

Im Alter:

Darlehen statt Haus versilbern

Im Alter das Eigenheim zu Geld machen und trotzdem darin wohnen zu bleiben, ist kein bloßes Wunschdenken mehr. Viele neue Modelle der Immobilienverrentung bieten eine solche Finanzspritze im Alter an. Doch alle Modelle haben ihre Tücken, ob von Leibrente, Teilverkauf bis Umkehrhypothek. Dafür springen zwei Darlehensanbieter in die Bresche, die mit zinsgünstigen Darlehen ohne Tilgung zu Lebzeiten eine attraktive Alternative bieten.

Immobilienpreise steigen teils in schwindelerregende Höhen. Sehr zur Freude der Besitzer von Immobilien, die ihren Hauskredit schon zum Renteneintritt abgezahlt hatten und nun möglichst lange in den eigenen vier Wänden verbringen möchten. An Auszug und Verkauf denkt hier noch keiner. Das ruft immer mehr

findige Investoren auf den Plan. Ihnen spielt in die Hände, dass besagte Senioren quasi steinreich sind, es ihnen dafür oft an auskömmlicher Rente oder Kapital fehlt und sie sich nochmal etwas gönnen möchten. Unternehmen wie Wertfaktor, Deutsche Teilkauf, Hausanker oder Engel & Völkers sehen darin ein großes Marktpotential. Um an die Immobilien zu gelangen, bieten sie deren Besitzern eine Finanzspritze für den Teilverkauf mit einem lebenslangen Wohnrecht an. Doch was ist vom Teilverkauf zu halten?

Verkauft wird immer nur ein Teil der Immobilie. Als Verkäufer bleibt man noch Miteigentümer. Doch wer verkauft, zahlt künftig eine Art Miete, ein Nutzungsentgelt in Höhe von circa 3 bis 4 Prozent vom Erlös. Wer für die Hälfte seiner Immobilie 200.000

Euro erhält, zahlt künftig jeden Monat mindestens 500 Euro. Nach 15 Jahren wären das insgesamt 90.000 Euro. Schon bei Erhalt des Verkaufserlöses ist das neue Nutzungsentgelt mit einzuplanen. Wer früher oder später damit mal in Verzug gerät, droht laut Vertragswerk sogar der Rauswurf. Neben dem Nutzungsentgelt kommen noch Grundsteuer, Instandhaltung und weitere Kosten, zum Beispiel für den Weiterverkauf hinzu, die meist alleine zu tragen sind und den Teilverkauf für viele Verbraucher unattraktiv machen. Zudem sind es recht komplexe Vertragswerke, deren Regelungen und Folgen man erst mal verstehen muss.

Viele kennen noch den gewöhnlichen Hauskredit, der oft schon lange abgezahlt ist. Aber wieso nicht wieder einen Kredit aufnehmen? Lange hatten sich Banken gesträubt, aber seit kurzem bieten der Versicherer Allianz und die Volksbankengruppe ein solches Darlehen an, bei dem man komplett Eigentümer bleibt, ewig im Haus wohnen bleiben kann und den Kredit quasi erst mit dem Tod zurückzahlt. In den Agenturen der Allianz ist das Angebot unter »Allianz BestAger« erhältlich. Die DZ Bank hat für Filialen der Volks- und Raiffeisenbanken das Darlehensmodell »VR Eigenheim & Flexibilität« entwickelt. Beide Darlehensmodelle sind zumindest eine sehr interessante Alternative zum Teilverkauf und den sonstigen Verrentungsmodellen.

Thomas Mai, Verbraucherzentrale Bremen, Tel. 0421 / 160777, eMail: mai@vz-hb.de

