



Straße in Berlin:
Mit Immobilien
die Rente
erhöhen.

Immobilienverrentung

Mit dem Eigenheim das Einkommen aufbessern

Eine eigene Immobilie, aber eine geringe Rente: Das Problem haben immer mehr Senioren in Deutschland. Spezialisten bieten Möglichkeiten, wie sich das Altersgeld aufbessern lässt.

Christian Schnell München

Die Situation dürfte vielen Rentnern in Deutschland bekannt vorkommen. Haus oder Eigentumswohnung sind seit vielen Jahren abbezahlt, trotzdem ist das eigene finanzielle Budget wegen einer geringen Altersrente knapp bemessen. Das gilt erst recht, wenn eine Fassadensanierung oder eine neue Heizung nötig sind. Weil die Kreditvergaberichtlinien der Banken trotz der hohen Sicherheit der Immobilie seit Jahren besonders streng sind, suchen Menschen im Alter immer häufiger nach Auswegen. „Immobilienverrentung“ lautet dabei eine oft gepriesene Art, mit der Rentner zu Geld kommen können. Dabei gibt es jedoch einiges zu beachten. Hier die wichtigsten Fragen.

Wie ist die Ausgangslage? Jeder vierte Deutsche gehört im Moment zur „Generation 60 plus“. Im Jahr 2050 soll es Schätzungen zufolge jeder Dritte sein. Viele davon leben in der eigenen Immobilie. Für die wurde oftmals ein Leben lang hart gearbeitet. Viele Emotionen sind deshalb mit dem Haus oder der Wohnung verbunden. Auch nach dem Auszug der Kinder entscheiden sich deshalb die allermeisten Rentner, dort wohnen zu bleiben – selbst dann, wenn überdurchschnittlich viel Wohnfläche zur Verfügung steht und das Geld für den altersgerechten Umbau fehlt.

Für welchen Personenkreis ist die Verrentung der eigenen Immobilie interessant? Personen beschäftigen sich mit diesem Thema vor allem dann, wenn die Rente nicht reicht, möglicherweise noch Schulden da sind, es keine Erben gibt oder den Angehörigen bewusst nichts oder nur wenig vermacht werden soll. Zwar gibt es öffentliche Förderprogramme, die beispielsweise für den altersgerechten Umbau eines Badezimmers beantragt werden können. Doch die oftmals fünfstelligen Summe, die dafür trotzdem noch selbst zu stemmen ist, bleibt für viele Rentner eine Herausforderung.

Welche Immobilie eignet sich zur Verrentung? Grundsätzlich jede. Wobei es in der Praxis erhebliche Unterschiede gibt. Dabei entscheidet in erster Linie die Lage. Wer in oder am Rande von Metropolen wohnt, wird sicher einen Interessenten finden, für den das Objekt im Hinblick auf eine mögliche Immobilienverrentung interessant ist. In strukturschwachen oder ländlichen Gebieten ist das entweder nicht möglich oder finanziell uninteressant. Entscheidend ist zudem der bauliche Zustand. Ist der Investitionsstau offensichtlich, dann wird sich das auch stark auf den Preis auswirken.

Welche Modelle gibt es für Interessenten? Zu unterscheiden ist

„
Wir haben im ersten Quartal bereits so viel Geschäft gemacht wie im gesamten Vorjahr.

Mesut Yikilmaz
DEGIV

zwischen Nießbrauch, Leibrente oder Umkehrhypothek. Ausgangspunkt ist in allen Fällen die Bewertung der Immobilie durch einen Sachverständigen. Dann trennen sich die Wege. Bei Nießbrauch bekommt der Interessent die Summe vom Käufer am Stück ausgezahlt. Die allerdings mit einem gehörigen Abschlag, der vor allem vom Lebensalter der Besitzer abhängt. Bei einem 70-Jährigen können das durchaus 40 bis 50 Prozent sein. Er hat dafür bis zum Lebensende ein Wohnrecht im eigenen Haus. Beim Umzug ins Seniorenheim kann er die Immobilie bis zu seinem Lebensende sogar vermieten.

Wie unterscheidet sich dazu die Leibrente? Auch hier wird das Haus verkauft. Und auch das Wohnrecht bleibt in der Regel bestehen. Statt einer einmaligen Summe fließt hier eine monatliche Rente. Ob sich das für den Verkäufer rechnet, hängt in erster Linie davon ab, wie alt er wird. Es empfiehlt sich deshalb, eine Mindestlaufzeit für die Rentenzahlung zu vereinbaren, so dass bei einem früheren Ableben die Erben bis zum Ende profitieren. Ratsam ist auch eine sogenannte Rückfallklausel. Dabei fällt die Immobilie an den Rentner zurück, wenn der Käufer insolvent wird und die Rente nicht mehr zahlen kann. Geklärt werden sollte zudem die Zu-

ständigkeit für die Instandhaltung der Immobilie. Außerdem empfiehlt es sich bei einer Leibrente, die Frage zu klären, was bei einem etwaigen Auszug aus dem Objekt mit dem Wohnrecht passiert. Sicherheitshalber sollte ein lebenslanges Wohnrecht vereinbart werden.

Was ist eine Umkehrhypothek? Bei einer Umkehrhypothek besteht weiterhin ein Wohnrecht, der Rentner bleibt sogar weiterhin Besitzer der Immobilie. Um seine finanzielle Situation zu verbessern, nimmt er aber einen Kredit gegen Eintrag einer Grundschuld auf. Dann bekommt er eine monatliche Rente oder eine Einmalzahlung. Der Kredit wird nicht getilgt, sodass die Summe mit Zinsen und Gebühren kontinuierlich ansteigt. Dass sich so die Kreditschuld innerhalb eines Jahrzehnts verdoppeln kann, hat die Stiftung Warentest schon vor einigen Jahren errechnet. In der Regel ist auch nur ein Darlehen zwischen 15 und 35 Prozent des Immobilienwerts möglich.

Wer sind die Investoren, die die Häuser kaufen? Bei Nießbrauch und bei der Leibrente sind es häufig vermögende Privatinvestoren, die die Häuser kaufen. Gesellschaften wie DEGIV in München bringen Käufer und Verkäufer zusammen. Bei Tod des Verkäufers fällt die Immobilie dann endgültig dem Käufer zu. Der zieht dann selbst ein, vermacht sie seinen Kindern oder nutzt die in der Regel sehr gute Lage, um dort ein neues Mietobjekt zu errichten.

Wie ist der Markt? Vor wenigen Jahren noch beinahe bei null wächst er mittlerweile vor allem in den Metropolen deutlich. 30 Verträge zur Immobilienverrentung per Nießbrauch sind allein im ersten Quartal dieses Jahres zustande gekommen, berichtet Mesut Yikilmaz von der Münchener DEGIV, so viele wie im gesamten Vorjahr. Auch andernorts gewinnt das Thema an Bedeutung. Vorreiter sind die Deutschen damit im internationalen Vergleich aber längst nicht. In den USA, wo die emotionale Bindung zu einem Haus ohnehin nicht so stark ist wie hier, ist das Thema seit Jahrzehnten verbreitet. In Europa ist es in Großbritannien und Frankreich ebenfalls schon länger populär.

Wie sind die Gebühren? Die vermittelnden Gesellschaften bekommen vom Käufer und vom Verkäufer Geld. Dabei orientieren sich die Gebühren daran, was in einem Bundesland auch beim Verkauf einer Immobilie an einen Makler zu entrichten wäre. In den meisten Ländern sind das jeweils 3,57 Prozent des Kaufpreises für beide Seiten.

Was wäre die Alternative? Generell können Immobilienbesitzer ihr Haus auch ganz regulär verkaufen und mit dem Erlös eine kleinere, modernere und altersgerechte Wohnung kaufen. Ebenfalls ist auch ein Verkauf denkbar, bei dem zusätzlich ein langfristiger Mietvertrag mit dem Erwerber abgeschlossen wird. Der Rentner bliebe so im eigenen Haus, bekäme Geld und würde die Immobilie so pflegen, als ob sie noch immer sein Eigentum wäre.