

IMMOBILIENVERRENTUNG

## Wohnen im einstigen Eigentum

Wessen Vermögen in der **eigenen Immobilie** steckt, der kann diese bei akutem Kapitalbedarf auch **zu Geld machen** und dennoch darin **wohnen bleiben**. Welche Möglichkeiten es gibt – und wo die **Fallen** lauern

von WERNER MÜLLER

**SENIOREN MIT IMMOBILIE:**  
Eigentum lässt sich in flüssiges Kapital umwandeln, ohne ausziehen zu müssen

**Z**ugegeben, jetzt, wo die Immobilienpreise purzeln, ist vielleicht nicht der beste Zeitpunkt, um über einen Verkauf seines Hauses oder der Eigentumswohnung nachzudenken. Andererseits ist ein akuter Geldbedarf immer möglich. Sei es, weil vielleicht teure Umbauten anstehen, die hohe Inflation Ersparnisse dahinschmelzen lässt – oder weil man einfach lang gehegte Träume endlich verwirklichen möchte. All das kann dazu führen, das Immobilieneigentum nun doch zu Geld machen zu wollen.

Wer gleichzeitig aber keinesfalls aus seinen eigenen vier Wänden ausziehen möchte, hatte bislang kaum eine Möglichkeit, beides unter einem Hut zu vereinen. Besonders in den letzten Jahren sind jedoch genau für solche Konstellationen zahlreiche Lösungen entwickelt worden, die inzwischen auch öffentlichkeitswirksam beworben werden. Sie wenden sich insbesondere an Immobilieneigner, die keine Nachkommen haben oder deren Objekte nicht unbedingt zur Vererbung vorgesehen sind.

Dabei sollte sich aber jeder genau informieren, ob eines der verfügbaren Modelle wirklich infrage kommt. Wirtschaftlich machen diese Alternativen nämlich nicht immer Sinn. Welche Möglichkeiten für Interessierte zur Verfügung stehen und welche Vor- und Nachteile dabei bedacht werden sollten, erklärt FOCUS MONEY im Überblick:

## Verkauf gegen Nießbrauchrecht

Dabei wird die eigene Immobilie komplett verkauft, der Verkäufer kann das Objekt aber weiterhin unentgeltlich nutzen. Für das Nutzungsrecht gibt es – wie bei den meisten anderen Modellen auch – grundsätzlich zwei Varianten: Nießbrauch oder einfaches Wohnrecht. „Das lebenslange Nießbrauchrecht ist ein wesentlich stärkeres Recht als das Wohnrecht,

das bei Auszug erlischt“, erklärt Otto Kiebler, Geschäftsführer von Hausplusrente. „Erstrangig im Grundbuch eingetragen ist das Nießbrauchrecht auch bei Insolvenz des Käufers sicher und niemand darf die Immobilie ohne Zustimmung des Nießbrauchnehmers betreten.“ Wichtig ist, das Nießbrauchrecht wirklich lebenslang zu vereinbaren. Wird es dagegen nur befristet gewährt, dann gibt es Probleme, wenn man älter werden sollte und weiter „zu Hause“ wohnen bleiben will.

**Vorteile:** Die direkte Einmalzahlung steht zur freien Verwendung und ist wie meist bei eigengenutzten Immobilien in der Regel steuerfrei. Das Nießbrauchrecht erlaubt eine flexible Nutzung inklusive Vermietungsmöglichkeit des ehemaligen Eigentums und der erstrangige Grundbucheintrag schützt den Verkäufer vor Insolvenz oder Weiterverkauf des Erwerbers.

**Nachteile:** Das Nießbrauchrecht führt im Gegenzug zu einem Wertabschlag der Immobilie, der abhängig von der weiteren statistischen Lebenserwartung sowie einer hypothetischen Miete ist. Das Objekt kann nicht mehr vererbt werden und der Nießbrauchnehmer trägt meist weiter alle Kosten und Risiken, die mit der Immobilie verbunden sind.

## Rückmietkauf

Auch hierbei wird die Immobilie komplett verkauft und der bisherige Eigentümer erhält die Einmalzahlung in der Regel steuerfrei – zum ermittelten Marktwert ohne Abzüge für weitere Nutzungsrechte. Um weiter dort wohnen zu bleiben, wird ein ganz normaler Mietvertrag abgeschlossen, mit allen üblichen Risiken und Pflichten wie der Mietzahlung.

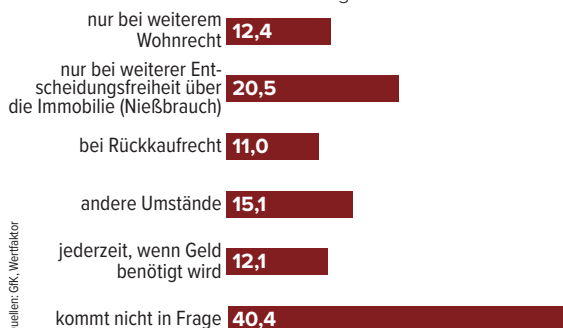
**Vorteile:** Die Einmalzahlung erfolgt ohne gesonderte Abzüge und wie bei der Miete üblich, trägt dann der Käufer die möglichen Reparatur- und Instandsetzungskosten.

**Nachteile:** Für die gesamte Dauer des Mietverhältnisses sind ortsübliche Mietzahlungen fällig. Außerdem besteht die

## Geteiltes Interesse

Rund 40 Prozent der Immobilieneigentümer schließen einen Verkauf kategorisch aus. Die meisten anderen knüpfen das an verschiedene Bedingungen.

### Umstände, um selbst genutzte Wohnimmobilie zu verkaufen

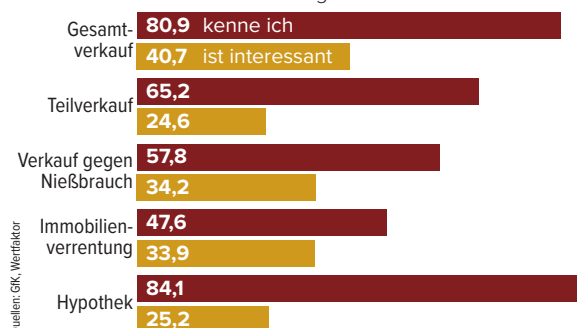


## Steigende Bekanntheit

Viel Werbung macht's möglich: Zahlreiche Varianten der Immobilienverwertung sind inzwischen bekannt. Aber nicht für alle Befragten ist dies auch interessant.

### Verwertungen der selbst genutzten Immobilie

Bekanntheit in Prozent der Befragten



# TIPPS UND INFOS

## Vor allem genau informieren

Susanne Osadnik, Autorin des Buchs „Mein Haus zahlt meine Rente“ (s. u.), gibt Interessenten folgende fünf Tipps mit auf den Weg zur Entscheidung:

**1 Finanzen im Alter.** Wer als Immobilieneigentümer weniger als 2000 Euro Rente zu erwarten hat, sollte sich über die verschiedenen Formen der Immobilienverwertung Gedanken machen. Das Für und Wider der Modelle ist sorgfältig abzuwägen.

**2 Lebenslange Leibrente.** Der Immobilienverkauf gegen Wohnrecht und Leibrente ist die häufigste Form. Das ist nur dann sinnvoll, wenn die Leibrente lebenslang gezahlt wird. Bei begrenzter Zeit sind die Verkäufer nicht abgesichert, wenn sie älter als statistisch errechnet werden.

**3 Laufende Kosten.** Einmalig einen großen Geldbetrag zu erhalten, verführt dazu, die laufenden Kosten aus dem Blick zu verlieren. Wer die Immobilie etwa über Teilverkauf oder Rückmietkauf zu Geld macht, muss aber auch an die Gebühren bzw. Mietzahlungen denken, die über sämtliche Jahre hinweg anfallen, in denen die Immobilie weiter bewohnt wird.

**4 Wichtige Rangfolge.** Das lebenslange Wohnrecht bei einer Leibrente sollte im ersten Rang im Grundbuch eingetragen werden. Nur so ist das Recht gut geschützt, wenn der Leibrentenanbieter die Immobilie weiterverkauft. Üblich ist in der Praxis aber der Eintrag im zweiten Rang – hinter der Finanzierungssumme. Bei Insolvenz des Anbieters könnte der Rentenbezieher dann aber leer ausgehen, da die Darlehenstilgung Vorrang vor der Rentenzahlung hat.

**5 Flexibler Nießbrauch.** Das Nießbrauchrecht erlaubt dem bisherigen Eigentümer, auch nach dem Verkauf die Immobilie zu vermieten, sollte er früher als geplant ausziehen. Als Nutznießer darf er auch jederzeit Teile der Immobilie untervermieten – vor allem bei mitverkauften Einliegerwohnungen interessant.

„**Mein Haus zahlt meine Rente**“, Buch von Susanne Osadnik, ISBN: 9783959726061, FinanzBuch Verlag, 20,00 Euro

„**Immobilienverrentung**“, E-Book kompakt der Verbraucherzentralen unter: [www.ratgeber-verbraucherzentrale.de/immobilienverrentung](http://www.ratgeber-verbraucherzentrale.de/immobilienverrentung)

[www.immo.info](http://www.immo.info), Übersicht über Modelle und Anbieter, teils auch mit Konditionenvergleich

[www.rentepiusimmobilie.de](http://www.rentepiusimmobilie.de), „Leitfaden: Immobilienrente“ gegen Kontaktangaben herunterzuladen

Gefahr von Mieterhöhungen, dem Weiterverkauf sowie der Eigenbedarfskündigung. Eine Vererbung ist nicht mehr möglich.

### Verkauf gegen Leibrente

Das Eigentum wird komplett verkauft gegen Gewährung des weiteren unentgeltlichen Wohnrechts und Zahlung einer regelmäßigen Leibrente – am besten lebenslang. Deren Höhe hängt vom geminderten Objektwert und dem Lebensalter des Verkäufers ab. Wohnrecht sowie Rentenzahlung sollten im Grundbuch abgesichert werden. Auch die Kostenübernahme für Instandhaltung & Co. sind vertraglich zu regeln.

**Vorteile:** Die Verkäufer bleiben kostenfrei wohnen und erhalten eine meist monatliche Zusatzrente.

**Nachteile:** Die Rentenzahlungen sind mit dem vom Alter abhängigen Ertragsteuersatz zu versteuern. Außerdem besteht das Risiko, dass bei Schwierigkeiten des Erwerbers die Zahlungen ausfallen oder sogar die Insolvenz droht.

### Teilverkauf

Ein prozentualer Anteil der Immobilie, maximal 50 Prozent, wird an den Erwerber verkauft. Dafür gibt es den ermittelten anteiligen Objektwert – entweder als Einmalzahlung, als Zeitrente oder als Kombination aus beidem. Für das weitere Wohnrecht ist ein monatliches Nutzungsentgelt zu zahlen. Das Wohnrecht oder der Nießbrauch werden im Grundbuch abgesichert. In der Regel wird dem Verkäufer, nach dessen Tod auch den Erben, ein Rückkaufrecht eingeräumt. Geregelt werden muss die Übernahme anfallender Kosten der Immobilie.

**Vorteile:** Die Möglichkeit des Rückkaufs ist relativ flexibel und die Vererbung gewährleistet. Der verbliebene Eigentumsanteil kann von möglichen Wertsteigerungen profitieren.

**Nachteile:** Die monatlichen Nutzungsgebühren belasten das Budget, aber oft sind bereits Steigerungen vereinbart und einige Zusatzkosten und Auflagen zu beachten. Beim späteren Verkauf werden oft etwa zusätzliche Durchführungsentgelte fällig oder es sind garantierte Mindestwerte vereinbart.

### Umkehrhypothek

Aus den USA als „reverse mortgage“ bekannt, gibt es hierzulande aber nur abgewandelte Modelle. Die Immobilie bleibt dabei im eigenen Eigentum, wird jedoch als Sicherheit für ein Darlehen eingesetzt, das meist eine Bank monatlich oder in Teilbeträgen an den Immobilieneigner auszahlt. Die Zinszahlung durch den Eigentümer erfolgt regelmäßig oder wird auch zusammen mit der Tilgung auf später verschoben. Die so angewachsene Kreditsumme muss bei vereinbarter Fälligkeit entweder anderweitig oder durch den Verkauf der Immobilie aufgebracht werden – eventuell dann durch die Erben.

**Vorteile:** Der Eigentümer behält alle flexiblen Nutzungsmöglichkeiten des Objekts.

**Nachteile:** Als Eigentümer der Immobilie sind alle Kosten weiter selbst zu tragen. Oft vereinbarte variable Zinsen können zu zusätzlich hohem Kapitalbedarf führen.

### Seniendarlehen

Normale Kredite sind für ältere Menschen oft nicht mehr zu bekommen. Aber es gibt Anbieter und Vermittler, die auch bei Senioren Darlehen als Einmalbetrag auszahlen und dafür die

Immobilie als im Grundbuch eingetragene Sicherheit akzeptieren. Der Eigner zahlt den Kredit ab sofort in Raten zurück.

**Vorteile:** Der Eigentümer behält alle flexiblen Nutzungsmöglichkeiten des Objekts.

**Nachteile:** Als Eigentümer der Immobilie sind alle Kosten weiter selbst zu tragen.

### Fazit

Interessierte ältere Eigentümer von Immobilien sollten stets sowohl das generelle Konzept als auch die konkreten Anbieter genau vergleichen. Und zwar unter drei Gesichtspunkten: erstens, die Wertermittlung des eigenen Objekts. Wer sucht den Gutachter aus und wer bezahlt ihn? „Viele Verrentungsgesellschaften

kaufen die Immobilien selbst an und bestehen deshalb darauf, dass die Bewertung der Immobilie durch den eigenen Gutachter erfolgt“, sagt etwa Otto Kiebler von Hausplusrente. „Sie haben natürlich ein großes Interesse, dass der Ankauf zu möglichst günstigen Preisen erfolgt.“ Zweitens geht es um die konkreten Konditionen. Welche Leistung wird gewährt, mit welchen Wertabschlägen und welcher Gebührenbelastung sowie gegebenenfalls weiteren Zahlungen ist zu rechnen? Wer muss Modernisierungs- und Instandhaltungskosten tragen oder andere Reparaturen bezahlen? Und drittens geht es um die Absicherung des Wohnrechts oder Nießbrauchs. Wie sicher ist die Absicherung und welche Wertminderung wird dafür veranschlagt (s. auch Tipps Spalte links)? ■

## Angebote zur Immobilienrente (Auszug)

Unternehmen	www.	Angebote
<b>Verkauf mit Absicherung</b>		
GNIW Ges. für Nachhaltige Immobilienwirtschaft	gniwi.de	Rückmietkauf, d. h. Verkauf mit Einmalzahlung gegen lebenslangen Mietvertrag
Hausplusrente	hausplusrente.de	Verkauf mit Nießbrauchrecht gegen Einmalzahlung, für Investoren: www.giv-gmbh.de
<b>Verkauf mit Leibrente</b>		
Deutsche Immobilien-Renten	meinewohnrente.de	Einmalzahlung o. Zeitrente, Wohnrecht mit Grundbuchabsicherung, Mind.alter 68 J.
Deutsche Leibrenten Grundbesitz	deutsche-leibrenten.de	Einmalzahlung o. Zeitrente, Wohnrecht mit Grundbuchabsicherung, Mind.alter 70 J.
DIR Deutsche Immobilienrente	dir-deutsche-immobilienrente.de	Einmalzahlung o. Zeitrente, Wohnrecht mit Grundbuchabsicherung
Wüstenrot Immobilien	wuestenrot-immobilien.de	Koop. mit Stiftung Liebenau, Wohnrecht mit Grundbuchabsicherung, Mind.alter 65 J.
<b>Teilverkauf</b>		
Deutsche Teilkauf	deutsche-teilkauf.de, hausanker.de	bis zu 50% der Imm., Nießbrauchabs., Rückkaufsrecht, monatl. Nutzungsentgelt zahlen
Engel & Völkers LiquidHome	ev-liquidhome.de	bis zu 50% der Imm., Nießbrauchabs., Rückkaufsrecht, monatl. Nutzungsgebühr zahlen
Hausvorsorge Immobilienbeteiligungs	hausvorsorge.com	bis zu 50% der Imm., Nießbrauchabs., Rückkaufsrecht, monatl. Nutzungsgebühr zahlen
HausVorteil	hausvorteil.de	bis zu 50% der Imm., Nießbrauchabs., Rückkaufsrecht, monatl. Nutzungsentgelt zahlen
Heimkapital	heimkapital.de	bis zu 50% der Imm., Nießbrauchabs., Rückkaufsrecht, monatl. Nutzungsbeitrag zahlen
Volksbank Immobilien	volksbank-teilverkauf.de	bis zu 50% der Imm., 3 Varianten: Standard, Splitting-Option, mit Zinsgutschrift, mtl. Entgelt
Wertfaktor Immobilien	wertfaktor.de	bis zu 50% der Imm., Nießbrauchabs., Rückkaufsrecht, mtl. Entgelt, 3 Konditionspakete
Wohnwert Immobilien	wohnwert-immobilien-teilverkauf.de	bis zu 50% der Imm., Nießbrauchabs., Rückkaufsrecht, mtl. Entgelt, Mind.alter 60 J.
<b>Umkehrhypothek</b>		
Sparkasse am Niederrhein	sparkasse-am-niederrhein.de	„Rentendarlehen“, max. 35% des Objektwerts, monatliche Zahlungen
Volksbank Dortmund-Nordwest	vbdonw.de	„VR Betongold“, Mindestalter 55 Jahre, max. 60% des Objektwerts
VR Bank München Land	vr-bank-muenchen-land.de	„VR ImmoFix SofortRente“, Mind.alter 60 J., max. 50% Objektwert, Großraum München
VR Bank Starnberg-Herrsching-Landsberg	vrsta.de	„VR Immobilienrente“, Mind.alter 50 J., max. 50% Objektwert, für die Region
<b>Seniendarlehen</b>		
Allianz	allianz.de	„Best Ager Finanzierung“, Mindestalter 60 Jahre, max. 40% des Objektwerts
Interhyp	interhyp.de	„Immobilienarlehen 55plus“, Kreditvermittler für Finanzierungspartner
Dr. Klein	drklein.de	„Hypothekendarlehen für Rentner“, Kreditvermittler für Finanzierungspartner
<b>Mehrere Modelle</b>		
Andhoff-Immobilien	hoffmann-hausrente.de	Modelle Verkauf, Teilverkauf, Leibrente, Umkehrhypothek, Seniendarlehen, Region Berlin
DEGIV – Die Ges. für Immobilienverrentung	degiv.de	Modelle zu Verkauf, Teilverkauf, Leibrente, Umkehrhypothek, Seniendarlehen
Immobilienrente Plus	immorente-plus.de	Modelle zu Verkauf, Teilverkauf, Leibrente mit Schwerpunkt im Rheinland
Realwertpartner Immobilien	realwertpartner.de	Teilverkauf sowie Gesamtverkauf gegen Nießbrauchrecht
Verkaufen aber bleiben	verkaufenaberbleiben.de	Teilverkauf, Leibrente, Umkehrhypothek mit Schwerpunkt in Norddeutschland
VMT Immofinanz	vmt-immofinanz.de	Teilverkauf, Leibrente, Umkehrhypothek, Seniendarlehen
WIR WohnImmobilienRente	immorente.de	Modelle zu Verkauf, Teilverkauf, Leibrente, Umkehrhypothek, Seniendarlehen
Wohnen & Gut Leben	wohnenundgutleben.de	einige Modelle zu Verkauf, Leibrente mit Schwerpunkt in Süddeutschland