

# Mit dem Eigenheim die Rente aufbessern

Hamburger können ihre Immobilie im Alter ganz oder teilweise verkaufen, aber weiterhin darin wohnen bleiben. Was man beachten sollte

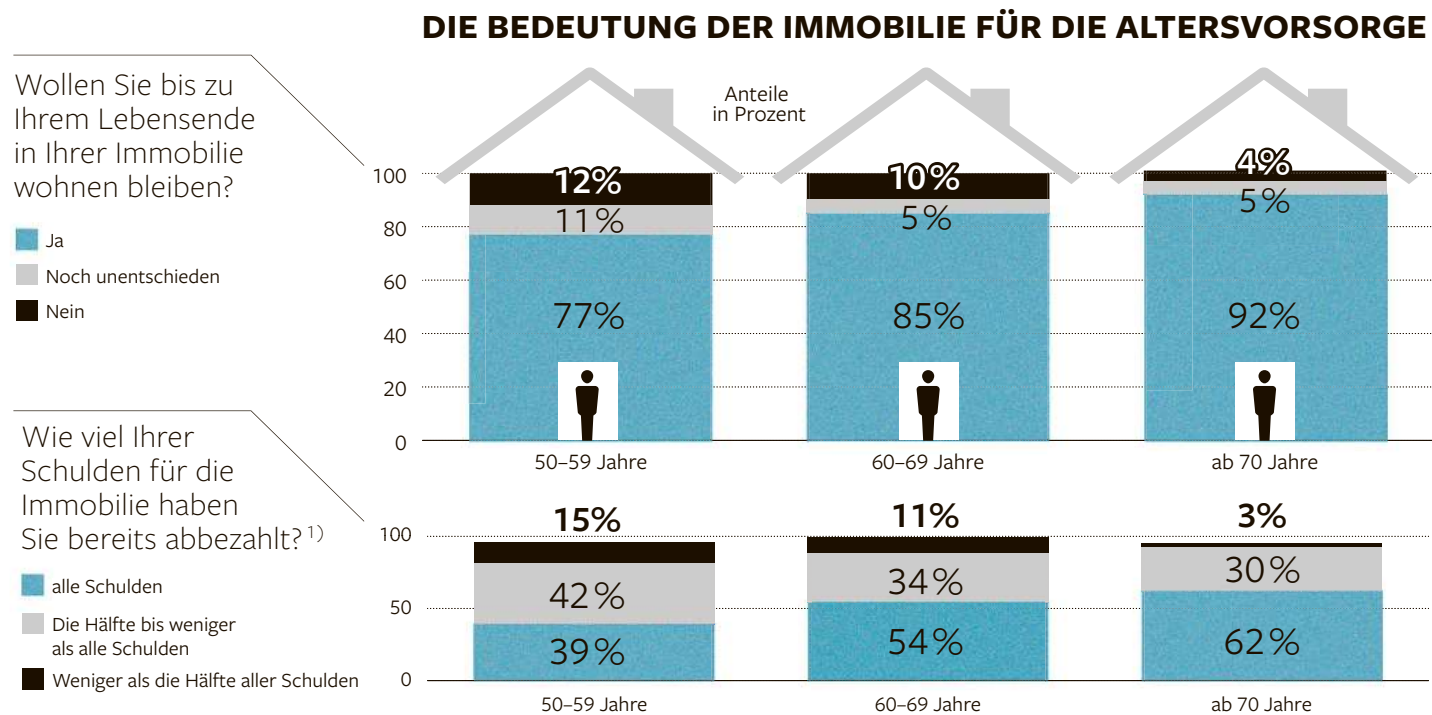
STEFFEN PREISLER

HAMBURG :: Im Alter ist das eigene Haus eher eine Last. Treppensteigen wird beschwerlicher, die Gartenarbeit anstrengender. Oder die Kinder haben das Erbe nicht verdient. Auf seinen Reisen durch das Land hört Henryk Seeger viele Geschichten. Vom Sohn, der im Gefängnis sitzt oder von der Tochter, die sich nicht mehr um die Eltern kümmert. Der Geschäftsführer der Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (GNIW), der einst das Spendenportal „Deutschland rundet auf“ gründete, kauft Immobilien und sichert den Bewohnern ein lebenslanges Wohnrecht zu: in Form eines Mietvertrages, der vom Käufer nicht gekündigt werden darf.

Der Markt für die Verwertung der Immobilie im Alter ist in Bewegung. Immer mehr Anbieter kommen auf den Markt, und auch Makler haben das Potenzial erkannt. Engel & Völkers gründete ein Tochterunternehmen: Engel & Völkers LiquidHome. „Durch den Teilverkauf von bis zu 50 Prozent der Immobilie an uns verschaffen wir den Kunden die gewünschte Liquidität, ohne dass sie aus der Immobilie ausziehen müssen“, sagt Johannes Glasl von LiquidHome. Ähnlich agieren Wertfaktor aus Hamburg oder die Deutsche Teilkauf aus Düsseldorf. Nicht ganz uneigennützig, weil so kommt man an Immobilien, die einem vielleicht niemals angeboten worden wären. Denn nach dem Umzug ins Pflegeheim, ein anderes Domizil oder nach dem Tod können die Anbieter die Immobilie verwerten. Erben haben aber ein Vorkaufsrecht. „Das ist oft nur eine theoretische Option“, sagt Immobilienexperte Alexander Krolzik von der Verbraucherschutzzentrale Hamburg.

Doch Seeger hört nicht nur Geschichten von undankbaren Erben. Vor allem geht es bei den Senioren ums Geld. Sie benötigen liquide Mittel, weil ihre Rente gering ist. „Viele wollen im Alter flexibel sein und sich noch etwas leisten, etwa Business Class nach Asien fliegen oder eine Weltreise unternehmen – und die Immobilie ist in der Regel ihr größter Wert“, sagt Seeger. Für gut ein Drittel der Immobilienbesitzer über 50 Jahre macht ihr Immobilienbesitz mehr als 75 Prozent ihres Gesamtvermögens aus, ergab eine Umfrage des Maklers Engel & Völkers. Gleichzeitig haben aber selbst 70-Jährige noch nicht alle Schulden auf Haus oder Wohnung getilgt (s. Grafik).

Der Markt ist riesig: „6,5 Millionen Menschen über 65 Jahre leben in der eigenen Immobilie“, sagt Seeger. „Nur wenige Prozent von ihnen haben sich bisher Gedanken gemacht, was mit ihrer Immobilie im Alter geschehen soll und wie sie das in Haus oder Wohnung gebundene Kapital nutzen könnten.“ Mehrere Firmen haben das Problem reicher und gleichzeitig armer Senioren zu ihrem Geschäftsmodell gemacht und versprechen, Betongold in Liquidität zu verwandeln. Das eigene Haus zu Geld zu machen – und trotzdem darin wohnen zu bleiben. „Denn bei einer Immobilie, die man selbst bewohnt, geht es den meisten um sehr emotionale Dinge. Es ist der größte Besitz, den man sich aufgebaut hat, und das verkauft man nicht so schnell wie ein Wertpapierdepot“, sagt



Wie Geld aus der Immobilie geholt werden kann, ohne auszuziehen

Modell	Leibrente	Teilverkauf	Sale & Lease Back	Umkehrhypothek	Kredit
<b>Beschreibung</b>	Kompletter Verkauf der Immobilie gegen eine monatliche Rente oder Einmalzahlung und ein lebenslanges Wohnrecht. Rentenhöhe hängt vom Wert der Immobilie und von Alter und Geschlecht der Eigentümer ab. Eine Leibrente ist steuerpflichtig.	Immobilie muss einen Verkehrswert von mindestens 200.000 Euro haben. Bis zu 50 Prozent der Hausanteile können verkauft werden. Nutzungsgebühr für verkauften Immobilienanteil fällig.	Das Modell des Verkaufens und Zurückmietens war bisher Unternehmen vorbehalten. Der Mietvertrag darf vom Käufer nicht gekündigt werden, aber Mieterhöhungen während der Laufzeit sind möglich.	Bis zur Hälfte des Immobilienwertes kann beliehen werden. Im Gegensatz zu einem normalen Kredit baut sich durch die monatlichen Entnahmen der Kreditsaldo mit der Zeit auf. Während der Laufzeit werden weder Zins noch Tilgung fällig.	Zins und Tilgung sind in der Regel auch während der Laufzeit zu zahlen. Immobilie sollte schuldenfrei sein und Kreditnehmer nicht zu alt.
<b>Anbieter</b>	- Deutsche Leibrenten AG - Gesellschaft für Immobilienverrentung - HausplusRente - Stiftung Liebenau - WohnImmobilien-Rente	- Deutsche Teilkauf - Engel & Völkers LiquidHome - Heimkapital - Wertfaktor - WohnImmobilien-Rente	- Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft	- WohnImmobilien-Rente	- Banken - Kreditvermittler - Sparkassen

GRAFIK: F. HASSE

<sup>1)</sup> Differenz zu 100: Keine Angaben

<sup>2)</sup> Mehrfachnennungen möglich

Marian Kirchhoff, Geschäftsführer der Deutschen Teilkauf. Aber viele Senioren brauchen Geld.

Genau das ist mit der Verrentung der Immobilie möglich. „Das Interesse der Verbraucher an solchen Modellen ist riesig, wie sich in unserer Beratung zeigt“, sagt Verbraucherschützer Krolzik. Dabei wird Haus oder Eigentumswohnung ganz oder teilweise an einen neuen Eigentümer verkauft. Dieser gewährt ein lebenslanges Wohnrecht in der Immobilie und zahlt eine monatliche Rente oder eine Einmalzahlung. Allerdings klappt bei der Leibrente eine große Lücke zwischen dem Verkehrswert der Immobilie und dem, was die Kunden als Rente oder Einmalzahlung bekommen. Die Höhe der Rente hängt vor allem vom Verkehrswert der Immobilie und vom Alter der früheren Besitzer ab. Je älter die Besitzer, desto höher können die monatlichen Zahlungen ausfallen. Solche Angebote machen Anbieter wie Deutsche Leibrenten AG und HausplusRente.

Wer nur eine Liquiditätsspritze benötigt, kann sich auf einen Teilverkauf seiner Immobilie einlassen. Dafür gibt es Anbieter wie Deutsche Teilkauf, Wertfaktor, LiquidHome und WohnImmobilien-Rente, ebenfalls aus Hamburg. Meist wird ein Mindestwert der Immobilie von 200.000 Euro für einen Teilverkauf verlangt. Angenommen das Einfamilienhaus hat einen Wert von 500.000 Euro, und man verkauft 40 Prozent, so erhält der Verkäufer 200.000 Euro ausgezahlt. Sind auf dem Haus noch Schul-

den, müssen sie zunächst mit dem Geld abgelöst werden. „Wir übernehmen die Kosten für den externen und unabhängigen Gutachter sowie auch die Notar- und Grundbuchkosten“, sagt Kirchhoff von der Deutschen Teilkauf. „Das Nießbrauchrecht kommt in den ersten Rang des Grundbuchs noch vor der Finanzierungsgrundschuld.“ Damit wird das Wohnrecht, auch im Falle einer Insolvenz des Ankäufers, abgesichert.

### Das Interesse der Verbraucher an Modellen zur Verrentung von Immobilien ist riesig

Alexander Krolzik, Verbraucherschutzzentrale Hamburg

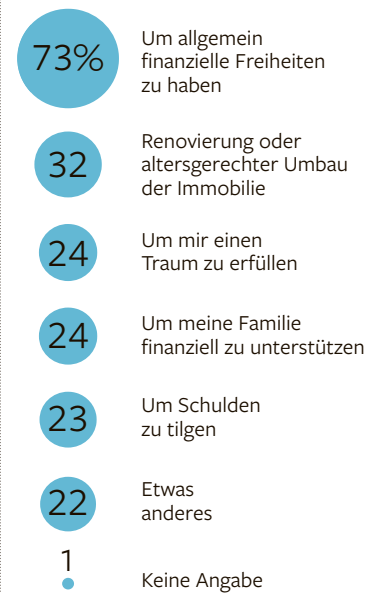
Allerdings hat die Liquiditätsspritze ihren Preis. Denn die Verkäufer müssen für den verkauften Teil ihrer Immobilie eine Nutzungsgebühr entrichten. Bei dem obigen Beispiel sind das bei Deutscher Teilkauf, Wertkauf und WohnImmobilien-Rente 483 Euro im Monat, bei LiquidHome 500 Euro. Außerdem müssen die Bewohner für Reparaturen und Instandhaltungen allein aufkommen. Die Nutzungsgebühr kann auch nur für einen bestimmten Zeitraum abgeschlossen werden, etwa zehn Jahre. Danach muss neu verhandelt oder ausgezogen

werden. Bei einem Verkauf der Immobilie kassieren die meisten noch ein Durchführungsgehalt von bis zu 6,5 Prozent bezogen auf den dann erzielten Verkaufspreis. Nur die Deutsche Teilkauf verzichtet auf diese Gebühr.

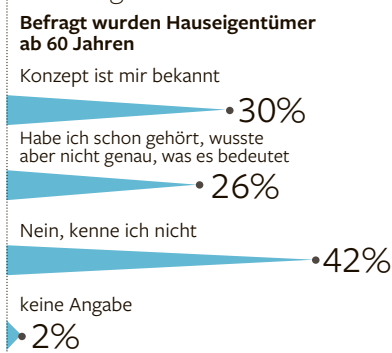
„Gerade für ältere Verbraucher ist das ein sehr kompliziertes Produkt, bei dem auf viele Kostenfaktoren geachtet werden muss“, sagt Verbraucherschützer Krolzik. „Die meisten Anbieter sichern sich auch gegen fallende Immobilienpreise ab.“ Wird die Immobilie später verkauft, so wollen die Anbieter mindestens ihr investiertes Geld plus einen Zuschlag zurückbekommen. „Wir gehen nicht von fallenden Immobilienpreisen aus, denn dann würde unser Modell keinen Sinn machen“, sagt Kirchhoff. Ohne externe Beratung eines Anwalts oder der Verbraucherschutzzentrale sollte niemand einen solchen Notarvertrag abschließen.

Ist dann das Zurückmieten der Immobilie nach dem vollständigen Verkauf die günstigere Lösung? Das Konstrukt ist zumindest nicht so komplex wie ein Teilverkauf. Als Mieter ist man nicht mehr für die Instandhaltung zuständig, profitiert allerdings auch nicht von einer möglichen weiteren Wertsteigerung der Immobilie. „Die Höhe der Miete richtet sich nach dem Mietspiegel, aber auch nach dem Alter“, sagt Seeger von der GNIW. „Ein 80-Jähriger zahlt in der Regel eine geringere Miete als ein 75-Jähriger. Mieterhöhungen sind für mindestens fünf Jahre ausgeschlossen.“ Während sich die meisten Anbieter nur auf

Wofür benötigen Sie mehr Geld? <sup>2)</sup>



Haben Sie schon einmal von einem Immobilienteilverkauf gehört?



QUELLEN: ENGEL & VÖLKERS, DEUTSCHE TEILKAUF

# Reeder sollen auf Antriebe mit Wasserstoff setzen

HAMBURG :: Die durch die Pandemie verstärkte Krise im Schiffbau sollte nach Meinung des Verbands für Schiffbau und Meerestechnik Anlass für neue grundsätzliche Weichenstellungen sein. „Die erfolgreiche Entwicklung im Kreuzfahrtsbereich hat zum Teil verdeckt, wie viel Substanz wir im deutschen Schiffbau in den vergangenen Jahren verloren haben“, sagte Verbandsgeschäftsführer Reinhard Lükens. Verantwortlich dafür seien unter anderem Wettbewerbsverzerrungen vor allem durch staatliche Subventionen im asiatischen Raum. „Da zu kommt, dass wir kaum etwas zur Stärkung der Binnennachfrage getan haben.“ Chancen für die Branche sieht Lükens unter anderem im Ausbau der Wasserstofftechnologie, um die Schifffahrt sauberer zu machen und fossile Brennstoffe zu ersetzen. Das maritime Deutschland verfüge über das Know-how für eine internationale Vorreiterrolle auf diesem Gebiet.

Die momentane Krise sei vom Einbruch des Kreuzfahrttourismus ausgelöst worden, sagte Lükens. Die Kreuzfahrtbranche habe 2020 mehr als 20 Milliarden Euro Verlust gemacht. Der Schiffbau sei davon direkt betroffen, denn der Markt für den Neubau der Ozeanriesen sei ein nahezu rein europäischer. „Auch wenn das Reisen wieder möglich wird, müssen die Reeder die riesigen Verluste erst wieder reinholen, bevor sie wieder neue Schiffe bestellen können.“ Das werde Jahre dauern. Die Problematik des Neubaus von Kreuzfahrtschiffen ist derzeit bei der MV-Werften-Gruppe in Mecklenburg-Vorpommern in Wismar, Rostock und Stralsund zu sehen. Dort wird ein drastischer Jobabbau unter den 3100 Mitarbeitern – und die Zukunft für die begonnenen Schiffsneubauten ist ungewiss. *dpa*

## NACHRICHTEN

### EINKAUFEN

#### Modehandel verspricht hohe Rabatte nach dem Lockdown

HAMBURG :: Im deutschen Modehandel winken Verbraucherinnen und Verbrauchern nach der Wiedereröffnung der Geschäfte laut Branchenverband starke Preisnachlässe. „Bei vielen Waren wird es 80 bis 90 Prozent Rabatt geben, damit die aufgestaute Ware noch verkauft werden kann“, sagte Rolf Pangels, Hauptgeschäftsführer beim Bundesverband des Textileinzelhandels (BTE), der „Rheinischen Post“. Zudem werde wahrscheinlich auch der Verkauf der Frühjahrsware mit hohen Nachlässen verbunden sein. *dpa*

### LEBENSMITTEL-KENNZEICHNUNG

#### Mehr als 100 Firmen wollen bisher Nutri-Score-Logo nutzen

HAMBURG :: Das neue Lebensmittellogo Nutri-Score als Hilfe für den Kauf gesünderer Produkte im Supermarkt kommt in Gang. Inzwischen haben sich 116 Firmen aus Deutschland mit 236 Marken für die Verwendung des farbigen Nährwertkennzeichens registriert, wie das Bundesernährungsministerium mitteilte – darunter Lebensmittelhersteller und Handelsunternehmen. Das Punktesystem bezieht neben Zucker, Fett und Salz auch empfehlenswerte Elemente wie Ballaststoffe, Eiweiß oder Anteile an Obst und Gemüse ein. *dpa*

### PANDEMIE-STUDIE

#### Fast jeder siebte Selbstständige in Großbritannien gibt auf

LONDON :: Wegen des derzeitigen Lockdowns haben in Großbritannien einer Studie zufolge etwa 700.000 Selbstständige aufgegeben. Das entspricht etwa jedem Siebten und sei ein Anstieg von 50 Prozent im Vergleich zum ersten Lockdown im Frühling, teilte die Denkfabrik Resolution Foundation mit. Die Pandemie habe die Lebensstandards stark beeinträchtigt: Mehr als zwei von fünf Selbstständigen hätten Einnahmeverluste von mehr als 25 Prozent zu verzeichnen. *dpa*

# Hamburger kaufen deutlich mehr Streumittel und Vogelfutter

Baumärkte melden wegen des harten Winters hohe Nachfrage nach Besen und Schneeschiebern, Budnikowsky nach Mützen und Schals

HAMBURG :: Der Kälte- und Schneeeinbruch hat bei so manchem Hamburger wohl Versorgungslücken offenbart. Die Nachfrage bei vielen Winterprodukten habe sich in den vergangenen Tagen und Wochen teils vervielfacht, ergab eine Abendblatt-Umfrage unter Händlern in der Hansestadt.

„Der Absatz von Winterstreu ist im Januar und Februar gegenüber dem Vorjahreszeitraum um ein Vielfaches gestiegen“, so eine Budnikowsky-Sprecherin. Schließlich ist es die Aufgabe der Anwohner, die Gehwege trittsicher zu machen. Auch die Nachfrage nach Enteisern, Frostschutzmittel und Eiskratzern für das Auto habe sich massiv in den Filialen der Drogeriekette erhöht, hieß es. Der Absatz von Vogelfutter verdoppelte sich

fast im Vergleich zum vergangenen Winter. Die Menschen mussten aber auch in ihrem Kleiderschrank aufräumen. Mützen und Schals würden deutlich stärker von den Kundinnen und Kunden gekauft, hieß es von Budnikowsky.

Auch in den Baumärkten läuft das Geschäft mit Artikeln zur Bekämpfung der Frostfolgen gut. „Das ganze Spektrum vom Besen über die Schneeschaufel bis zum Streumittel werden zur Zeit in Hamburg stark nachgefragt“, sagte ein Bauhaus-Sprecher. Die neuen Geschäfte in der Hansestadt sind wegen des Lockdowns zwar nur für Gewerbetreibende und Handwerker geöffnet. Aber auch private Kundinnen und Kunden können Ware kaufen, indem sie diese online auswählen, bezahlen und dann in einem

ausgewählten Markt zu einem bestimmten Termin abholen. Mit dem ersten Wintereinbruch Ende Januar seien die Verkaufszahlen gestiegen. Bei kleineren Filialen gab es bei einigen Waren schon mal Engpässe, die aber durch einen Austausch zwischen den Geschäften gelöst werden konnten. In einem Lübecker Markt habe es allerdings kurzzeitig keine Schlitten mehr gegeben. Sobald ein Minderbestand auftrete, werde nachbestellt, sagte der Bauhaus-Sprecher. Wegen der schwierigen Wetterlage in Deutschland mit Schnee und Eis könne es aber etwas dauern, bis die Ware, die häufig aus Süddeutschland komme, eintreffe.

Philipp Möller hält Schwierigkeiten in der Warenversorgung eher für ein generelles Pandemie-Problem, weil Liefer-

ketten teils unterbrochen sind und es Engpässe bei Container gibt. „Bei Schneeschiebern wird es knapp“, sagt der Geschäftsführer der vier Hagebaumärkte Möller Förster. Alle anderen



Auch Schneeschieber werden derzeit in Hamburg gut verkauft. FOTO: DPA

Winterartikel seien aber noch gut vorhanden – trotz vieler Kundenanfragen, die online, per E-Mail oder Telefon eingehen und nach der Vorab-Bezahlung später in den Märkten abgeholt werden können. Im Vergleich zum Vorjahr sei „die Nachfrage nach Streumittel, Besen und Schlitten mehr als doppelt so hoch.“

Eine untergeordnete Rolle spielen die Artikel zur Schnee- und Eisbeseitigung im Tagesgeschäft von Edeka Niemezein. „Die Nachfrage nach Streugut ist durch den Wintereinbruch höher“, sagte Geschäftsführer Frank Ebrecht. In den neun Märkten im Stadtgebiet würden beispielsweise auch Meisenringe gut verkauft, so Ebrecht: „Aber insgesamt ist das in unseren Geschäften nur ein Randsortiment.“ *woh*