

Zudem hat es jeder Vierte bis zum Renteneintritt nicht geschafft, die Immobilienschulden vollständig zu tilgen. Das zeigt eine Studie der Deutsche Leibrenten AG. „Viele Rentner stecken in einem wirtschaftlichen Dilemma fest: Einerseits haben sie Zeit ihres Lebens gespart und fleißig für den Ruhestand vorgesorgt. Andererseits können sie ihr gebundenes Vermögen nicht freisetzen, weil sie ihr liebgewordenes Heim und ihre vertraute Umgebung nicht aufgeben wollen“, sagt Friedrich Thiele, Vorstandsvorsitzender der Deutsche Leibrenten AG. „Für jeden zweiten Befragten würde sich die finanzielle Situation verbessern, wenn das in der Immobilie gebundene Vermögen genutzt werden könnte.“

Um die finanziellen Mittel für den gewohnten Lebensstandard, notwendige altersgerechte Umbaumaßnahmen und Kosten wie etwa für die Pflege freizusetzen,

kann das Konzept der Immobilien-Rente sinnvoll sein. Diese ermöglicht es Senioren, weiterhin in eigenen Haus wohnen zu bleiben und zugleich die eigene Rente aufzubessern.

Bei einer Immobilien-Verrentung wird das eigene Haus oder die Wohnung zwar verkauft – und das zumeist unter dem Verkehrswert –, die ehemaligen Eigentümer können jedoch lebenslang mietfrei darin wohnen bleiben. Dazu verpflichten sich die Käufer. Zudem wird eine monatliche Rentenzahlung gezahlt, eine Einmalzahlung oder auch eine Kombination aus beidem.

Viele Rentner stecken in einem wirtschaftlichen Dilemma fest

Friedrich Thiele, Vorstandsvorsitzender der Deutsche Leibrenten AG

Wie hoch die jeweiligen Beträge sind, hängt vom Wert der Immobilie sowie von der verbleibenden erwarteten Lebensdauer des Verkäufers ab. Im Falle einer Zeitrente wird für die Tilgung des Kaufpreises eine Mindestlaufzeit vereinbart, die auch im Todesfall eine fortfüh-

rende Auszahlung garantiert. „Darum ist diese Art der Immobilienverrentung auch vererbbar“, erläutert Matthias Klauser, Chief Revenue Officer vom Immobiliendienstleister McMakler. Beides, das mietfreie Wohn- oder Nießbrauchrecht (Recht jeglicher Nutzung) und die lebenslange Leibrente, werden notariell verankert und im Grundbuch eingetragen. „Damit sind die Ruheständler bis zum Lebensende abgesichert und können in ihrer Immobilie bleiben. Und selbst wenn sie später einmal in ein Pflegeheim umziehen, profitieren sie von den Einnahmen einer Vermietung.“

Gerade in Anbetracht der aktuell hohen Immobilienpreise können die Senioren mit diesem Modell der Zukunft beruhigt entgegensehen“, fasst Friedrich Thiele zusammen. Am meisten lohnt sich die Immobilienverrentung für Senioren ab einem ungefähren Alter von 70 Jahren, die nur kleine monatliche Einnahmen haben oder geringe Schulden. Häufig ist diese Option der Altersversorgung auch für Immobilieneigentümer attraktiv, die entweder keine Erben haben oder aber nicht vererben möchten.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, mithilfe der Leibrente die Erbschaftssteuer einzusparen. „Wenn beispielsweise jemand die Eltern pflegt und dafür nach deren Tod das Elternhaus erbt, wird womöglich Erbschaftssteuer

fällig. Die Eltern könnten dem Erben stattdessen schon zu Lebzeiten monatliche Beträge aus den Rentenzahlungen zukommen lassen, um diesen direkt finanziell zu entlasten“, sagt Matthias Klauser. Deswegen sei es ratsam, sich die eigene Situation sehr genau anzusehen und dann entsprechend zu entscheiden, welche Variante für einen persönlich am besten geeignet sei.

Ein weiteres Modell, um die eigene Immobilie auch in finanziellen Dürrezeiten zu halten, ist die sogenannte umgekehrte Hypothek. Bei dieser Variante schließen die Eigentümer einen Kreditvertrag mit einer Bank oder Versicherung ab. Die Immobilie bleibt dabei Eigentum des Besitzers. Die Hypothek wird in monatlichen Raten an den Eigentümer ausbezahlt.

Im Gegensatz zur normalen Immobilienfinanzierung baut sich hierbei die Schuldenlast von Jahr zu Jahr auf, das Prinzip der Hypothek funktioniert also umgekehrt. „Zum Ende der Laufzeit enden die monatlichen Ratenzahlungen und die Hypothek muss entweder in einer Summe zurückgezahlt werden oder die Immobilie wechselt in den Besitz des Kreditgebers. „Wer sich dafür interessiert, muss beachten, dass die monatlichen Rentenzahlungen häufig deutlich niedriger sind als bei der Leibrente“, erklärt Matthias Klauser.

Der Teilverkauf kann eine Option für Eigenheimbesitzer sein, die eine Verschuldung oder einen Komplettverkauf des Eigenheims und den damit verbundenen Auszug verhindern wollen. Bei dem Finanzierungsmodell werden Anteile der Immobilie entsprechend der gewünschten Auszahlungssumme verkauft. Dem Verkäufer wird ein lebenslanges Nießbrauchrecht im Grundbuch eingetragen. Durch die Begrenzung auf maximal 50 Prozent behält der Eigentümer trotz Teilverkauf die Entscheidungsautonomie über die eigenen vier Wände.

ANZEIGE

