

Mit dem Eigenheim die Rente aufbessern

Immobilienrente oder Teilverkauf – was ist besser?



Eigenheimbesitzern im Rentenalter stehen verschiedene Modelle offen, um das in der Immobilie gebundene Vermögen zu nutzen, ohne ausziehen zu müssen. Sie können unter anderem zwischen der Immobilienverrentung in unterschiedlichen Varianten und dem Teilverkauf wählen. Aber welches Modell eignet sich besser, um einen sicheren und sorgenfreien Ruhestand zu genießen? Der Modellvergleich gibt Antworten. In der großen Tabelle auf Seite 3 haben wir die wichtigsten Unterschiede zwischen einer marktüblichen Immobilienrente, dem Teilverkauf und dem Produkt der Deutsche Leibrenten AG aufgelistet.

Die Deutsche Leibrenten stellt ihren Kunden mehrere Möglichkeiten der Auszahlung zur Wahl: einen Einmalbetrag, eine monatliche Rente oder die Kombination aus beidem. Zudem wird den Kunden eine Mischung aus Nießbrauch und Wohnrecht geboten. Sie erwerben ein lebenslanges und unbedingtes Wohn- und Nutzungsrecht wie beim klassischen Nießbrauch. Es kommt zum Beispiel bei einem Umzug ins Pflegeheim zum Tragen. Die zusätzlichen Mieteinnahmen helfen dann bei der Finanzierung der letzten Lebensphase. Ergänzend zum Wohnrecht sind die Kunden von der Last der Instandhaltung befreit. Das heißt: Die Deutsche Leibrenten sorgt für den einwandfreien Zustand der Häuser und Wohnungen.

„Wir bieten nicht nur Sicherheit, sondern auch einen Rundum-Service für die Immobilien unserer Kunden“, sagt Friedrich Thiele, Vorstandsvorsitzender der Deutsche Leibrenten. „Die von uns angebotene Immobilienrente ist damit ein solides Produkt, um das Alter wirtschaftlich abzusichern.“







Friedrich Thiele

Beim Immobilien-Teilverkauf bleiben die Bewohner dagegen Miteigentümer. Das mag auf emotionaler Ebene für viele Senioren attraktiv wirken, doch wirtschaftlich und juristisch betrachtet, bringt es Nachteile mit sich. Den Senioren steht keine Rentenzahlung, sondern nur eine Einmalzahlung zu – egal wie lange das Leben noch dauert. Zusätzlich kommen die Kosten für ein Nutzungsentgelt und die Instandhaltungskosten auf sie zu. Sollten sie ihre Pflichten vernachlässigen, zum Beispiel aus finanziellen oder gesundheitlichen Gründen, können sogar ihre Erben dafür haftbar gemacht werden. Beim späteren, vollständigen Verkauf der Immobilie profitiert der Investor erneut, weil er eine Verkaufsprovision berechnet. Unterm Strich drohen so beim Teilverkauf erhebliche Zahlungsverpflichtungen, die für Senioren den Traum eines sorglosen Ruhestands zerschlagen können.

Wie erheblich sich Produkte der Altersfinanzierung unterscheiden, wird auch unter dem Blickwinkel der Nachhaltigkeit deutlich.

Produktvergleich Immobilienverkauf vs. Teilverkauf unter ESG-Gesichtspunkten

ESG	Deutsche Leibrenten AG	Teilverkaufsmodell
ENVIRONMENTAL (Umwelt)	Wenig relevant für Verrentung	Wenig relevant für Teilverkauf
SOCIAL (Gesellschaft)	<ul style="list-style-type: none"> ■ Keine Haftungsrisiken, nur Wahlrechte ■ Andienungsrechte bei Wohnrechtsaufgabe ■ Entlastung von Instandhaltungsaufgaben und Handwerkermanagement  ■ Kein Risiko des Wohnungsverlustes 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Haftungsrisiken gegenüber Käuferinstitution ■ Verlust des Nießbrauchs bei Leistungsstörung ■ Instandhaltungsrisiko  ■ Inflationsrisiken bezgl. des Nutzungsentgeltes
GOVERNANCE (Unternehmensführung)	<ul style="list-style-type: none"> ■ Volle Transparenz des Vertrags ■ Keine irreführenden Marketingversprechen  ■ Keine bevorrechtigten Gewinne ■ Keine versteckten Gebühren ■ Keine Räumungsunterwerfung 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Intransparente Verträge ■ Irreführende Marketingversprechen ■ Bevorrechtigter Gewinnanteil  ■ Versteckte Gebühren (6,5 %) ■ Räumungsunterwerfung

Quelle: Deutsche Leibrenten Grundbesitz AG, IVD-Tagung des Bundesausschuss Immobilienmakler

Fazit: Sowohl unter sozialen als auch unter rechtlichen Gesichtspunkten überwiegen beim Immobilienverkauf die Vorteile für Senioren.

**DEUTSCHE
LEIBRENTEN**

MARKT

	Leibrentenmodelle mit und ohne Einmalzahlung	Einmalzahlungsmodell	Teilverkauf
Eigentumsübertragung	Vollständig ✓	Vollständig ✓	Teilverkauf eines ideellen Anteils, Miteigentümerschaft !
Laufzeit	Lebenslang ✓	Lebenslang ✓	Lebenslang ✓
Zahlungsweise	Lebenslange Rentenzahlung und / oder Einmalzahlung ✓	Einmalzahlung ✓	Einmalzahlung in Höhe des Teilverkaufs !
Insolvenzsicherheit des Zahlungsanspruchs	Durch Reallasteintragung vermögenssicher ✓	Sicher, weil bezahlt ✓	Sicher, weil bezahlt ✓
Instandhaltungen	Zahlt der Käufer, Senioren frei von Haftungen ✓	Zahlen Senioren und haften wirtschaftlich auch dafür ✗	Zahlen Senioren und haften wirtschaftlich auch dafür. Bei Gesamtverkauf entstehen oft zusätzliche Sanierungskosten ✗
Nutzungsrecht	Lebenslanges Wohnrecht mit Vermietungsmöglichkeit ✓	Nießbrauch mit Vermietungsmöglichkeit !	Nießbrauch, i. d. R. an die Nutzung gebunden !
Nutzungsentgelt nach Vertragsabschluss	Kein Entgelt ✓	Kein Entgelt ✓	Nutzungsentgelt, vergleichbar mit anteiliger Miete ✗
Insolvenzsicherheit der Nutzung	Sicher ✓	Pfändbar bei Überschuldung oder Haftung aus Instandhaltungsverpflichtung ✗	Pfändbar bei Überschuldung, Nichtzahlung des Nutzungsentgeltes oder Unterlassung der Instandhaltungsverpflichtung ✗
Ankaufsnebenkosten	Zahlt der Käufer ✓	Zahlt der Käufer ✓	Zahlen die Senioren ✗
Provisionen und Gutachterkosten sowie weitere Kosten	Zahlt der Käufer, keine Belastung bei Senioren ✓	Senioren zahlen Gutachterkosten und Provisionen ✗	Zahlen die Senioren oder deren Erben auf den zweiten Miteigentumsanteil bei Verkauf der Immobilie. Investor erhält zudem oft bevorrechtigten Gewinnanteil und Handlingfee, zusammen i. d. R. über 30% ✗
Besteuerung	Ertragsanteil der Rente ist steuerliches Einkommen, bleibt aber i.d.R. unterhalb der Freibeträge !	Keine ✓	Keine ✓