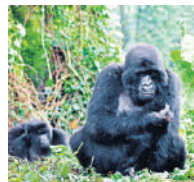


Heute in der Zeitung

Politik

Unmut über Rauswurf wächst

Nach dem Rauswurf des Brandenburger AfD-Chefs Kalbitz steht die Partei vor einem offenen Machtkampf. SEITE 5



Entdecken

Schwierige Entscheidung

Wenn ihr Männchen altert, müssen Gorilla-Weibchen entscheiden, ob sie gehen oder bei ihm bleiben. SEITE 6

Wirtschaft

Gewerkschaft: 10 000 Jobs in Gefahr

Es drohe ein dramatischer Stellenabbau bei der Bahn, warnt die Eisenbahn- und Verkehrsgewerkschaft. SEITE 7

Die Krise selbst wird zum Event

Ein Gründer aus Bruchsal zeigt, wie man eigentlich widrige Bedingungen in der Krise zum Vorteil wenden kann. SEITE 8

Kultur

Blixa Bargeld ist sehr vorsichtig

Der Sänger der Einstürzenden Neubauten spricht über die Pandemie und sein Verhältnis zu anderer Musik. SEITE 9

Ein bisschen Ersatz

ARD und Pro Sieben versuchen, über den ausgefallenen Eurovision Song Contest hinwegzutrusten. SEITE 10

Aus aller Welt

Der Corona-Knigge

Die Pandemie verändert die Benimmregeln. Was mal als höflich galt, wird nun als unangemessen empfunden. SEITE 12

Stuttgart & Baden-Württemberg

OB Kuhn wirbt für Konsens

Die Stadträte sind entschlossen, den ÖPNV vor einem massiven Verlust von Fahrgästen zu bewahren. SEITE 13

Bereits 46 Bauarbeiter in Quarantäne

In Stuttgart sind erneut Bauarbeiter positiv auf das Coronavirus getestet worden. SEITE 14



Sport

Ringelpiez mit Anfassern

3:0 gewann Hertha BSC bei der TSG Hoffenheim – und die Berliner feierten ihre Tore, als sei nichts gewesen. SEITE 21

Kommentare

Börsenwoche Profis rechnen an den Aktienmärkten weiter mit starken Schwankungen, so Barbara Schäder. SEITE 7

TV-Kritik Starke Bilder, gute Geschichte: Michael Setzer lobt den aktuellen Tatort aus Köln. SEITE 10

Rubriken

Impressum _____ 8 Familienanzeigen _____ 22
Fernsehprogramm _____ 10 Gewonnen? _____ 23
Notfallnummern _____ 17

StZ digital

StZ Plus

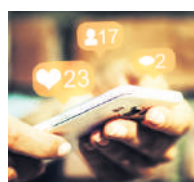
Immer aktuell und früher informiert

Nutzen Sie mit der Webseite und dem digitalen Angebot die gesamte redaktionelle Vielfalt der Stuttgarter Zeitung. www.stuttgarter-zeitung.de/plus

Newsletter „Die StZ am Morgen“

Wichtige Themen auf einen Blick

Montags bis samstags stellen unsere Redakteure die besten Texte für Sie zusammen. <http://stzlinx.de/newsletter>



Soziale Netzwerke

Diskutieren Sie mit!

Facebook, Instagram, Youtube: Die StZ können Sie auf allen Kanälen abonnieren. <http://stzlinx.de/social>

Ihr Kontakt zur Stuttgarter Zeitung

Telefon
Zentrale und Redaktion _____ 0711/72 05-0
Anzeigen _____ 07 11/72 05-21
Leserservice _____ 0711/72 05-61 61
Probe-Abonnement _____ 080 00 14 14 14

Fax
Redaktion _____ 07 11/72 05-12 34
Anzeigen _____ 018 03/08 08 08
Leserservice _____ 07 11/72 05-61 62
*0 18 03: 0,09 Euro/Min.,
Preise aus dem dt. Festnetz,
Mobilfunkhöchstpreis 0,42 Euro/Min.

Online
www.stuttgarter-zeitung.de
www.stuttgarter-zeitung.de/digital
www.stuttgarter-zeitung.de/anzeigenbuchen

E-Mail
Redaktion: redaktion@stz.zgs.de
Anzeigen: anzeigen@stz.zgs.de
Leserservice: service@stz.zgs.de

Redaktion Stuttgarter Zeitung, Postfach 10 60 32, 70049 Stuttgart
Leserservice Stuttgarter Zeitung/Verlagsgesellschaft mbH, Postfach 10 43 54, 70038 Stuttgart
Anzeigen Stuttgarter Zeitung/Werbemarktung GmbH, Postfach 10 44 26, 70039 Stuttgart
Chiffre Stuttgarter Zeitung/Werbemarktung GmbH, Postfach 10 44 27, 70039 Stuttgart

Manfred Sander ist schon oft umgezogen, kreuz und quer durch die Republik. Aber nach rund 40 Jahren in Ludwigsburg die lieb gewonnene Doppelhaushälfte aufzugeben, um Geld zu sparen – mit diesem Gedanken tat sich der Rentner dann doch schwer. „Uns gefällt es hier, meine Frau hat den Garten angelegt und will sich nicht davon trennen. Außerdem sind Ärzte und Geschäfte fußläufig erreichbar“, berichtete der 79-Jährige noch vor Ausbruch der Coronapandemie im Gespräch mit unserer Zeitung. Durch Zufall war er 2017 auf eine Anzeige der Firma Deutsche Leibrenten Grundbesitz AG gestoßen. Sie kauft interessierten Senioren ihre Häuser oder Eigentumswohnungen ab und zahlt ihnen dafür eine Rente, wahlweise auch einen Einmalbetrag oder eine Kombination aus beidem.

Immobilienverrentung heißt das Modell, das in Deutschland noch ein Nischendasein fristet – aber auf wachsendes Interesse stößt. Die Deutsche Leibrenten hat 500 Immobilien seit ihrem Markteintritt 2016 erworben, 100 davon allein in diesem Jahr. „Die Zahl der Verträge entwickelt sich stetig nach oben“, heißt es auch bei VMT Immofinanz, einem Online-Portal, das zwischen Rentnern und Geldgebern – Banken oder Versicherungen – vermittelt. Seit 2014 kamen auf diese Weise mehr als 300 Verträge zustande. 150 Vermittlungen meldet die Firma Degiv (Deutsche Gesellschaft für Immobilienverrentung), die seit 2015 in München und Stuttgart aktiv ist. Das Hamburger Unternehmen Wertfaktor, das sich auf Teilkäufe spezialisiert hat, hat seit seiner Gründung 2018 rund 200 Vertragsabschlüsse erzielt. Beim Teilkauf bleibt der Bewohner Haupteigentümer.

Verbreitet ist die „Rente aus Stein“ im angelsächsischen Raum

Neu ist die Idee nicht, mit dem Haus die Rente aufzubessern: Die Stiftung Liebenau in Meckenbeuren (Bodenseekreis) bietet schon seit 2002 eine sogenannte Zustifterrente an, in Stuttgart in Kooperation mit der Caritas unter dem Titel „Hausstifterrente“. Die Sparkasse Niederrhein ist seit mehr als zehn Jahren mit der „S-Rentehypothek“ auf dem Markt, einer Variante, bei der die Immobilie als Sicherheit für ein Darlehen an Senioren dient. Doch bis vor wenigen Jahren waren die Produkte kaum gefragt. Einige Anbieter, darunter Größen wie die R+V Versicherung und die Deutsche Kreditbank (DKB), gaben das Geschäft auf – mangels Nachfrage.

In anderen Ländern ist es dagegen üblich, das Eigenheim im Alter als Geldquelle zu nutzen. Im angelsächsischen Raum ist die Praxis als „Eat your brick“ bekannt, wörtlich übersetzt: „Verzehre deine Ziegelsteine“, mach sie also zu Barm. Sander kannte das Konzept von ausländischen Kollegen, mit denen er früher als Mitarbeiter der US-Firma Kodak zu tun hatte. Viele seiner deutschen Bekannten hätten ihm abgeraten: Er könne doch nicht seinem Enkel das Haus wegnehmen. „Da habe ich erwidert: ‚Wieso sein Haus?‘“ Er habe seinen Kinder eine gute Ausbildung ermöglicht und beiden eine Eigentumswohnung finanziert. Nun seien sie für sich selbst verantwortlich.

Hinzu kommt, dass der studierte Diplom-Ingenieur und Fotografen-

Mit dem Häuschen die Rente aufbessern

Tagesthema

Immobilienrente Vom steigenden Wert des Eigenheims profitieren, ohne umzuziehen? Für Senioren ist das durchaus möglich. Von Barbara Schäder



Holde und Manfred Sander wollten schon allein wegen ihres Gartens nicht umziehen. Außerdem sind Arztpraxen und Geschäfte in der Nähe. Foto: Barbara Schäder

BEDINGUNGEN FÜR EINE „RENTE AUS STEIN“

Alter Angeboten werden Immobilienrenten in der Regel für Eigenheimbesitzer ab 65 Jahren, bei der Deutschen Leibrenten AG ab 70 Jahren.

Eigentum Die Immobilie muss so viel wert sein, dass nach Abzug des Wohnwerts genug Geld für eine Rente oder Einmalzahlung bleibt. Maß-

geblich ist der von einem Gutachter ermittelte Verkehrswert. Er liegt oft unter dem Preis, der bei einem Verkauf am freien Markt zu erzielen wäre.

Wohnwert Für seine Kalkulation wird neben Größe und Lage der Immobilie die Restlebenserwartung der Bewohner herangezogen. Für 77-jährige

Frauen beträgt sie laut Statistischem Bundesamt durchschnittlich 11,6 Jahre. Dass sie in unserem Beispiel bei 14 Jahren angesetzt wurde, begründet die Deutsche Leibrenten damit, dass Verheiratete im Schnitt länger lebten als Alleinstehende. Versicherungen rechnen mit noch höheren Lebenserwartungen. bsa

meister eine ursprünglich für seine Altersvorsorge eingeplante Lebensversicherung in seine Firma gesteckt hatte – die wenige Jahre nach seinem Eintritt in den Ruhestand pleite ging. Sander hatte eine Kette aus 35 Minilaboren für die Sofortentwicklung von Filmen aufgebaut, die unter dem neuen Inhaber nicht lange überlebte. Aus der Zeit vor seiner Selbstständigkeit bekommt Sander noch eine niedrige gesetzliche und eine betriebliche Rente; auch seine Frau Holde war berufstätig. Zusammen hatte das Ehepaar Altersbezüge in Höhe von 1800 Euro monatlich. „Wir konnten davon leben, wir haben nicht am Hungertuch genagt, aber ein neues Auto zu kaufen, wäre schwieriger geworden“, sagt Manfred Sander.

Vor- und Nachteile sollten gründlich abgewogen werden

Nach dem Verkauf ihres Hauses an die Deutsche Leibrenten haben die Eheleute nun rund 50 Prozent mehr in der Haushaltskasse: Das Unternehmen zahlte ihnen einen Einmalbetrag von 49 000 Euro, um die Restschuld aus einem Modernisierungskredit zu tilgen – dadurch entfallen Ratenzahlungen von rund 200 Euro monatlich. Außerdem bekommt das Paar eine Zusatzrente von rund 700 Euro. Auch wenn einer von beiden stirbt, erhält der andere weiter den vollen Betrag.

Die Höhe der Leibrente hängt im Wesentlichen von zwei Faktoren ab: dem Wert der Immobilie und dem Alter der Verkäufer. Im Falle des Ehepaars Sander wurde der Verkehrswert des Hauses von einem unabhängigen Gutachter, dem Tüv Süd, auf 400 000 Euro beziffert. Davon abgezogen wurde der Wohnwert – also der Vorteil, den die Senioren aus ihrem lebenslangen Wohnrecht ziehen.

Die Rechnung: für die Doppelhaushälfte mit 136 Quadratmetern Wohnfläche wurde eine fiktive Miete von 1350 Euro im Monat angesetzt, also 16 200 Euro im Jahr. Diese wurde auf die bei Vertragsabschluss zu erwartende Restlebenszeit hochgerechnet. Im Fall des damals 77 Jahre alten Ehepaars Sander waren das statistisch betrachtet 14,2 Jahre oder 170,4 Monate.

Damit ergab sich insgesamt ein Wohnwert von 230 040 Euro. Von den 400 000 Euro Kaufpreis blieben damit 169 960 Euro. Davon flossen 49 000 in die Tilgung der Restschuld. Die verbleibenden 120 960 Euro wurden auf die statistische Lebenserwartung von 170,4 Monaten umgelegt, damit ergab sich eine Zusatzrente von 710 Euro monatlich. Selbst wenn das Paar sich für eine Einmalzahlung entschieden hätte, nehmen sich die 120 960 Euro natürlich bescheiden aus im Vergleich zu den rund 350 000 Euro, die nach dem Verkehrswertgutachten ein einfacher Hausverkauf abzüglich der Restschuld gebracht hätte – deshalb sehen viele Verbraucherschützer die Immobilienverrentung durchaus kritisch. Aber von dem Geld hätten die Sanders dann eine neue Bleibe mieten oder kaufen müssen.

Für Manfred Sander war die Verrentung seines Häuschens noch aus einem weiteren Grund attraktiv: Als neue Eigentümerin übernimmt die Deutsche Leibrenten AG alle Instandhaltungskosten über 100 Euro, die jährliche Eigenleistung der Senioren ist zudem bei maximal 400 Euro gedeckelt. Die Sorge, plötzlich zigtausend Euro für einen Dachschaden aufbringen zu müssen, ist er nun los.

Klamme Senioren haben mehrere Optionen

Ganz verkaufen? Teils verkaufen? Oder beleihen? Bei der Immobilienrente gibt es verschiedene Finanzierungsmodelle. Verbraucherschützer raten, einen Rechtsanwalt oder Vermögensberater dabei zu haben, der die Verhandlungen mit dem Investor führt.

Immobilienverkauf bei Erhalt des Wohnrechts Der Käufer zahlt einen Einmalbetrag oder eine monatliche Zusatzrente – genannt Leibrente. Auch Kombinationen sind möglich. Außerdem garantiert er dem Verkäufer ein lebenslanges Wohnrecht. Die Kosten für die Instandhaltung der Immobilie übernimmt der neue Eigentümer. Doch für kleinere Reparaturen müssen die Bewohner in der Regel selbst aufkommen. Wird doch noch ein Umzug notwendig, etwa wegen Pflegebedürftigkeit, so können sich die Rentner je nach Vertragsgestaltung den Gegenwert ihres verbleibenden Wohnrechts auszahlen lassen oder die Immobilie vermieten. Einige Anbieter übernehmen die Vermietung auch für sie, dafür fallen jedoch Verwaltungsgebühren an. Von einer Insolvenz des Käufers bleibt das Wohnrecht unberührt. Sofern monatliche Rentenzahlungen vereinbart wurden, fallen diese aber zunächst einmal aus. Der Anspruch darauf muss bei Gericht angemeldet werden, das dann eine Zwangsversteigerung der Im-

Größtes Risiko ist eine Insolvenz des Vertragspartners.

Modelle Es gibt diverse Möglichkeiten, das Eigenheim im Alter zu Geld zu machen. Die wichtigsten Varianten im Überblick. Von Barbara Schäder

moblie ansetzen wird. Zugleich rechnet das Gericht die Rentenansprüche in einen Einmalbetrag um, der nach der Zwangsversteigerung ausgezahlt wird. Findet sich bei der Versteigerung kein Käufer, der mindestens den Gegenwert der verbleibenden Rentenansprüche zahlen will, so bekommt der ursprüngliche Eigentümer zumindest das Haus zurück. Besonders hoch sei das Insolvenzrisiko, wenn es sich bei dem Käufer um eine Privatperson handele, warnt Michael Feigl vom Institut für Finanzdienstleistungen (IfF) in Hamburg. „Bei Vermittlern, die Vertragsabschlüsse zwischen Rentnern und privaten Investoren herstellen, rate ich zur Vorsicht. Zudem gilt auch hier, bitte keine Vertragsverhandlungen ohne die Hinzuziehung eines eigenen Anwalts.“

Umkehrhypothek Hier wird das Eigenheim nicht verkauft, sondern beliehen. Der Rentner erhält ein Darlehen, für das sein Haus oder seine Wohnung

als Sicherheit dient. Die Immobilie bleibt zunächst im Besitz des Bewohners, der damit für etwaige Reparaturen aufkommen muss. Dafür bleibt ihm die Möglichkeit, doch noch zu verkaufen oder zu vererben; in dem Fall muss er das Darlehen tilgen. Die Umkehrhypothek kann wahlweise als Einmalbetrag, als lebenslange Rente oder auch in Form einer zeitlich befristeten Rente gezahlt werden. Umkehrhypotheken werden in der Regel von Banken oder Versicherungen gewährt. Hier sei das Insolvenzrisiko, aufgrund der bestehenden Sicherungseinrichtungen, gering, meint Iff-Experte Feigl.

Teilverkauf Diese Variante eröffnet Rentnern die Möglichkeit, gegen einen Einmalbetrag einen Teil ihrer Immobilie zu verkaufen, aber weiter vollständig über das Gebäude zu verfügen. Dafür erhält der neue Miteigentümer allerdings ein Nutzungsentgelt – sozusagen eine Miete für seinen Anteil. Wollen die Erben später das Haus nutzen, so müssen sie den veräußerten Teil zurückkaufen.

Immobilienverkauf mit Rückanmietung Hier wird das Eigenheim gegen einen Einmalbetrag veräußert und dann vom Verkäufer gemietet. Die Miete wird vorab festgelegt, Erhöhungen und ordentliche Kündigungen können vertraglich ausgeschlossen werden. Möglich bleiben aber außerordentliche Kündigungen, etwa bei Mietschulden.