



Auszug aus Heft 7/2020, ab Seite 66

Immobilienrente



Grün vom Balkon. Die Berlinerinnen Elena B. will in ihrer Wohnung bleiben und sie nutzen, um ihre Rente aufzubessern.

Die Rente geht aufs Haus

Immobilienrente. Von Leibrente bis Nießbrauch – sechs Möglichkeiten, um die Rente mit dem Eigenheim aufzustocken und darin wohnen zu bleiben.

Hinter dem Balkon beginnt der Wald, die U-Bahn um die Ecke bringt Elena B. in einer Viertelstunde zum Kurfürstendamm. „Am liebsten würde ich für immer hier bleiben“, schwärmt die Physiotherapeutin aus Berlin, die seit 2017 im Ruhestand ist.

Ihre Rente ist nicht üppig. Die 68-Jährige überlegt daher, ihre Eigentumswohnung zu

fristet. Möglich ist es auch, zu verkaufen und einen Mietvertrag abzuschließen. Selten nehmen Senioren einen Kredit auf, der nach und nach ausgezahlt und später durch den Verkauf der Immobilie getilgt wird.

Die Modelle kommen auch für gut situierte Senioren infrage, die sich etwas gönnen oder Kinder unterstützen wollen. Ab Seite 70 be-

führende Deutsche Leibrenten Grundbesitz AG aus Frankfurt am Main schloss 2019 nur 210 Verträge ab. Auf dem Markt treten Immobilienunternehmen, Stiftungen, aber auch Privatleute auf.

Die Verträge lassen sich flexibel gestalten. Die Nichte kauft zum Beispiel das Haus der Tante, doch statt Geld zu zahlen, betreut sie

ner und je höher vergleichbare Mieten sind. Manchmal ergeben sich daher als monatliche Rente geringe Beträge.

Elena B. profitiert davon, dass die Preise in Berlin gestiegen sind und ihr Stadtteil begehrt ist. Das gilt aber auch für die Mieten, sodass auch mehr für das Bleiberecht abgeht.

Bei hohem Sanierungsbedarf oder in Gebieten mit erwarteten Preisrückgängen bekommen Rentner unter Umständen wenig attraktive oder gar keine Angebote.

Einmalig oder in Raten erhaltene Verkaufserlöse für selbst genutzte Eigenheime sind steuerfrei. Bei Leibrenten ist der altersabhängige Ertragsanteil zu versteuern.

Alter bei Vertragsschluss entscheidend Elena B. kann als junge Rentnerin nur mit wenig Leibrente rechnen. „Das Alter bei Vertragsschluss ist entscheidend“, erklärt Christoph Maurer, der als Vorstand der Initium AG aus Schorndorf Stiftungen berät.

Maurers Beispiel: Verrentet ein 65-Jähriger sein Haus im Wert von einer halben Million Euro und 1500 Euro Wohnwert im Monat inklusive Instandhaltung, beträgt die Leibrente weniger als 500 Euro im Monat bis zum Alter von 90 Jahren. Mit 75 Jahren sind es gut 1200 Euro, mit 85 Jahren gut 3100 Euro.

Frauen bekämen wegen längerer Lebenserwartung weniger. Nutzen Anbieter statt der Sterbetafeln des Bundesamtes für Statistik die der vorsichtigen Aktuariere der Versicherungswirtschaft, ergeben sich geringere Renten. Oft kommen Anbieter selbst beim gleichen Modell zu verschiedenen Ergebnissen.

Sozialer Aspekt bei der Maurers Beispiel lehnt sich an die „Leibrente“ der 150 Jahre alten Stiftung aus Meckenbeuren (Baden-Württemberg) an. Es sind 7000 Mitarbeitern an. Es geht um die Immobilie kommt es zu den Kosten der Alten- und Behindertengruppen dieses sozialen Aspekts. Christoph Sedlmeier für die Stiftung Zitat unten).

Christoph Sedlmeier, Leiter der Stiftung Liebenau, berichtet, dass die monatliche Zahlung höher als lebenslange Pensionen sind. Die Stiftung rechnet vorsichtig mit dem Wohnrecht Kosten von 1000 Euro und einen Sicherheitszuschlag für künftigen Zins- und Preisrückgang.

Altersgerechte Umbaukosten und die Bewohner tragen. Für die Stiftung etwa 1,5 Prozent des Kaufpreises an. Kümern sich die Mieter nicht um die Instandhaltung?

Das Angebot der Deutschen Leibrente ist ähnlich aufgebaut, es ist eine Aktiengesellschaft, die die Instandhaltung übernimmt.

Wohnrecht und Rente Besonders wichtig ist es, das Wohnrecht abzusichern. Ihr Name muss im Grundbuch erstrangig eingetragen sein.

Ein Wohnrecht gilt generell nur nach einem Auszug, wenn nicht ausdrücklich einbart ist. Einige Senioren

„Nachdem meine Frau und ich unser Haus an die sozial ausgerichtete Stiftung Liebenau verkauft hatten, erklärten uns Freunde, wir hätten uns einen großen Fehler angetan.“

Grün vorm Balkon.
Die Berlinerin Elena B. will in ihrer Wohnung bleiben und sie nutzen, um ihre Rente aufzubessern.



Die Rente geht aufs Haus

Immobilienrente. Von Leibrente bis Nießbrauch – sechs Möglichkeiten, um die Rente mit dem Eigenheim aufzustocken und darin wohnen zu bleiben.

Hinter dem Balkon beginnt der Wald, die U-Bahn um die Ecke bringt Elena B.* in einer Viertelstunde zum Kurfürstendamm. „Am liebsten würde ich für immer hier bleiben“, schwärmt die Physiotherapeutin aus Berlin, die seit 2017 im Ruhestand ist.

Ihre Rente ist nicht üppig. Die 68-Jährige überlegt daher, ihre Eigentumswohnung zu Geld zu machen, ohne auszuziehen. Meist verkaufen Senioren dafür ihre Wohnung oder ihr Haus und lassen sich ein Wohnrecht oder das umfassendere Nießbrauchrecht einräumen, bei dem sie auch vermieten dürfen.

Das Recht, lebenslang in der Immobilie zu bleiben, schmälert den Verkaufspreis. Geld bekommen die Verkäufer auf einmal, in Raten, als Leibrente lebenslang oder zeitlich be-
**Name der Redaktion bekannt.*

fristet. Möglich ist es auch, zu verkaufen und einen Mietvertrag abzuschließen. Selten nehmen Senioren einen Kredit auf, der nach und nach ausgezahlt und später durch den Verkauf der Immobilie getilgt wird.

Die Modelle kommen auch für gut situierte Senioren infrage, die sich etwas gönnen oder Kinder unterstützen wollen. Ab Seite 70 beschreiben wir die sechs aktuellen Varianten.

Angebote schwer vergleichbar

Wer Einnahmen zum Leben braucht, stellt nur mit einer lebenslangen Leibrente sicher, dass dauerhaft Geld fließt. Einmalzahlung und Rente auf Zeit kommen in Betracht, um eigentlich ausreichende Mittel aufzustocken.

Wenige entscheiden sich bislang für eine der Varianten. Die nach eigener Darstellung

führende Deutsche Leibrenten Grundbesitz AG aus Frankfurt am Main schloss 2019 nur 210 Verträge ab. Auf dem Markt treten Immobilienunternehmen, Stiftungen, aber auch Privatleute auf.

Die Verträge lassen sich flexibel gestalten. Die Nichte kauft zum Beispiel das Haus der Tante, doch statt Geld zu zahlen, betreut sie die Tante. Einige Makler suchen auch für vermietete oder gewerbliche Immobilien Käufer auf Rentenbasis. Einen Nachteil hat die Vielfalt aber: Angebote sind schwer vergleichbar.

Wert des Wohnens abgezogen

Eins ist immer gleich: Der Immobilienwert wird ermittelt, dann wird in der Regel der Wert des lebenslangen Bleiberechts abgezogen. Er ist umso höher, je jünger die Bewoh-

FOTO: STEFAN KORTE

ner und je höher vergleichbare Mieten sind. Manchmal ergeben sich daher als monatliche Rente geringe Beträge.

Elena B. profitiert davon, dass die Preise in Berlin gestiegen sind und ihr Stadtteil begehrt ist. Das gilt aber auch für die Mieten, sodass auch mehr für das Bleiberecht abgeht.

Bei hohem Sanierungsbedarf oder in Gebieten mit erwarteten Preisrückgängen bekommen Rentner unter Umständen wenig attraktive oder gar keine Angebote.

Einmalig oder in Raten erhaltene Verkaufserlöse für selbst genutzte Eigenheime sind steuerfrei. Bei Leibrenten ist der altersabhängige Ertragsanteil zu versteuern.

Alter bei Vertragsschluss entscheidend

Elena B. kann als junge Rentnerin nur mit wenig Leibrente rechnen. „Das Alter bei Vertragsschluss ist entscheidend“, erklärt Christoph Maurer, der als Vorstand der Initium AG aus Schorndorf Stiftungen berät.

Maurers Beispiel: Verrentet ein 65-Jähriger sein Haus im Wert von einer halben Million Euro und 1500 Euro Wohnwert im Monat inklusive Instandhaltung, beträgt die Leibrente weniger als 500 Euro im Monat bis zum Alter von 90 Jahren. Mit 75 Jahren sind es gut 1200 Euro, mit 85 Jahren gut 3100 Euro.

Frauen bekämen wegen längerer Lebenserwartung weniger. Nutzen Anbieter statt der Sterbetafeln des Bundesamtes für Statistik die der vorsichtigen Aktuarer der Versicherungswirtschaft, ergeben sich geringere Renten. Oft kommen Anbieter selbst beim gleichen Modell zu verschiedenen Ergebnissen.

Sozialer Aspekt bei der Zustifterrente

Maurers Beispiel lehnt sich an die „Zustifterrente“ der 150 Jahre alten Stiftung Liebenau aus Meckenbeuren (Baden-Württemberg) mit 7000 Mitarbeitern an. Etwaige Überschüsse mit der Immobilie kommen ihrer Arbeit in der Alten- und Behindertenhilfe zugute. Wegen dieses sozialen Aspekts hat sich Gert Schmidt für die Stiftung entschieden (siehe Zitat unten).

Christoph Sedlmeier von der Stiftung Liebenau berichtet, dass fast alle Rentner befristete monatliche Zahlungen wählen. Sie sind höher als lebenslange Leibrenten. Die Stiftung rechnet vorsichtig und zieht neben dem Wohnrecht Kosten wie für Wertgutachten und einen Sicherheitsabschlag wegen der künftigen Zins- und Preisentwicklung ab.

Altersgerechte Umbauten müssten die Bewohner tragen. Für Instandhaltung setzt die Stiftung etwa 1,5 Prozent vom Gebäudewert an. Kümmern sich die Bewohner darum, zahlt die Stiftung etwas höhere Renten.

Das Angebot der Deutschen Leibrenten AG ist ähnlich aufgebaut, einen sozialen Zweck hat die Aktiengesellschaft aber nicht. Sie übernimmt stets die Instandhaltung.

Wohnrecht und Rente absichern

Besonders wichtig ist es, die früheren Eigentümer abzusichern. Ihr Bleiberecht muss im Grundbuch erstrangig eingetragen sein.

Ein Wohnrecht gilt generell persönlich und ist nach einem Auszug nicht mehr nutzbar, wenn nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart ist. Einige Senioren wollen daher ein

Unser Rat

Eignung. Wenn Sie im Alter Geld brauchen, können Sie Ihr Eigenheim beleihen oder verkaufen und trotzdem darin wohnen bleiben. Es gibt sechs unterschiedliche Modelle (siehe S. 6–7). Sie eignen sich vor allem, wenn Sie keine nahestehenden Erben haben, Ihre Immobilie die Erben eher belasten würde oder Sie Streit vermeiden wollen.

Lebenslang. Wer dringend mehr Geld zum Leben braucht und sicherstellen muss, dass bis zum Lebensende Geld fließt, sollte eine lebenslange Leibrente wählen, auch wenn die Rentenzahlungen niedriger sind als bei zeitlich begrenzten Varianten (siehe S. 6).

Erlös. Wer einen hohen Erlös erzielen will und nicht auf lebenslange Zahlungen angewiesen ist, fährt besser mit einem Modell mit einmaligen oder befristeten Zahlungen (siehe S. 6 und 7). In diesem Fall kann das Geld aber vor dem Lebensende verbraucht sein. Mit solchen Modellen lassen sich bereits ausreichende Einkünfte aufstocken.

Klärungsbedarf. Bei den meisten Angeboten am Markt verkaufen Sie Ihr Eigenheim ganz oder zum Teil. Klären Sie vorher detailliert, wer für die Instandhaltung aufkommt, wie Sie Ihr Eigenheim nutzen dürfen, was bei einem Auszug passiert und wie die Zahlungen an Sie abgesichert sind (siehe Kasten S. 5).

Beratung. Besprechen Sie Angebote mit einer Vertrauensperson. Lassen Sie sich unabhängig beraten, etwa bei Verbraucherzentralen, und Verträge von Fachanwälten prüfen.

Kredite. Sie glauben, keinen Immobilienkredit mehr zu bekommen und denken deshalb über eine Umkehrhypothek (siehe S. 7) oder andere Art der Verrentung nach? In unserem Test 2019 boten Banken gute Kreditkonditionen für Senioren (test.de/immofinanzierung-55-plus).

„Nachdem meine Frau und ich unser Haus 2010 an die sozial ausgerichtete Stiftung Liebenau verkauft hatten, erklärten uns Freunde, wir hätten mehr herausholen können. Na und? Wir haben eine komfortable Pension, keine Kinder, eine gut versorgte Verwandtschaft und wollten eine gute Sache unterstützen.“

Professor Gert Schmidt hat sein Haus bei München an die Stiftung Liebenau für eine Rente über zehn Jahre verkauft.

„Ich möchte in meinem Zuhause wohnen bleiben und brauche Geld.“

„Meine Rente ist ganz schön niedrig.“

„Jetzt habe ich Zeit zum Verreisen, aber wenig Geld.“

„Ich verfrühstücke mein Vermögen. Meine Kinder kommen gut alleine zurecht.“

„Die Krankenkasse zahlt die innovative Therapie nicht. Aber ich würde die schon gerne machen.“

„Meine Kinder wollen das Haus nicht, könnten jetzt aber gut finanzielle Unterstützung gebrauchen.“



Nießbrauchrecht. Sie dürfen die Immobilie ein Leben lang nutzen, auch vermieten, müssen sie aber in der Regel instand halten. Wer aber zum Beispiel ins Pflegeheim zieht, will sich vielleicht lieber nicht um Mieter kümmern. Auch Reparaturen können dann nicht nur finanziell überfordern.

Senioren mit Wohnrecht können einen Ausgleich beim Auszug vereinbaren. Bei der Stiftung Liebenau käme er im Todesfall auch Erben zugute. „Er entspricht bei einer lebenslangen Rente einer Mindestlaufzeit von etwa acht Jahren“, erklärt Sedlmeier.

Bei der Deutschen Leibrenten AG dürfen die Kunden ihre Immobilie bei Auszug selbst oder durch das Unternehmen vermieten und die Einnahmen kassieren. Alternativ haben sie das Recht, der Deutschen Leibrenten AG ihr Wohnrecht zum Kauf anzubieten.

Die Rente sollte ebenfalls über einen Eintrag im Grundbuch abgesichert werden. Bei der Deutschen Leibrenten AG wird dafür eine Reallast eingetragen. Bei Zahlungsverzug fordern Senioren dann jede Zahlung ein. Die Stiftung Liebenau arbeitet mit einer Höchstbetragshypothek. Ist sie mehr als drei Monate

im Verzug, wird der gesamte ausstehende Betrag für die Renten auf einmal fällig.

Zudem lässt sich vereinbaren, dass die Immobilie bei Verzug an die Senioren zurückfällt. Im Gegenzug müssen sie aber erhaltene Beträge zurückzahlen. „Das dürften die wenigsten können. Die Konsequenz wäre dann eine Zwangsversteigerung aufgrund des Grundpfandrechts des Verkäufers“, erklärt Rechtsanwalt Bernhard Leins aus Friedrichshafen, der früher als Notar Verrentungen beurkundet hat. Die Stiftung Liebenau bietet daher keine Rückfallklausel an, die Deutsche Leibrenten AG für die ersten fünf Jahre. Ihr Vorstand Friedrich Thiele: „Länger macht sie keinen Sinn, weil die Rückzahlungsverpflichtungen für die Senioren zu hoch wären.“

Und wenn der Eigentümer wechselt? Anwalt Leins beruhigt: „Wenn Wohn- oder Nießbrauchrecht und die Rentenzahlung erstrangig ins Grundbuch eingetragen sind, müssen sich auch neue Eigentümer daran halten.“ Fehlt dieser Eintrag, kann es schlimme Folgen haben (siehe Kasten rechts).

Zudem sollte der Vertragspartner finanzstark sein. Die Stiftung Liebenau betont, zu 85 Prozent mit Eigenkapital finanziert zu sein und unter der staatlichen Stiftungsaufsicht zu stehen. Die Deutsche Leibrenten AG verweist auf 35 Millionen Euro Eigenkapital.

„Nach dem Tod unserer Eltern haben mein Bruder und ich den Streit ums Erbe mit den anderen Geschwistern miterlebt. Das wollten wir unseren eigenen Kindern ersparen. Wir Brüder haben also unser gemeinsames Haus gegen Nießbrauch verkauft und bleiben weiter zusammen drin wohnen. Das Geld bekamen wir sofort.“

Edgar B. aus München hat sein Haus mit Nießbrauchrecht über eine Maklerfirma an eine Privatperson verkauft.

INFOGRAFIK: RENÉ REICHELT

Miete oder Nutzungsentgelt zahlen

Manche wie Edgar B.* aus München (siehe Zitat S. 4) wollen lieber Geld auf einmal. Infrage kommt für sie ein Verkauf mit Nießbrauch oder Rückmiete oder ein Teilverkauf.

Beim Verkauf mit Nießbrauchrecht dürfen sie ihr Eigenheim fast so umfassend nutzen wie als Eigentümer (siehe S. 6). Sie müssen es aber instand halten. Das kann bei älteren Häusern teuer werden. Der Wert des Nießbrauchsrechts wird vom Verkehrswert der Immobilie abgezogen, die Differenz wird ausgezahlt.

Wenn Senioren ihre Bleibe verkaufen und zurückmieten, wird ihnen nichts für den Wohnwert abgezogen. Sie dürfen ein Leben lang bleiben, wenn ihre Vermieterin auf das Recht zur Eigenbedarfskündigung verzichtet und sie ihre Pflichten erfüllen, vor allem die Miete pünktlich zahlen. Das Modell eignet sich vor allem, wenn die Bewohner einplanen, eventuell nach kurzer Zeit auszuziehen, zum Beispiel weil das Wunschapartment in einer Wohneinrichtung früher als erwartet verfügbar ist. Eigentümer bleiben sie, wenn sie höchstens die Hälfte ihrer Immobilie verkaufen. Für den verkauften Teil, den sie weiter nutzen, zahlen sie ein Nutzungsentgelt. Sie müssen allerdings für die Instandhaltung des gesamten Anwesens aufkommen.

Umkehrhypotheken sind selten

Wer gar nicht verkaufen mag, kann einen Kredit aufnehmen, der über eine feste Laufzeit nach und nach ausgezahlt wird (siehe S. 7). Aktuelle Angebote bundesweit haben wir nur bei der Sparkasse am Niederrhein in Moers gefunden und bei einzelnen Vermittlern, die mit Geldgebern zusammenarbeiten.

Können die Senioren am Ende den Kredit nicht zurückzahlen und erhalten keinen neuen, müssen sie ausziehen.

Schenken mit Spendenbescheinigung

Eine ganz andere Alternative bietet die Caritas Stuttgart an. Wer ihr eine Immobilie schenkt, bekommt eine Spendenbescheinigung über den Wert abzüglich Wohnwert. Die Spende geben die Rentner in ihrer Steuererklärung bis zur abzugsfähigen Höchstgrenze an und verteilen den Rest auf bis zu neun Folgejahren. Sie haben damit indirekt mehr Geld: Ihre Steuerlast sinkt, das verfügbare Einkommen steigt. Davon haben in erster Linie Rentner mit hohem Einkommen etwas, die sonst hohe Steuern zahlen müssten.

Diese Alternative schließt Elena B. für sich aus. Sie ist im Moment auch nicht dringend auf mehr Geld angewiesen: „Ich muss mir das noch mal gut überlegen. Vielleicht warte ich lieber noch ein paar Jahre.“ ■

Unseriöse Vertragspartner erkennen

Ausbleibenden Renten hinterherjagen, über die Instandhaltung streiten. Das will niemand. Deshalb sollten sich Senioren ihre Vertragspartner genau ansehen:

Finanzstärke

unbekannt. Fragen Sie Fachleute wie Ihren Steuerberater um Rat, wenn Sie die Finanzstärke nicht selbst beurteilen können. Schwierig wird es, wenn es solche Informationen noch nicht gibt. Die Firma **Bergfelder Leibrenten AG** aus Mönchengladbach etwa ist erst seit

26. März 2020 im Handelsregister eingetragen. Jahresabschlüsse sind nicht veröffentlicht. Aufsichtsratschef Dirk Bergfelder kündigte für Mai Neues über Kapitalgeber an, lieferte aber bis Redaktionsschluss nichts.

Stiftung ohne Aufsicht.

Nicht jede Stiftung ist selbstständig und steht unter Aufsicht. Die **Stiftung Immobilienrente** etwa ist eine Treuhandstiftung, die von einer Senator Akademie GmbH abhängt. Damit gibt es ein Insolvenz-

risiko. Sie sei nicht für Vermögensübertragungen von Privatleuten gedacht, erklärt ihr Gründer Volker Thieler, ein Anwalt.

Kein Grundbucheintrag.

Rechtliche Regelungen sind wichtig, zeigt ein Fall von Rechtsanwalt Peter Mauel (Leverkusen). Als die **Deutsche Immobilienkasse GmbH**, Düsseldorf, 2014 die Immobilie eines Ehepaares kaufte, wurde kein Wohnrecht eingetragen. Die Immobilie wechselte zwei Mal den Eigentümer. Der aktuelle klagt auf Räumung.

So gehen Sie schrittweise vor

1 Prüfen Sie, ob Sie die Voraussetzungen erfüllen: Sie wollen weiter in Ihrer Eigentumswohnung oder Ihrem Haus wohnen. Sie brauchen oder wollen mehr Geld. Sie und Ihr Partner oder Ihre Partnerin sind 65 Jahre oder besser noch älter. Je jünger Sie als „Verrenter“ sind, desto mehr wird für den Wert Ihres Verbleibens im Haus abgezogen.

2 Klären Sie, welche Bedingungen für Sie essenziell sind.

Überlegen Sie, was Ihnen wichtig ist, und zwar jetzt und auch in fortgeschrittenem Alter. Und was passiert, wenn Sie plötzlich alleine sind. Seien Sie ehrlich zu sich selbst. Ist ein Umzug nicht doch irgendwann sinnvoll, weil Haus und Garten eigentlich zu groß sind? Wollen oder können Sie alles auch mit 90 Jahren noch in Schuss halten? Sortieren Sie vor, welche Modelle vielleicht und welche gar nicht infrage kommen.

3 Holen Sie mehrere Angebote ein.

Informieren Sie sich ausführlich, vielleicht auch über Modelle, mit denen Sie sich auf Anheiß nicht anfreunden könnten.

4 Lassen Sie sich ausführlich beraten.

Es geht um eine der wichtigsten Entscheidungen Ihres Lebens. Holen Sie sich professionellen Rat, auch wenn er etwas kostet. Verträge zu Verrentungsmodellen sind komplex und können sehr unterschiedlich sein. Als Laie sind die Konsequenzen schwer zu überblicken. Verlassen Sie sich nicht allein darauf, dass die Notare schon dafür sorgen werden, dass alles seine Ordnung für Sie hat. Es kann auch sinnvoll sein, selbst Gutachter mit der Immobilienbewertung zu beauftragen.

5 Beziehen sie Ihre Familie ein.

Besprechen Sie Ihre Entscheidung mit Ihren Kindern oder mit Ihren Erben.

1 Leibrente bis ans Lebensende

Anbieter. Deutsche Leibrenten AG, Stiftung Liebenau, Caritas Stiftung Krefeld und Stuttgart, Privatleute.

Modell. Vom Verkehrswert der Immobilie abgezogen wird der Wert des Wohnrechts für Verkäufer und weitere Posten wie Instandhaltung. Dann wird eine lebenslange Rente ermittelt, kombinierbar mit Einmalzahlung.

Voraussetzungen. Oft Mindestalter oder Mindestimmobilienwert, etwa 70 Jahre bei Deutscher Leibrenten AG.

Sicherheit. Lebenslanges Wohnen sicher bei erstrangigem Eintrag des Wohnrechts im Grundbuch. Eintrag einer Reallast oder Höchstbetrags-hypothek im Grundbuch hilft beim Durchsetzen der Rente. Bei Verträgen mit Rückfallklausel bekommen Verkäufer Immobilie zurück, müssen aber Zahlungen verzinst zurückzahlen.

Umzug (etwa ins Pflegeheim). Ein Wohnrecht gilt generell nur persönlich und kann nach Auszug nicht weitergenutzt werden. Lebenslange Nutzung und Ausgleichszahlungen können vereinbart werden.

Reparaturen und Umbauten. Käufer: Instandhaltung, Bewohner: Umbau.

Erben. Erhalten Rest vereinbarter, nicht erreichter Mindestrentenzeiten.

Beispiel. Für 300 000-Euro-Haus mit 120 Quadratmetern und 1 000 Euro Marktmiete setzt Deutsche Leibrenten AG 1 100 Euro Wohnwert an (100 Euro für Instandhaltung). Ihr finanzmathematisches Modell ergibt 858 Euro Leibrente im Monat für eine 75-Jährige. Verrenten hätte sich nach 12,8 Jahren ausgezahlt. Die Stiftung Liebenau rechnet mit längerer statistischer Restlebenserwartung (13,11 Jahre) und kommt auf weniger: 750 Euro im Monat, wenn Bewohnerin Instandhaltung übernimmt.

Fazit. + Einziges Modell mit lebenslanger Zahlung; - Ertragsanteil der Rente (altersabhängig) zu versteuern.

2 Monatliche Leibrente auf Zeit

Anbieter. Stiftung Liebenau, Caritas Gemeinschaftsstiftungen Stuttgart und Krefeld, Privatleute.

Modell. Verkäufer haben Wohnrecht. Wert wird von Immobilienwert abgezogen, daraus Rente berechnet und über die vereinbarte Zeit gezahlt.

Voraussetzungen. Mindestalter 65 Jahre, Mindestimmobilienwert etwa 200 000 Euro bei Stiftung Liebenau.

Sicherheit. Lebenslanges Wohnen sicher bei erstrangigem Eintrag von Wohnrecht im Grundbuch. Falls Stiftung Liebenau mit drei Monatsraten im Rückstand ist, wird gesamter Betrag auf einmal fällig. Er ist durch Höchstbetragshypothek gesichert. Mögliche Alternative zum Vorgehen der Stiftung Liebenau: Rente als Reallast im Grundbuch eintragen. Ist Rückfallklausel vereinbart, erhält Verrenter Immobilie gegen Rückerstattung des erhaltenen Geldes plus Zinsen zurück.

Umzug (etwa ins Pflegeheim). Wohnrecht gilt generell persönlich, ist nach Auszug nicht weiter nutzbar. Es sind Ausgleichszahlungen vereinbar.

Reparaturen und Umbauten. Bei Wohnrecht übernimmt Käufer Instandhaltung, aber keine Umbauten. Instandhaltung kann bei Bewohnern bleiben, Rente ist dann etwas höher.

Erben. Ist eine Mindestlaufzeit vereinbart und noch nicht abgelaufen, bekommen Erben Rente bis zum Ablauf.

Beispiel. Stiftung Liebenau berechnet Wohnwert auf Basis des Bewertungsgesetzes. Bei 300 000-Euro-Haus und 1 000 Euro Marktmiete kommt sie auf etwa 115 000 Euro für 75-jährige Frau. Rente über zehn Jahre beträgt etwa 1 000 Euro, wenn Bewohnerin das Haus weiter instand hält. Rente lebenslang läge bei etwa 750 Euro.

Fazit. + Rente auf Zeit höher als Leibrente lebenslang; - nicht lebenslang; - Ertragsanteil steuerpflichtig.

3 Verkauf mit Nießbrauchrecht

Anbieter. Privatleute, oft über Makler.

Modell. Verkauf mit Nießbrauch, dem Recht, lebenslanger Nutzung inklusive Vermietung mit Pflicht zur Instandhaltung. Wert des Nießbrauchs wird vom Verkehrswert der Immobilie abgezogen, Verkäufer erhält Differenz.

Voraussetzungen. Einmalzahlung deckt eventuelle Restschulden ab.

Sicherheit. Wohnen lebenslang sicher, wenn Nießbrauch erstrangig im Grundbuch steht. Zahlt Käufer nicht, bleiben Verkäufer Eigentümer.

Umzug (etwa ins Pflegeheim). Nießbrauchrecht bleibt.

Reparaturen und Umbauten. Zahlen die Inhaber des Nießbrauchrechts.

Erben. Wenn eine Mindestnutzungszeit vereinbart und nicht abgelaufen ist, bekommen Erben den Rest.

Beispiel. 75-Jährige verkauft Haus mit 300 000 Euro Verkehrswert, Marktmiete: 1 000 Euro/Monat, 12 000 Euro im Jahr. Jahresbetrag wird mit Vervielfältiger multipliziert, den Bundesfinanzministerium jährlich veröffentlicht. Vervielfältiger für 75-Jährige beträgt aktuell 9,422. Multipliziert mit 12 000 Euro ergibt 113 064 Euro Wert für Nießbrauchrecht. Dieser wird mit weiteren Kosten vom Verkehrswert abgezogen. Ein Münchner Makler ging von 150 000 bis 160 000 Euro für Verkäuferin aus. Alternative Rechnung angelehnt an Modell eines Berliner Maklers: Käufer zieht vom Verkehrswert 10 Prozent Sicherheitsabschlag für Preisentwicklung (30 000 Euro) und rund 139 000 Euro für Mietwert über 13,11 Jahre ab (mit 2 Prozent verzinst). Verkäuferin erhält 131 000 Euro.

Fazit. + Nutzung fast wie als Eigentümer; + Auch bei Gewerbe- und vermieteten Immobilien möglich, - Instandhaltung und etwaige Vermietung kann belasten. - Mieteinnahmen sind zu versteuern.

4 Teilverkauf mit Nutzungsentgelt

Anbieter. Wertfaktor, Basora und EV LiquidHome aus Hamburg, Heimkapital aus München. Darstellung im Folgenden orientiert sich an Wertfaktor.

Modell. Unternehmen kauft auf einmal oder in mehreren Schritten bis zu 50 Prozent der Immobilie. Bewohner nutzen sie ganz und zahlen Nutzungsentgelt (etwa 3 bis 4 Prozent des Wertes des verkauften Teils pro Jahr). Höhe des Nutzungsentgelts kann sich ändern und hängt auch von Zinsentwicklung an Finanzmärkten ab.

Voraussetzungen. Verkaufter Teil mindestens 100 000 Euro wert.

Sicherheit. Lebenslanges Wohnen sicher, solange Nutzungsentgelt gezahlt wird. Nießbrauchrecht im Grundbuch. Sind die Bewohner sechs Monate in Zahlungsverzug, müssen sie das Haus innerhalb von sechs Monaten räumen, dann Gesamtverkauf.

Umzug (etwa ins Pflegeheim).

Ausziehende zahlen weiter Nutzungsentgelt, können Immobilie vermieten oder ihren Teil über Wertfaktor verkaufen, der Makler erhält 6,5 Prozent vom gesamten Verkaufserlös.

Reparaturen und Umbauten. Tragen Bewohner für gesamte Immobilie.

Erben. Ankaufsrecht für verkauften Teil zum Verkehrswert. Sonst darf Wertfaktor Immobilie verkaufen, erhält 6,5 Prozent vom gesamten Verkaufserlös und Erlös für eigenen Teil.

Beispiel. Für ein Drittel des Hauses mit 300 000 Euro Verkehrswert erhält Verkäuferin 100 000 Euro sofort und zahlt Nutzungsentgelt. Je länger es festgeschrieben ist, desto höher ist es. Im Beispiel 242 Euro im Monat, wenn es flexibel angepasst werden kann; 325 Euro bei 15 Jahren fest.

Fazit. + Altersunabhängig möglich; + nach Bedarf in Teilschritten möglich; - Nutzungsentgelt kann steigen; - volle Instandhaltung ist zu tragen; - Bindung an Makler bei Verkauf.

5 Verkauf mit Mietvertrag

Anbieter. Privatleute, auch über Vermittler.

Modell. Bewohner verkaufen Immobilie zum Verkehrswert oder mit kleinem Abschlag und mieten sie. Käufer verzichten auf ordentliche Kündigung, eventuell auch auf Mieterhöhungen.

Voraussetzungen. Bewohner können Miete auf Dauer zahlen.

Sicherheit. Lebenslanges Wohnen nur, wenn Recht der Mieter bei etwaigem Eigentümerwechsel erhalten bleibt und Mieter vertragliche Pflichten erfüllen, vor allem Miete zahlen. Zahlen die Mieter nicht, dürfen Vermieter kündigen.

Umzug (etwa ins Pflegeheim). Nach Kündigung des Mietvertrags und Auszug keine weiteren Verpflichtungen.

Reparaturen und Umbau. Instandhaltung: Vermieter. Kleinreparaturen: Mieter, falls so im Mietvertrag vereinbart. Altersgerechter Umbau: Mieter, Vermieter muss zustimmen.

Erben. Dürfen unter Umständen in den Mietvertrag eintreten.

Beispiel. Hausverkauf zum Verkehrswert von 300 000 Euro, 1 000 Euro Miete im Monat ohne Betriebskosten, die jährlich um 2 Prozent steigt. Verkaufserlös allein reicht etwa 20,5 Jahre für die Miete.

Fazit. + Altersunabhängig möglich, allerdings vor allem in hohem Alter geeignet; + Keine Ausgaben für Instandhaltung; - Untervermieten nur mit Erlaubnis der Vermieter; - Miete kann steigen.



6 Zeitlich begrenzte Umkehrhypothek

Anbieter. Sparkasse am Niederrhein, Moers (bundesweit), einige Vermittler.

Modell. Die Sparkasse zahlt Darlehensbetrag monatlich, viertel- oder halbjährlich oder auf einmal aus. Zins wird auf fünf Jahre festgeschrieben mit fünf Jahren Verlängerungsoption. Darlehen darf höchstens Hälfte des Immobilienwertes ausmachen. 80 bis 90 Prozent der Eigentümer oder Erben verkaufen Immobilie am Ende, um Restschuld zu tilgen. Selten wird sie durch weitere Baufinanzierung oder eigenes Kapital getilgt.

Voraussetzungen. Restschuld beträgt höchstens 20 Prozent des Immobilienwertes.

Sicherheit. Lebenslanges Wohnen nicht sicher. Im Anschluss an Rentendarlehen kann aber weiterer Kredit möglich sein. Könnte Sparkasse nicht zahlen, würde Haftungsverband der öffentlich-rechtlichen Sparkassen eingreifen.

Umzug (etwa ins Pflegeheim).

Eigentümer können vermieten, wenn das mit der Sparkasse besprochen ist. Bei vorzeitiger Kündigung fällt Vorfalligkeitsentschädigung an.

Reparaturen und Umbauten. Eigentümer, also die Bewohner, zahlen; keine Sonderauszahlung aus dem Rentendarlehen dafür möglich.

Erben. Sie erben die Immobilie mit den Schulden.

Beispiel. Kredit für 300 000-Euro-Haus maximal 150 000 Euro. Zins betrug zum 1. Juni 2020 für fünf Jahre 2,15 Prozent pro Jahr (inklusive 1,15 Prozent Zuschlag dieser Darlehensform). 75-jährige Frau erhält 60 Mal 2 330 Euro pro Monat, 142 000 Euro gesamt und zahlt 8 000 Euro Zinsen.

Fazit. + Bewohner bleiben Eigentümer; + Erben bekommen das Haus, wenn sie das Darlehen übernehmen; - Kreditbetrag nimmt über die Zeit zu; - Auszug kann unvermeidlich sein.

