

Passt meine Immobilie noch zu meiner Lebenssituation? Wann ist die Verrentung meiner Immobilie sinnvoll?

Fritz Stelzer · Geschäftsführender Gesellschafter der Immosmart GmbH,
Telefon 089/30 90 88 38-0, fritz.stelzer@immosmart.com

Menschen befinden sich in gewissen Lebensphasen, in denen sie unterschiedliche Wohnbedürfnisse haben. So bestehen z.B. zwischen jungen Familien und einem älteren Ehepaar unterschiedliche Ansprüche in Bezug auf Wohnumfeld, Ausstattung und Raumangebot. Ändern sich die Ansprüche, steht meist ein Umzug an. Ältere Menschen wollen oftmals Ihre Immobilie trotz sich ändernder Bedürfnisse nicht aufgeben. Bauliche Maßnahmen ermöglichen es, das Wohnobjekt auf neue Bedürfnisse anzupassen. Sehr oft steckt jedoch sämtliches Vermögen in der eigenen Immobilie, liquide Mittel für altersgerechte Umbaumaßnahmen fehlen. Die Verrentung einer Immobilie inklusive einem lebenslangen Wohnrecht bietet eine Lösung und bedeutet die Übertragung des Eigentums an einen Käufer, der einen Basis-Kaufpreis plus eine Rente bis zum Lebensende des Verkäufers zahlt. Basis-Preis und Rente sind abhängig vom Ver-

kehrswert, vom Lebensalter sowie der Lebenserwartung der Verkäufer. Die Eintragung eines Wohnrechts hat zudem einen stark wertmindernden Effekt. Die Verrentung ist deshalb aus unserer Sicht nur in den seltensten Fällen sinnvoll, da die Abschläge auf den Kaufpreis nicht durch entsprechend hohe Renten aufgewogen werden. Eine Verrentung macht Sinn, wenn keine Erben vorhanden sind bzw. kein Anspruch besteht, (Immobilien-)Vermögen zu hinterlassen. Eine bessere Lösung kann es sein, die Immobilie zu veräußern, sich gleichzeitig einen langfristigen Mietvertrag vom Käufer für das ehemalige Eigenheim garantieren zu lassen und vom Verkaufserlös zu zehren. Nachdem die Entscheidung eine große Tragweite hat, ist es sinnvoll und wichtig, sich von qualifizierten Spezialisten ausführlich beraten zu lassen.



Thomas Aigner · Geschäftsführer und Inhaber der Aigner Immobilien GmbH,
Telefon 089/17 87 87 - 0, info@aigner-immobilien.de

Eine Verrentung ist nur sinnvoll, wenn es keine Erben gibt, wenn die eigengenutzte Immobilie perfekt zur Lebenssituation passt, aber die Rente zu klein für laufende Kosten und dringend benötigte Instandsetzungen ist. Aber Achtung, eine Verrentung kann nicht mehr rückgängig gemacht werden! Sollten sich Lebensumstände ändern, ist man trotzdem an

die Immobilie gebunden. Wenn ein Haus zum Beispiel nicht barrierefrei ist, mit intensiver Gartenarbeit verbunden und plötzlich zu groß ist, ist ein Umzug in eine passendere Immobilie und damit der Verkauf sinnvoller.



Matthias Wandl · rimaldi.de - Die Immobilienprofis,
Telefon 089/37 41 23 33, matthias.wandl@rimaldi.de

Für viele Immobilienkäufer sollte sich diese Frage schon beim Kauf stellen. Denn im fortgeschrittenen Lebensstadium muss ich auf andere Dinge achten, als im „jugendlichen Leichtsinn“. Gerade dann stellt sich nämlich zuerst die Frage nach einer optimalen Verkehrsanbindung, nach Barrierefreiheit oder behindertengerechten Wohnen und nach der Mikrolage (wie sind die Dinge des täglichen Bedarfs, vor allem Arzt und Apotheke zu erreichen). Das Thema Lage, Lage, Lage stellt im Alter andere Herausforderungen, die der Käufer schon von Anfang an beachten kann. Natürlich kann ich auch im Alter noch umziehen, aber diese Thematik muss nicht sein. Dem Thema Verrentung kann ich jedoch später erst Beachtung schenken. Hier steht die klassische Form des Niesbrauches im Vordergrund.

Das heißt die Immobilie wird schon zu früherer Zeit verschenkt (auch im Rahmen der Steuerfreiheit ein wichtiges Thema) und der vor-malige Besitzer lässt sich ein wohnrecht auf Lebenszeit (sinnvollerweise auch gleich für den Partner) einräumen. Hinlänglich bekannt unter dem Namen „Nießbrauch“. In den meisten Fällen geschieht dies im Rahmen der Familien. Außerhalb des Familienbereiches ist dies auch möglich, im Rahmen von sog. Umkehrdarlehen. Desweiteren gibt es auch Stiftungen die Immobilien gegen ein lebenslanges Wohnrecht aufkaufen. Alles in allem kein großes Problem, nur befassen sollte man sich wieder einmal rechtzeitig mit diesen sehr empfehlenswerten Themen.



Sabrina Nees · Vertriebsleitung RSI Immobilien,
Telefon 089/1 78 76 83 50, vertrieb@rsi-immobilien.de

Die „Verrentung“ einer Immobilie kann interessant sein, wenn man partout im eigenen Zuhause wohnen bleiben möchte, die baren Mittel für die Unterhaltung des Eigenheimes jedoch auf Dauer nicht ausreichen.

Neben der „Verrentung“ einer Immobilie und damit der vertraglichen Einbindung von fremden Dritten in das bestehende Eigentum, besteht alternativ unseres Erachtens nach wie vor die interessantere Möglichkeit, die Immobilie zum aktuellen Zeitwert maximal gewinnbringend und ohne Risiken oder Einschränkungen zu verkaufen und sich aus dem Erlös z. B. in eine altersgerechte, komfortable und barrierefrei Wohnung oder in Betreutes Wohnen einzukaufen bzw. einzumieten.

In der Regel bleiben auf diesem Weg genügend bäre Mittel, um sich das Leben verdienterweise lebenslang in Eigenbestimmung zu „versüßen“. Die Auszahlung einer monatlichen Rente löst lebenserleichternde Maßnahmen bzw. Grundprobleme des Alters nicht. Geht es um ein Haus, so

ist man selbst weiterhin für kostenintensive Reparaturen, Gartenpflege, Schneeräumen etc. verantwortlich. An sozialen Kontakten durch eine fehlende Ansprache mangelt es zudem oftmals. Eine Vereinsamung kann die Folge sein. Tipp: Das Wohlfühlgefühl entscheidet. Bleiben Sie Herr der Dinge und lassen Sie sich bei einer gewünschten oder geplanten Veränderung der Lebenssituation zu Ihrem persönlichen Lebenskonzept von Fachleuten beraten. Ein geeigneter Ansprechpartner kann z. B. auch ein Makler sein, welcher in Ihrer Region langjährig am Markt tätig ist und sowohl auf die Grundstücksvermittlung als auch auf den Verkauf von Wohnungen spezialisiert ist. Hierdurch ist die lösungsorientierte Erarbeitung Ihres persönlichen Lebenskonzeptes und ggf. die Überleitung in das perfekte Zuhause aus einer Hand möglich. Ein seriöser Fachmann berät Sie gerne kostenfrei und unverbindlich.



Wolfgang Benker · Leiter des Immobilienvertriebs München
PlanetHome AG, Telefon 089/7 67 74 - 0, info@planethome.com

„Steinreich“ und dennoch arm? Viele Ruheständler leben zwar im abbezahlten Eigenheim, doch die Rente reicht kaum für das Decken der eigenen Lebenshaltungskosten aus – von der Instandhaltung der Immobilie ganz zu schweigen. Eine Lösung dieses Problems kann eine Rente aus der eigenen Immobilie sein. Hier verkauft der Eigentümer sein Heim an einen Kapitalgeber und erhält dafür entweder einen Einmalbetrag oder monatliche Rentenbeträge bis zum Lebensende. Besonders für „junge“ Rentner ist auch das „Sale and lease back“-Modell eine gute Möglichkeit,

die langjährig vertrauten Wände nicht verlassen zu müssen. Hier verkauft der Eigentümer seine Immobilie und wohnt dort weiterhin – allerdings als Mieter. Ist jedoch das Eigenheim ohnehin längst zu groß geworden, lohnt es sich durchaus, auch über den Verkauf der Immobilie nachzudenken. Wir von PlanetHome beraten Sie hierzu gerne und erörtern mit Ihnen, welche Lösung für Sie am besten passt.



Peter Hegerich
Geschäftsführender Gesellschafter Hegerich Immobilien GmbH
Telefon 089/23 06 96 20, info@hegerich-immobilien.de

Nichts ist so beständig, wie der Wandel. Wie schön wäre eine Immobilie, die sich flexibel den Lebensumständen anpasst: Ein Appartement als Student und Single, eine kleine Eigentumswohnung als frisch verliebtes Paar, ein Haus im Grünen, wenn Kinder dazukommen und im Alter eine barrierefreie Wohnung in der Stadt. In jungen Jahren scheidet die passende „Lebensabschnittsimmobilie“ häufig am fehlenden Kapital, im Alter hingegen an der Bereitschaft, sich ein zweites oder drittes Mal im Leben nach einer neuen Immobilie umzuschauen. Einen alten Baum verpflanzt man nicht, heißt es so schön. Derweil sind Haus und Garten längst zu groß geworden für die Pflege und Instandhaltung und das Eigenheim ist zwar abbezahlt, aber die monatliche Rente reicht kaum zum Le-

ben. Kein Einzelschicksal: Schätzungsweise mehr als eine Million der über 65-Jährigen mit selbstgenutztem Wohneigentum leben am Rande des Existenzminimums. Eine mögliche Lösung: Die Verrentung der selbstgenutzten Immobilie. Ob Rentenhypothek, Stiftungsrente, Umkehrdarlehen, Genossenschaftsrente oder der klassische Verkauf auf Rentenbasis gegen Leibrente oder Zeitrente: Eine Verrentung bietet zahlreiche Möglichkeiten und Lösungen. Wir von Hegerich Immobilien begleiten und beraten Eigentümer seit Jahren erfolgreich bei der Verrentung ihrer Immobilien. Denn was bleibt, ist die Veränderung – und was sich verändert, bleibt.



Ingo Gerschlaue · Geschäftsführer und Inhaber der Gerschlaue GmbH,
Telefon 089/74 98 30 - 0, mail@gerschlaue.de

Handelt es sich bei der Immobilie um Anlagevermögen, das nicht selbst genutzt wird, lautet eine häufig artikuliert Empfehlung, dass diese mit Eintritt in die Rente, abbezahlt sein sollte. Individuelle steuerliche Situation und Einkommensverhältnisse können es aber auch sinnvoll erscheinen lassen, durchaus einen fremdfinanzierten Anteil bestehen zu lassen. Dies gilt auch für die eigengenutzte Immobilie, sofern sie Bestandteil eines größeren Immobilienkomplexes ist, z.B. eigengenutzte Wohnung in einem Mehrfamilienhaus, das einem insgesamt gehört. In der Mehrzahl der Fälle betrifft die Frage aber wohl eher die eigengenutzte Einzelimmobilie. Hier wäre in der Tat zu prüfen, ob die Größe der Immobilie (Wohnfläche und Grundstücksfläche) noch den Bedürfnissen und der persönlichen physischen Leistungsfähigkeit entspricht, was Pflege und Unterhalt betrifft. Und auch, ob der Grundriss, z.B. die Verteilung des Wohnbereichs auf mehrere Ebenen, der aktuellen und der zu erwartenden gesundheitlichen Situation adäquat sind. Zu bedenken wären ebenfalls die Verände-

rungen im Umfeld bzgl. ärztlicher Versorgung sowie der Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten. Die Zeit für eine Veränderung wäre dann gekommen, wenn die Belastungen, die gebotene Lebensqualität übersteigen. Eine Verrentung der Immobilie, also Fortsetzung der Wohnsituation auf Leibrentenbasis unter finanzieller Besserstellung, löst nicht das Problem der persönlichen Belastungen durch die Immobilie. Zudem führt die Verrentung, da bei den Käufern unbeliebt, gerade in Zeiten niedriger Zinssätze für Immobilienfinanzierungen, zu einem nicht unerheblichen Mindererlös beim Verkauf. Gar nicht erwähnt seien die, mitunter nicht leicht zu bewältigenden, psychischen Folgen, nicht mehr Herr der eigenen Immobilie zu sein. Generell ist unter Betrachtung aller Faktoren, der komplette Verkauf und evtl. Erwerb einer passenden Ersatzimmobilie, einer Verrentung vorzuziehen, Einzelfälle ausgenommen.



Ralf Jochems · Zertifizierter Immobilienmakler (DIA), Rohrer Immobilien GmbH,
Telefon 089/5 43 04-0, info@rohrer-immobilien.de

Ein, an dem man sich jederzeit zurückziehen kann und sich wohlfühlt, sei es das eigene Haus oder die eigene Wohnung. Wie lange will ich das noch tun?

Früher konnte der Garten für die eigenen Kinder oder Enkelkinder nicht groß genug sein. Heute macht er mehr und mehr Mühe, auch die vielen Treppen im Haus oder der Wohnung werden immer beschwerlicher im Aufstieg. Das ein oder andere Zimmer, früher mit viel Leben gefüllt, dient heute als Abstellraum, als nicht benötigte, genutzt Fläche.

Viele Eigentümer merken im Alter, dass die eigene Immobilie selten den aktuellen Wohnansprüchen genügt. Der Ruf nach einer Immobilie, zugeschnitten auf die jeweilige Lebensphase wird lauter.

Noch vor vielen Jahren hat sich kaum ein Eigentümer die Frage gestellt: Passt meine Immobilie eigentlich noch zu meiner Lebenssituation? Dies hat sich mit den Veränderungen u.a. bezüglich Altersstruktur (demografischer Wandel) grundlegend geändert.

Menschen in der „letzten“ Lebensphase sind häufig im „Unruhestand“, so dass selbstgenutzte Häuser oder Wohnungen dieser veränderte Lebensrealität folgen soll. Aber wie können Eigentümer die eigenen vier Wände anpassen und geht das überhaupt?

Der Wunsch, dass die eigene Immobilie zur jeweiligen Lebensphase passen soll, ist heute für viele Menschen wichtig, ebenso auch die vertraute Umgebung und die sozialen Kontakte gehören irgendwie dazu, aber dieser Wunsch ist nicht immer einfach zu erfüllen.

Viele Eigentümer die den Ruhestand erreicht haben bemerken immer häufiger, dass das eigene Haus oder die Wohnung zur Last wird. Irgendwann drückt sich dann die Frage auf:

Was mache ich mit meiner Immobilie im Alter?
Immer mehr Immobilienbesitzer sind im wahren Sinne des Wortes „steinreich“ und besitzen eine weitgehend lastenfreie Immobilie. Oft jedoch fehlen die liquiden Mittel für notwendige Anschaffungen oder Umbaumaßnahmen.

Eine Lösung könnte sein, Verkauf einer Immobilie mit Wohnrecht.

Die Vorteile:

- Sofort verfügbares, steuerfreies Kapital zur freien Verwendung
- Fest vereinbartes Wohnrecht auf bestimmte Dauer
- Schutz vor Mietsteigerungen für die Dauer des Wohnrechtes



Diese Ratschläge sind allgemein gehalten. Kaufinteressenten sollten sich unbedingt immer persönlich beraten lassen. Jeden Monat beantworten unsere Experten an dieser Stelle eine Immobilienfrage. Info unter: immobilienmarkt@muenchenweit.de, Telefon 0 89/5 46 55-210 oder Fax 0 89/5 46 55-186.