

Wie funktioniert die Immobilienrente?

Menschen können im eigenen Haus alt werden, ohne finanzielle Einbußen hinnehmen zu müssen

Von Christoph Scherbaum

Stuttgart. Laut Udo Jürgens fängt das Leben mit 66 Jahren an – und man hat Spaß daran. Das mit dem Spaß ist aber so eine Sache, wenn nicht mehr das gewohnte Gehalt aufs Konto fließt und die Kosten für die Lebenshaltung steigen – etwa weil medizinische und pflegerische Leistungen viel Geld verschlingen.

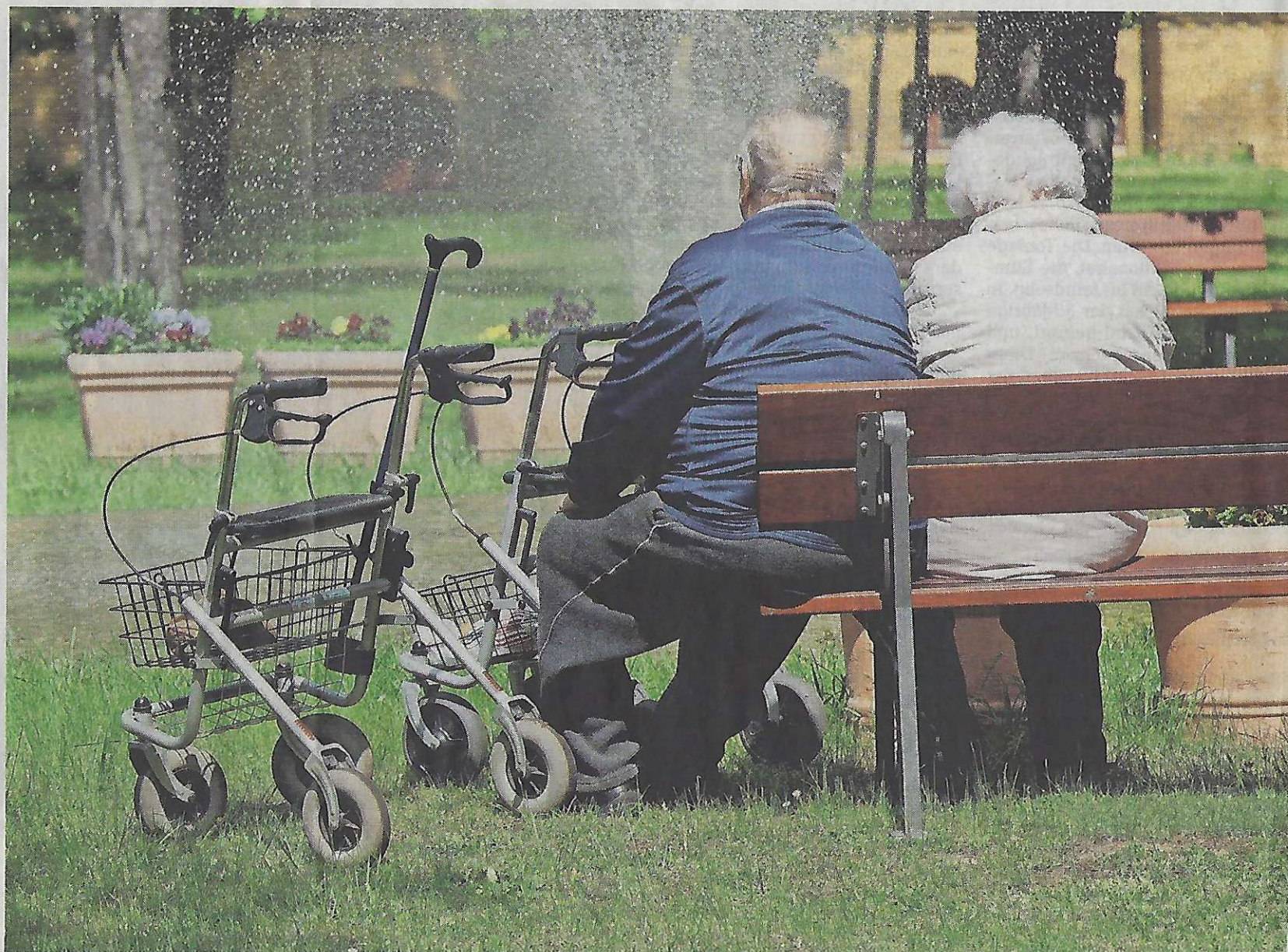
Mehr finanzielle Freiheit wäre für viele wünschenswert. Wer in seinem eigenen Haus wohnt, kann sich mit einer sogenannten Immobilienrente Luft verschaffen. Das ist ein Oberbegriff für die Leib- und die Zeitrente, bei denen es im Wesentlichen um den Verkauf der eigenen Immobilie an einen Dritten geht, und der Verkäufer statt des Kaufpreises eine monatliche Rente für eine festgelegte Laufzeit sowie ein Wohnrecht bekommt.

„Zeit- und Leibrenten können eine Einmalzahlung oder auch laufende Zahlungen beinhalten“, heißt es beim Immobilienverband Haus und Grund. „Dabei wird vom Immobilienwert der den Eigentümern verbleibende Wohnwert abgezogen, um entweder für eine Vertragslaufzeit oder bis zum Lebensende Liquidität zurückzugewinnen.“

Bei der Zeit- und Leibrente übernimmt der Erwerber die Instandhaltungskosten. „Anders hingegen bei einer Kombination der Immobilienrente mit einem Nießbrauchsrecht des Eigentümers“, erläutern die Experten. Dort bleiben Eigentümer weiter für die Instandhaltung verantwortlich. In der Regel können die Eigentümer jedoch weiterhin einen Teil der Immobilie vermieten, um Einnahmen zu generieren.

Um eine Immobilienrente ins Rollen zu bringen, muss der Marktwert eines Hauses ermittelt werden. Ebenso wichtig bei der Kalkulation sind unter anderem das Alter der Senioren – beim Einstieg sollten sie mindestens 65 Jahre alt sein – und die Dauer der Rentenzahlungen sowie etwaige Sonderwünsche.

Wer eine hohe Monatsrente erzielen will, muss einen hohen Marktwert der Immobilie vorweisen können. Immobilienexperten des Finanzvertriebs Dr. Klein sowie der Bausparkasse Wüstenrot sagen, dass eine Immobilienrente sich erst ab einem Objektwert von 200 000 Euro rentiert. Generell gilt für die Immobilienrente als Faustregel: Je kürzer die Laufzeit, desto höher die Rente und je länger die Laufzeit, desto weniger Rente gibt es.



Wer die gewohnte Umgebung im Alter nicht verlassen möchte, kann sich mit einer Immobilienrente finanziell Luft verschaffen.

FOTO: JÜRGEN BLUME/DPA

Geregelt wird die Immobilienverrentung wie ein Grundstückskaufvertrag beim Notar. Es werden unter anderem die monatliche Rente oder eventuelle Einmalzahlungen vertraglich festgehalten. Das

unentgeltliche Wohnrecht wird im Grundbuch an erster Stelle abgesichert. Dabei ist es für Ehepaare wichtig, dass auch nach dem Tod eines Partners das Wohnrecht Bestand hat und eine Vereinbarung

darüber, dass bei einem Umzug etwa in ein Altenheim das verbliebene Rentenguthaben nicht verpufft oder es bei vorzeitigem Tod an die Erben ausgezahlt werden soll.

Neben der Leib- und Zeitrente

gibt es noch die Option des sogenannten Teilverkaufs. Bei diesem Modell erwirbt ein Käufer bis zu 50 Prozent der Immobilie und zahlt dafür einen Einmalbetrag. Der bisherige Eigentümer erhält wiederum ein Nießbrauchrecht.

„Das Nießbrauchrecht ist ein Nutzungsrecht, das im Grundbuch eingetragen wird. Es ermöglicht dem Verkäufer, weiter über die Immobilie zu verfügen, als wäre sie nie verkauft worden“, erklärt Marian Kirchhoff, Geschäftsführer bei Deutsche Teilkauf. Mit dem Teilverkauf wurde ein Kompromissmodell geschaffen, dass es ermögliche, Teile des Immobilienkapitals zu Erlösen, im Haus wohnen zu bleiben und gleichzeitig weiter von den Wertsteigerungen der Immobilie zu profitieren.

Rückmietverkauf: Der Eigentümer wird zum Mieter

Neben Leibrente und Teilverkauf gibt es den sogenannten Rückmietverkauf. Henryk Seeger, Geschäftsführer und Gründer der Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft, die sich auf Rückmietverkäufe von Immobilien spezialisiert hat, erläutert: „Beim Rückmietverkauf wird dem Ver-

käufer der volle Wert seiner Immobilie auf sein Konto überwiesen. Für viele Menschen kommt das einer unwahrscheinlich hohen Summe gleich.“ Im Gegenzug werden die bisherigen Eigentümer zu Mietern im vertrauten Heim mit einem Mietvertrag, der sich an der ortsüblichen Vergleichs-

miete orientiert. Bei diesem Modell hätten Kunden aber auch jederzeit die Möglichkeit – beispielsweise aus Altersgründen – auszuziehen, sagt Seeger. Am Ende sollte jeder Hauseigentümer, der gewillt ist, eine Veränderung einzugehen, eines auf jeden Fall machen: sich gut beraten und sich alle

Alternativen aufzeigen lassen. „Ob eines der Modelle infrage kommt, hängt von der individuellen Lebenssituation ab. Die Modelle sind komplex und deren Kosten und Nachteile vielfach versteckt“, schreibt Haus & Grund und rät daher auch, eine unabhängige Beratung in Anspruch zu nehmen.