

Immobilienverrentung: Altersvorsorge aus Beton








Inhaltsverzeichnis

Was ist Immobilienverrentung?	4
Verrentungsmodelle	6
So berechnet sich die Rente	9
Wie findet man einen Käufer?	12



Was ist Immobilienverrentung?



Das Konzept der Immobilienverrentung wird in Deutschland immer bekannter und beliebter. Kurz gesagt funktioniert die Verrentung wie folgt: Renter verkaufen ihr Eigenheim, behalten aber ein lebenslanges Wohnrecht. Den Kaufpreis können Sie sich entweder in einer Einmalzahlung, in monatlichen Rentenzahlungen oder in einer Kombination aus beidem auszahlen lassen.

Studien zeigen, dass Rentner in den letzten Jahren immer weniger Geld zur Verfügung haben. Die eigene Immobilie ist dabei eine gute Absicherung gegen Altersarmut, wenn die staatlichen Rentegelder immer knapper werden. Allerdings wollen die wenigsten Renter ihr geliebtes Haus verkaufen und sich eine neue Wohnung suchen, um finanziell besser über die Runden zu kommen.

Was aber, wenn es möglich ist, zu verkaufen und trotzdem in den eigenen vier Wänden wohnen zu bleiben? Genau da setzt die Immobilienverrentung an. Sie ermöglicht es Senioren den Ruhestand ohne finanzielle Sorgen im vertrauten Heim zu genießen. Und für viele bietet sie auch die finanzielle Freiheit um sich einen Lebenstraum wie eine Reise auf die Malediven oder das Traumauto zu verwirklichen.

Doch bevor Eigentümer sich für die Verrentung ihrer Immobilie entscheiden, schwirren ihnen oft 1000 Fragen im Kopf herum. Ist das wirklich was für uns? Wie genau funktioniert das? Wie viel Geld bekommen wir dabei am Ende raus und wie finde ich den richtigen Käufer? Unser Ratgeber versucht genau diese Fragen zu beantworten.



Verrentungsmodelle

Häufig wird das Prinzip der Verrentung wie folgt erklärt: Senioren, die ihre Immobilie verrenten, bekommen dafür bis an ihr Lebensende eine monatliche Rentenzahlung und behalten das lebenslange Wohnrecht. Das ist so aber nicht ganz richtig. Denn tatsächlich gibt es mehrere Verrentungs- und Zahlungsmodelle. Wir stellen die beliebtesten Möglichkeiten der Verrentung vor.

Leibrente und Zeitrente

Zunächst einmal unterscheidet man bei der Immobilienverrentung zwischen Leib- und Zeitrente. Während die Zahlungen bei der Leibrente an die Lebenszeit des Verkäufers gekoppelt sind, wird bei der Zeitrente eine gewisse Zahlungsspanne festgelegt. Beide Modelle haben ihre Vor- und Nachteile, die sich an einem Beispiel verdeutlichen lassen:

Eine Seniorin verrentet ihre Immobilie im Alter von 70 Jahren. Statistisch gesehen lebt sie noch etwa vierzehn Jahre. Bei der Leibrente wird dieser Wert als Grundlage für die Berechnung der monatlichen Rente herangezogen. Die Seniorin erhält die Rentenzahlungen jedoch auch, wenn sie noch weitere zwanzig Jahre lebt. Stirbt sie hingegen schon nach fünf Jahren, werden die Zahlungen zu diesem Zeitpunkt eingestellt. Bei einer Zeitrente bestände zum Beispiel die Möglichkeit, einen Zahlungszeitraum von 20 Jahren zu vereinbaren. Danach erhält die Seniorin keine Rentenzahlungen vom Käufer mehr. Stirbt sie hingegen früher, gehen die Zahlungen an ihre Erben.

Die Zeitrente bietet sich deshalb vor allem dann an, wenn man seine Erben auch nach dem Tod absichern möchte. Bei beiden Modellen können Senioren zusätzlich wählen, ob sie ein lebenslanges oder ein zeitlich begrenztes Wohnrecht wollen.

Einmalzahlung und monatliche Zahlungen

Oftmals entscheiden Senioren sich jedoch gegen das monatliche Rentenmodell und für eine Einmalzahlung. Diese setzt sich grob gesagt aus dem Verkehrswert abzüglich des Nießbrauchwerts zusammen. Das lässt sich noch einmal am Beispiel unserer 70-jährigen Seniorin verdeutlichen:


Die Immobilie der Seniorin ist 400.000 Euro wert und könnte für einen Betrag von 800 Euro im Monat vermietet werden. Rechnet man das auf die statistische Lebenserwartung von etwa 14 Jahren hoch, beträgt der Nießbrauchwert 134.400 Euro. Die Seniorin erhält damit eine Einmalzahlung von 265.600 Euro.

Allerdings müssen Senioren sich nicht zwischen entweder einer Einmalzahlung oder einer monatlichen Rente entscheiden. Fixzahlung und monatliche Rente können flexibel kombiniert werden. Viele Rentner nutzen die Einmalzahlung beispielsweise, um eine noch ausstehende Hypothek abzuzahlen und lassen sich den Rest des Wertes als monatliche Rente auszahlen. Oder aber sie nutzen eine Einmalzahlung, um diese ihren Kindern als Vorerbe auszuzahlen und leben selbst von den monatlichen Rentenzahlungen. Wie groß die Einmalzahlung im Vergleich zu den monatlichen Renten ist, kann dabei jeder selbst entscheiden.



So berechnet sich die Rente

Wenn Renter zum ersten Mal vom Konzept der Verrentung hören, können sie sich häufig nicht vorstellen, wie viel sie dabei eigentlich für Ihre Immobilie eigene Immobilie bekommen würden. Wir erklären grob, wie sich die Beträge für die Immobilienverrentung berechnen.




Um zu ermitteln, wie viel ein Rentner für seine Immobilie bekommt, muss diese zunächst nach einem professionellen Verfahren bewertet werden. Der hierbei ermittelte Wert ist die Grundlage für Einmalzahlung und die monatlichen Rentenzahlungen. In unserem Beispiel gehen wir von einer Immobilie im Wert von 500.000 Euro aus.

Als nächstes muss der Rentner sich entscheiden, wie hoch die Einmalzahlung ausfallen soll. Grundsätzlich gilt: Je höher die Einmalzahlung, desto niedriger die monatliche Rente. Entscheidet ein Investor sich nur für eine Einmalzahlung ohne monatliche Rente, erhält er jedoch trotzdem nicht den vollen Wert der Immobilie ausgezahlt. Der Nießbrauchwert, also das, was er monatlich an Miete zahlen müsste, wird vom Verkaufspreis abgezogen.

In unserem Beispiel gehen wir aber davon aus, dass der Rentner sich für eine Einmalzahlung von 200.000 Euro entscheidet, um seine Hypothek direkt abzuzahlen und sich eine große Reise zu finanzieren. Zusätzlich wird ein Sicherheitswert von 10 Prozent vom Verkaufswert abgezogen.

Die Basis für die Rentenberechnung sind damit 250.000 Euro. Davon wird nun der Nießbrauchwert abgezogen. Hierfür ist das Alter des Rentners relevant. In unserem Beispiel handelt es sich um einen 70-jährigen Mann. Statistisch gesehen wird er noch etwa 14 Jahre leben und müsste dementsprechend für 14 Jahre Miete zahlen. Die erwartete Restlebensdauer kann man in der Sterbetabelle des statistischen Bundesamts nachsehen. Die Immobilie ließe sich monatlich für einen Wert von 1000 Euro vermieten. Oftmals wird der Nießbrauchwert noch



mit einem bestimmten Wert verzinst. Das lassen wir in unserer aktuellen Rechnung jedoch der Einfachheit halber außen vor.

Der Nießbrauchwert lege damit bei 168.000 Euro. Für die Rentenzahlungen bleiben also 82.000 Euro. Diese werden nun ebenfalls mit der statistischen Lebenserwartung verrechnet, also auf 14 Jahre aufgeteilt. Pro Monat würde der Rentner damit etwa 490 Euro zusätzliche Rente erhalten. Oftmals wird außerdem eine zusätzliche monatliche Zahlung für die Unterhaltung der Immobilie vereinbart.

Durch eine geringere Einmalzahlung könnte der Rentner in unserem Beispiel sehr viel höhere monatliche Zahlungen erhalten. Hier bietet es sich deshalb immer an, individuell zu schauen, welches Verhältnis aus Einmalzahlung und monatlicher Rente optimal ist.



Wie findet man einen Käufer?

Wenn Senioren zum ersten Mal von den Möglichkeiten der Immobilienverrentung hören (In der eigenen Immobilie bleiben und dafür auch noch Geld bekommen!), dann sind sie häufig begeistert. Schnell kommt jedoch die Frage auf: Für mich ist das ja super – aber wer will denn als Käufer einen solchen Deal machen?



Leibrente und Zeitrente

Immobilienverrentung ist vor allem für Käufer interessant, die die Immobilie nicht zum Eigennutz, sondern als Kapitalanlage erwerben möchten. Je nach Höhe der Einmalzahlung und der monatlichen Rentenzahlungen können diese dabei komplett auf die Fremdfinanzierung durch eine Bank verzichten. Somit sind sie unabhängig von der aktuellen Zinspolitik.

Kauf zum richtigen Zeitpunkt

Gerade in Regionen mit steigenden Immobilienpreisen – und die steigen in Deutschland aktuell fast überall – ist die Immobilienverrentung für Käufer auch deshalb ein guter Deal, weil sie die Immobilie so höchstwahrscheinlich zu einem deutlich geringeren Preis kaufen können als in zehn oder zwanzig Jahren. Bei Einfamilienhäusern in Metropolen kommt noch hinzu, dass diese aktuell kaum mehr gebaut werden. Der knappe Wohnraum wird lieber für Mehrfamilienhäuser genutzt, um das Grundstück für möglichst viele Menschen bewohnbar zu machen. Damit werden Einfamilienhäuser zum raren Gut und es lohnt sich so früh wie möglich zuzuschlagen.

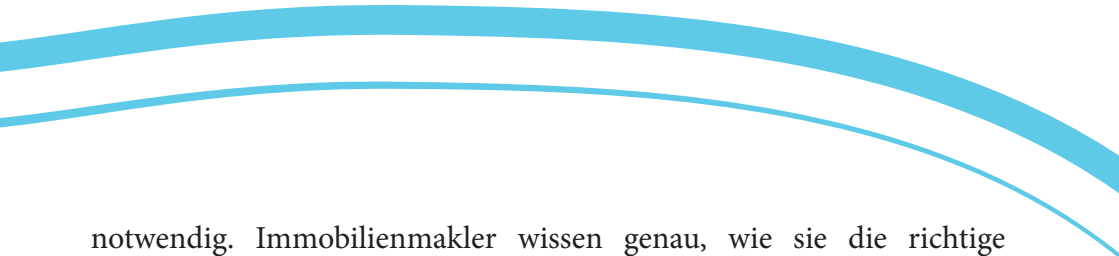
Verlässliche Mieter

Die ehemaligen Eigentümer stellen außerdem auch sichere Mieter dar. So muss der Käufer keine Verluste durch Leerstände einplanen und kann sich zudem relativ sicher sein, dass die Bewohner die Immobilie gut behandeln. Das Mietermanagement kann oft sehr anstrengend sein. Deshalb sind Anleger froh, wenn sie für die nächsten zehn oder fünfzehn Jahre einen zuverlässigen Mieter haben.

Und was passiert nach der Verrentung?

Wie es nach der Verrentung weitergeht, entscheiden Käufer ganz individuell. Wird kein zeitlich begrenztes Wohnrecht vereinbart, muss der Käufer sich im Klaren darüber sein, dass er keine festen Pläne zum Einzug in die Immobilie oder zum Weiterverkauf machen kann. Die wenigsten Käufer planen allerdings später einmal selbst in die Immobilie einzuziehen. Häufiger wird sie zum Beispiel als möglicher späterer Wohnsitz für die eigenen Kinder gekauft oder um sie entweder weiter vermieten oder weiter verkaufen zu können.

Damit jeder Topf seinen Deckel findet und Rentner und Anleger zusammenfinden, ist in jedem Fall die Hilfe eines Vermittlungsprofis



notwendig. Immobilienmakler wissen genau, wie sie die richtige Zielgruppe ansprechen und beide Seiten zufrieden stellen.



Impressum

1. Auflage 2019

Herausgeber: Wordliner GmbH

Copyright: Wordliner GmbH

Paul-Robeson-Straße 10

10439 Berlin

Telefon: 030 809520880

Bildrechte:

Titelbild: Jaaak / Depositphotos.com

S. 4: Jessica Bryant / Pexels.com

S. 6: 4pmphoto@gmail.com / Depositphotos.com

S. 9: AndrewLozoviy / Depositphotos.com

S. 12: Syvati_ipinskiy / Depositphotos.com