

Mit dem eigenen Haus den Ruhestand absichern

Mehr als ein Drittel der deutschen Eigenheimer sitzen auf ihren Vermögenswerten fest und leiden teilweise unter finanziellen Engpässen im Alter. Für diese Menschen kann die Verrentung ihrer Immobilie eine interessante Alternative sein.

VON PATRICK PETERS

Immobilien stellen in Deutschland einen enormen Vermögenswert dar. Einer Studie zufolge beläuft sich das Immobilienvermögen in Deutschland auf 11,2 Billionen Euro, inklusive des Bodenwerts der bebauten Flächen. Und etwas mehr als die Hälfte aller Deutschen lebt im Eigenheim. Gleichzeitig wird Deutschlands Gesellschaft immer älter.

„Die Kombination dieser Faktoren führt dazu, dass immer mehr Immobilieneigentümer immer älter werden und über immer höhere Grundbesitzwerte verfügen. Gleichzeitig ist das Familienheim oftmals auch der größte beziehungsweise einzige nennenswerte Vermögenswert – und das kann problematisch für die Ruhestandsfinanzierung sein.

Denn: Wer auf die eigene Immobilie als Altersvorsorge setzt, dem droht im Rentenalter eine Liquiditätsfalle: Einer Umfrage zufolge fehlt es vielen älteren Menschen an Liquidität, obwohl sie über beachtliche Vermögen verfügen, die aber dauerhaft gebunden sind“, sagt Rolf Klein, Experte für Finanz- und Nachfolgeplanung und Geschäftsführer der Delta Vermögensmanagement aus Krefeld. Das Unternehmen konzentriert sich auf sämtliche Dienstleistungen rund um die Immobilie.

Mehr als ein Drittel der deutschen Eigenheimer sitzen auf ihren Vermögenswerten fest



Mit der Immobilienrente lässt sich das eigene Haus für die Ruhestandsfinanzierung nutzen.

FOTO: GETTY IMAGES

und leiden teilweise unter finanziellen Engpässen im Alter. Einer Studie zufolge beschreiben rund zehn Prozent der befragten Senioren ihre finanzielle Situation trotz Immobilieneigentum als angespannt.

Einige von ihnen haben nach eigenen Angaben auch zu wenig Geld für eine adäquate Arzt- und Pflegeversorgung.

Ein Schwerpunktthema von Rolf Klein ist daher die Immobilienverrentung, bei dem er seine Kunden umfassend berät. Was das bedeutet? „Mit der Immobilienrente lässt sich das eigene Haus für die Ruhestandsfinanzierung bei gleichzeitigem lebenslangen Wohnrecht nutzen. Eine weitere Möglichkeit ist der Verkauf der Immobilie, verbunden

mit einem unkündbaren Mietvertrag. Das erhöht die Kaufpreiszahlung. Allerdings muss dann auch eine Miete an den Käufer gezahlt werden. Diese Option kann besonders sinnvoll sein, wenn der Hausbesitzer an seine Nachkommen verkaufen würde, um unter anderem den Nachlass zu regeln und steuerliche Vorteile zu nutzen“, sagt der Berater. Der Ver-

kauf mit Wohnrecht der Immobilie eigne sich für Eigentümer ab 65 Jahren, betont Klein. Sei es, weil diese eben einen Zuschuss zur Rente bräuchten, sei es, weil das Haus in Zukunft keine Verwendung mehr für die Familie habe. „Daher können Eigentümer durch die Immobilienverrentung finanziell von ihrem Objekt profitieren, ohne ausziehen zu müssen. Das si-

chert die Kontinuität im Wohnen, im Alter ein wichtiger Faktor. Und es gibt die Sicherheit, sich in fortschreitenden Lebensjahren nicht mehr um die Immobilie als eigenen Vermögenswert kümmern zu müssen“, so der Experte.

Das Problem für die Hausbesitzer sei jedoch, dass nur werthaltige Immobilien in guter Lage eine nennenswerte Verrentung erzielen, sagt Rolf Klein. „Es ist recht einfach. Je hochwertiger ein Objekt ist, und je älter der Hausbesitzer, desto lukrativer wird auch die Verrentung. Und generell gilt die Regel, dass Hausbesitzer bei der Verrentung weniger Geld erhalten, als sich rein rechnerisch aus dem Verkehrswert und der rein statistischen Lebenserwartung ergeben würde. Durch die Differenz wird das lebenslange Wohnrecht finanziert.“ Der Immobilienexperte bietet unter der Internetadresse www.delta-immoexpert.de die Möglichkeit einer kostenlosen Online-Wertschätzung von Immobilien an.

Rolf Klein rät Personen, die ihre Immobilie gegen Wohnrecht veräußern, die Kaufpreiszahlung direkt professionell anzulegen. So könnten die monatlichen Ausschüttungen durch die Renditen aus der Kapitalanlage vergrößert werden, und es bleibt – je nach Strategie und Ergebnissen – sogar Kapital für die Übertragung nächster Generation oder einen guten Zweck erhalten.