

# Einen alten Baum verpflanzt man nicht

## Immobilienverrentung Teil 1: Wohnen in der eigenen Immobilie im Alter

Es gibt aktuell in Deutschland ca. sechs Millionen Immobilieneigentümer, die 65 Jahre oder älter sind. Gemäß Umfragen wollen über 75 Prozent dieser Eigentümer auch im höheren Alter unbedingt so lange wie möglich in ihrer Immobilie wohnen bleiben. Gleichzeitig steigen die Lebenshaltungskosten und Kosten für Gesundheit, Kosten für die Instandhaltung und Energie des Hauses, aber auch für die im Alter lange ersehnten Freizeitaktivitäten immer weiter, und das alles bei einer oft eher dürftigen Rente. Daher rücken die Themen Immobilienverrentung, Verkauf mit Wohnrecht und teilverkauf zunehmend in den Fokus diverser Anbieter. Allerdings ist es wichtig, hier auf den richtigen, solventen und zuverlässigen Partner und auf die richtige Lösung zu setzen, denn alle Modelle sind komplex, haben Vor- und Nachteile, kosten erhebliches Geld und sind auch nicht für alle Eigentümer geeignet.

Die Vorteile, Abläufe und Verfahren einer Verrentung möchten wir Ihnen hier in Kurzfassung darstellen. Als Fachmakler für Erbschaftsimmobilien (EBZ) und Spezialisten für Verrentungen haben wir in diesem Themengebiet eine fundierte Ausbildung und das nötige Fachwissen. Als zertifizierte DEKRA-Immobilien-gutachter können wir den aktuellen Wert Ihrer Immobilie, und damit die Grundlage für die Höhe der Immobilienrente, sehr genau bestimmen.



UNSER GASTAUTOR  
**Günther Strehle**  
VKL Wüstenrot Immobilien

### Was ist eine Immobilien-Verrentung?

Anders als beim klassischen Verkauf einer Immobilie, bei der diese gegen den vereinbarten Kaufpreis an den neuen Eigentümer zu dessen Eigennutzung oder Vermietung übergeben wird, bleibt die Immobilie bei der Verrentung im Besitz der „ehemaligen“ Eigentümer. Dabei kann auch gewählt werden, wer in Zukunft die Kosten für Modernisierung und Instandhaltung der Immobilie trägt. Der Gegenwert der Immobilie - abzüglich des Wertes des lebenslangen Wohnrechts - wird dabei in Form einer monatlichen Zusatzrente oder einer Einmalzahlung ausbezahlt. Gleichzeitig erhalten der oder die Eigentümer der Immobilie ein im Grundbuch eingetragenes, lebenslanges Wohnrecht. Es können bestehende Restschulden abgelöst oder eine zusätzliche Ein-

malzahlung getätigt werden, so dass sich die monatliche Belastung der Eigentümer damit deutlich verringert und - je nach Wert der Immobilie - zusätzlich dann die „Immobilien-Rente“ ausbezahlt wird.

### Wie sicher ist die Immobilien-Verrentung?

Wir arbeiten bei der Verrentung mit einer großen, Europa- und Bundesweit tätigen, gemeinnützig und sozial engagierten Stiftung, die durch Wüstenrot geprüft wurde. Sowohl die Verträge, als auch die nötigen Eintragungen im Grundbuch werden notariell erstellt, alle Sicherheiten zu Gunsten der Bewohner eingetragen. Für den Fall eines vorzeitigen Ablebens oder Auszugs der Bewohner wird darüber hinaus eine Höchstbetrags-Hypothek zu Gunsten der ehemaligen Eigentümer im Grundbuch eingetragen, also ein entsprechender Beitrag zurückerstattet. Dies ist übrigens ein erheblicher Unterschied zu nahezu allen anderen Anbietern von Verrentungen auf dem Markt, die im Regelfall bei einer vorzeitigen Änderung nichts zurückzahlen, sondern genau darauf pokern.

### Was sind die Voraussetzungen für eine Verrentung?

Wichtigste Voraussetzung ist, dass der oder die Eigentümer, die min-

destens 65 Jahre, besser 70 Jahre alt sein müssen, in der Immobilie so lange wie möglich bleiben wollen und auch können. Die Immobilie muss also zumindest einigermaßen altersgerecht bewohnbar sein und eine gute Infrastruktur sollte vorhanden sein. Die Immobilie sollte (nach Abzug etwaiger Schulden) einen Wert von € 250.000 nicht unterschreiten, rein wohnwirtschaftlich genutzt sein und sich in einem annehmbaren Zustand befinden.

### Wie sind die Abläufe bei einer Verrentung?

Zunächst ermitteln wir den aktuellen Marktwert der Immobilie. Durch die Qualifikation als DEKRA-zertifizierte Sachverständige wird diese Bewertung von der Stiftung als Grundlage zur Berechnung der Immobilienrente herangezogen. Anschließend wird mit unserem internen Verrentungsrechner ein erster Überblick über die zu erwartende Immobilienrente erstellt, den wir mit den Eigentümern ausführlich besprechen. Notwendige Unterlagen werden an die Stiftung gesendet, damit dort das Verrentungsangebot geprüft werden kann. Erfolgt hier eine Zusage, wird die Immobilie von Fachleuten der Stiftung begutachtet. Daraufhin wird der notarielle Vertrag zur Verrentung erstellt. Erst mit Abschluss dieses Vertrages beim Notar wird die Verrentung dann tatsächlich verbindlich. Sämtliche Kosten beim Notariat, Grundbuchämtern, Steuern und Gebühren trägt dabei ausschließ-



lich die Stiftung. Nach Eintragung der nötigen Sicherheiten und Umschreibung im Grundbuch beginnt die vereinbarte Auszahlung der Immobilienrente.

### Wie läuft ein erstes Beratungsgespräch ab?

Beim Erstgespräch werden die Eckdaten einer möglichen Verrentung besprochen, erfasst und ein erstes, überschlägig errechnetes Angebot zur Verrentung direkt durch uns - die Fachmakler vom Maklerteam - erstellt. Dies ist unverbindlich und kostenfrei. Erst wenn - wie oben beschrieben - ein notarieller Kaufvertrag erstellt wird, wird die Verrentung verbindlich.

### Was sind die Vorteile einer Immobilien-Verrentung?

Diskretion (keine öffentliche Vermarktung), Umwandlung der Immobilie in Geld und Lebensqualität (von einer Immobilie kann man nicht „abbeißen“). Nutzung der aktuell immer noch hohen Immobilienpreise für eine gute Zusatzrente (direkte Abhängig-

keit der monatlichen Zahlung vom Wert der Immobilie), Wohnen bleiben im eigenen Umfeld (kein Verkauf und stressiger Umzug in ein ungewohntes neues Umfeld). Seriöser Vertragspartner (Gemeinnützige Stiftung), Vollständige Absicherung (Wohnrecht an erster Rangstelle im Grundbuch, Höchstbetragshypothek). Kostentragung der Renovierungskosten durch die Stiftung (wählbar).

### Welche Alternativen gibt es zur Immobilien-Verrentung?

Sollte die Verrentung einer Immobilie nicht möglich sein, weil die oben genannten Kriterien nicht oder nur teilweise erfüllt werden, haben wir ein mehrstufiges Konzept entwickelt, das wir als Alternative anbieten können. Dieses Konzept geht individuell auf die jeweilige Situation der Immobilien-Eigentümer ein. Es ist sehr beratungsintensiv und wurde bereits mehrfach erfolgreich durchgeführt.

MEHR ZUM THEMA LESEN SIE IN DER NÄCHSTEN AUSGABE.

## INFOTAG IMMOBILIENVERRENTUNG

Es gibt keinen Ort, der das Zuhause ersetzen kann. Eine gute Lösung, um im Alter sorgenfrei zu leben: Die Immobilie verrenten, statt verkaufen.

Wann: Dienstag, 22.10.2024 · 16.00 Uhr  
Wo: Schongauer Str. 20 in Landsberg

Mit dem Eintritt in das Rentenalter verringert sich im Regelfall das verfügbare Netto-Einkommen: die Aufwendungen für die Gesundheit werden höher, die Lebenshaltungskosten steigen, ebenso die Instandhaltungs- und Reparaturkosten der eigenen Immobilie. Dennoch wollen viele Eigentümer in ihrem Haus wohnen bleiben. Die Immobilienverrentung kann hier die Lösung sein. Informieren Sie sich dazu bestmöglich.

### Was Sie zusätzlich erwarten dürfen:

- Fragen und Antworten rund um das Thema Verrentung
- Überschlägige Musterberechnungen zu Ihrer Verrentung
- Konkrete Verrentungsberechnung (ggf. separater Termin erforderlich)

### Limitierte Plätze -

Um Anmeldung per E-Mail oder Telefon wird gebeten.



Unter Tel. 08191 648300 können Sie sich zu Ihren Fragen rund um das Thema Verrentung von Immobilien beraten lassen. Geben Sie Ihre Immobilie in die Hände von Profis.



## ABLAUF EINER IMMOBILIENVERRENTUNG

Ermittlung des aktuellen Marktwertes Ihrer Immobilie



Ermittlung der zu erwartenden Immobilienrente



Besprechung der Ergebnisse und weiteren Vorgehensweise



Prüfen der Unterlagen durch die Stiftung



Nach Zusage Begutachtung durch Fachleute der Stiftung



Notarieller Vertrag und Grundbuch-änderungen



Auszahlung Ihrer Immobilienrente

