markteinblicke.de vom 18.09.2023 09:08

Autor: Christoph A. Scherbaum **Mediengattung:** Online News
Weblink: https://markteinblicke.de/106003/2023/09/wie-geht-immobilienrente-und-sanierung/

Wie geht Immobilienrente und Sanierung?

Angesichts der weiterhin immer noch sehr hohen Immobilienpreise und den ebenso angezogenen Baugeldzinsen sind wohl gerade ältere Menschen in Deutschland froh, wenn Sie ein Haus ihr Eigen nennen können. Doch mit höherem Lebensalter – wenn nicht mehr das gewohnte Gehalt Monat für Monat auf das Girokonto fließt und parallel dazu auch noch wegen der Inflation die Lebenskosten steigen – können Probleme auftauchen.
Nicht unbedingt mit der Immobilie, sondern eher im persönlichen Bereich. Mit dem Alter steigen bei vielen Menschen vor allem die Kosten für Medizin und Pflege. Das geht ins Geld. Aktuell erhalten Pflegebedürftige zum Beispiel in Pflegegrad fünf seit 1. Januar 2022 2.095 Euro.
„Es darf nicht darüber hinwegtäuschen, dass das Pflegegeld in aller Regel die Kosten einer hochwertigen privaten Pflege nicht deckt," sagt Özgün Imren, Gründer und geschäftsführender Gesellschafter der Gesellschaft für Immobilienverrentung DEGIV.
Angesichts der stark steigenden Zahl an Pflegebedürftigen und der sich abzeichnenden Pflegekrise dürfte diese Kostenschere noch weiter auseinander gehen. Ein bisschen mehr finanzielle Freiheit wäre für viele Senioren daher wünschenswert, teilweise gar notwendig.

Der Wunsch nach finanzieller Unabhängigkeit im Alter

Denn: Die gesetzliche Rente reicht im Normalfall nicht aus, um die Eigenanteile für eine Pflege zuhause abzudecken. Und die Sätze der Pflegekassen sind auch nach der jüngsten Anpassung der Zuschüsse zu den Pflegesachkosten oft zu gering, um eine hochwertige Versorgung sicherzustellen.
Die Kosten für einen ambulanten Pflegedienst, die 2.500 Euro und mehr im Monat betragen können, werden nur selten vollständig durch Leistungen der Pflegeversicherung abgedeckt. Hinzu kommt:
Die Zahl der arbeitenden Menschen und damit derjenigen, die in die Pflegekasse einzahlen, wird in den kommenden zwei Jahrzehnten spürbar abnehmen. Gleichzeitig steigt laut Prognose von Statista die Zahl der Pflegebedürftigen auf voraussichtlich 5,09 Millionen in 2050 deutlich. Das bedeutet: Immer weniger Deutsche müssen für immer mehr Pflegefälle aufkommen.
Wenn dann noch das eigene Haus saniert werden muss, wird es finanziell bei manchen eng. „Das Thema steht bei Senioren ganz oben auf der Agenda. Sie leiden besonders unter hohen Nebenkosten, können aber Sanierungen oft nicht über einen Kredit bezahlen. Das ist eine hohe, auch emotionale Belastung", weiß Dr. Henryk Seeger, Geschäftsführer GNIW Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft.

Was versteht man unter Immobilienrente?

Eine Lösung, um finanziellen Spielraum zu haben, ist für ältere Hauseigentümer die sogenannte Immobilienrente. Es ist eine Möglichkeit, im Alter zusätzliche Einnahmen zu generieren, ohne umziehen zu müssen.
Die Immobilienrente stand dennoch in der Vergangenheit oft in der Kritik. Gerade die Kostenbeteiligung an Sanierungsmaßnahmen erschien vielen Kritikern nicht ausreichend. Die Branche hat nun nachgebessert, oft beteiligen sich Anbieter in verschiedenen Höhen und zu verschiedenen Konditionen.
Immobilienrente ist ein Oberbegriff für die Leib- und die Zeitrente, bei denen es im Wesentlichen um den Verkauf der eigenen Immobilie an einen Dritten geht und der Verkäufer aber als Gegenleistung eine monatliche Rente für eine festgelegte Laufzeit gezahlt und ein Wohnrecht eingeräumt bekommt.
„Zeit- und Leibrenten können eine Einmalzahlung oder auch laufende Zahlungen beinhalten. Dabei wird vom Immobilienwert der den Eigentümern verbleibende Wohnwert in Abzug gebracht, um entweder für eine konkrete Vertragslaufzeit oder bis zum Lebensende eine Liquidität zurückzugewinnen", heißt es beim Haus & Grund-Verband.
Bei der Zeit- und Leibrente übernimmt der Erwerber die Instandhaltungskosten. „Anders hingegen bei einer Kombination der Immobilienrente mit einem Nießbrauchsrecht des Eigentümers", so die Experten weiter. Hier bleibe es bei der Instandhaltungslast des Eigentümers. In der Regel können die Eigentümer jedoch weiterhin einen Teil der Immobilie vermieten, um weitere Einnahmen zu generieren.

Der Marktwert der Immobilie ist entscheidend

Um aber eine Immobilienrente überhaupt erst einmal ins Rollen zu bringen, muss zunächst der Marktwert eines Hauses ermittelt werden, in den Faktoren wie Lage, örtliche Marktverhältnisse, Alter des Objekts, Gebäudezustand eine Rolle spielen. Ebenso wichtig bei der Kalkulation sind unter anderem das Alter der Senioren (beim Einstieg sollten die Personen mindestens 65 Jahre alt sein) und die Dauer der Rentenzahlungen und etwaige Sonderwünsche.
Wer eine hohe Monatsrente aus seinem Objekt haben will, muss entsprechend auch einen hohen Marktwert der Immobilie vorweisen können. Immobilienexperten von Dr.Klein wie auch von Wüstenrot sagen daher, dass eine Immobilienrente sich erst ab einem Objekt-Wert von 200.000 Euro rentiert. Generell gilt für die Immobilienrente als Faustregel: Je kürzer die Laufzeit, desto höher die Rente und andersrum, je länger die Laufzeit, desto weniger Rente gibt es.

Die Immobilienrente wird geregelt wie ein Grundstückskaufvertrag

Geregelt wird die Immobilienverrentung wie ein Grundstückskaufvertrag durch einen Notar. Es werden unter anderem die monatliche Rente oder eventuelle Einmalzahlungen vertraglich festgehalten. Das unentgeltliche Wohnrecht (lebenslang oder zeitlich befristet

oder der Nießbrauch der Senioren) werden im Grundbuch an erster Rangstelle abgesichert.
Dabei ist es für Ehepaare wichtig, dass auch nach dem Tod eines Partners das Wohnrecht Bestand hat und eine Vereinbarung darüber, dass bei einem bei Umzug (beispielsweise in ein Alten- oder Pflegeheim) nicht verbrauchtes Rentenguthaben nicht verpufft oder es bei vorzeitigem Tod dieses an die Erben ausgezahlt werden soll.
Dr. Henryk Seeger, Geschäftsführer GNIW Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft, sieht das Modell seines Unternehmens als simpel an. „Eigentümer verkaufen uns ihr Haus und erhalten dafür einen Mietvertrag und ein lebenslanges Wohnrecht. Die ersten fünf Jahre sind Mieterhöhungen ausgeschlossen. Es ist ein klassisches Mietverhältnis mit allen Rechten und Pflichten, nur das wir niemandem kündigen können."

Senioren bekommen schwieriger Kredite und brauchen Alternativen

Bei diesem Modell gäbe es keine Haken und Ösen. Zum Thema Sanierung sagt er: „Es ist klar, wer sich um die Sanierung kümmern muss, und das sind wir als Vermieter.Viele Menschen wollen im Alter Flexibilität, die wollen sich nicht mehr um Dämmung und eine neue Heizung kümmern, das übernehmen wir dann."
Dies ist ein wichtiger Punkt, der für viele ältere Hauseigentümer in den kommenden Jahren wichtig ist. Auch Marian Kirchhoff, Geschäftsführer Deutsche Teilkauf sieht auf die Eigenheimbesitzer in Deutschland eine enorme finanzielle, aber auch organisatorische Belastung zukommen.
„Viele, gerade ältere Eigentümer, wissen gar nicht, wo sie bei der energetischen Sanierung anfangen sollen" und ergänzt: „Die Finanzierung solcher Sanierungsvorhaben kann schwierig sein. Rentner etwa bekommen schwieriger Kredite und brauchen Alternativen."
Genau hier würden dann aber Immobilienverrentungsangebote greifen. Kirchhoff weiß wovon er spricht.
Das Kölner PropTech-Unternehmen Deutsche Teilkauf wird sich in Zukunft als erster Immobilien-Teilverkaufsanbieter über die gesamte Laufzeit der Partnerschaft finanziell an größeren Sanierungsarbeiten und Investitionen in den Bereichen Energieeffizienz sowie Dach und Fach mindestens zum Miteigentumsanteil beteiligen. Das Unternehmen übernimmt einen prozentualen Anteil der Kosten in Höhe der eigenen Miteigentumsanteile. Die Höhe dieser Sanierungsaufwendungen ist nicht begrenzt.
„Wir nehmen unseren Auftrag ernst und wollen unseren Kunden das bestmögliche Produkt am Markt bieten. Wir sind der einzige Anbieter, der eine Stiftung für in Not geratene Teilverkäufer gegründet hat", so Kirchhoff.

Der Wert einer Immobilie wird durch energetische Sanierungen gesteigert

Henryk Seeger ist sich ebenso sicher, dass mit diesen Modellen Senioren sich das Geld für die Sanierung sparen und ihr Immobilienvermögen freisetzen können. Für Anbieter der Immobilienrente wie GNIW lohnt sich das Geschäft, „weil wir die Immobilien nach Auszug weiterverkaufen. Da ist es wichtig, dass die in einem ordentlichen energetischen Zustand ist", sagt Seeger.
„Der Wert einer Immobilie wird durch energetische Sanierungen stabilisiert oder gesteigert – Beide Seiten haben bei uns also etwas davon. Die Entlastung bei den Energiekosten kommt ganz alleine unseren Kunden zugute", stimmt auch Kirchhoff zu und sagt ebenso:
„Unsere Kunden behalten bei der Sanierung die Entscheidungshoheit – wir zwingen niemanden, solange der Gesetzgeber nichts Gegenteiliges vorgibt. Wenn ein Kunde allerdings sanieren möchte, dann helfen wir und unterstützen ihn bei notwendigen energetischen Sanierungsmaßnahmen. Dabei bleiben die durch unsere Beteiligung gesparten Kosten zu 100 Prozent beim Kunden.

Die Option Teilverkauf

Es sind aber nicht nur ältere Hauseigentümer, die sich Gedanken um das Thema Sanierung Gedanken machen. „Wir bekommen vermehrt Anfragen von jüngeren Kunden, für die das Eigenheim zu einer Belastung wird oder die mit der Sanierung überfordert sind. Die wollen einfach ein Wohnrecht und sich nicht damit auseinandersetzen", sagt Seeger.
Neben der Leib- und Zeitrente gibt es noch die Option des sogenannten Teilverkaufs. Bei diesem Modell erwirbt ein Käufer die Immobilie mit bis zu 50 Prozent und zahlt hierfür einen Einmalbetrag.
Der bisherige Eigentümer erhält wiederum ein Nießbrauchrecht eingeräumt. Durch das Nießbrauchrecht sind Kunden, die über den Immobilien-Teilverkauf einen Anteil ihrer Immobilie verkaufen, weiterhin wirtschaftliche Eigentümer der Immobilie. Alle Entscheidungen über Sanierung bis hin zur Vermietung liegen weiterhin beim Teilverkäufer – also beim Eigentümer.

Das marktEINBLICKE-Fazit

Am Ende sollten Hauseigentümer, die gewillt sind, eine (finanzielle) Veränderung einzugehen, eines auf jeden Fall machen: Eine Beratung eingehen und sich hierbei alle Alternativen bei einer Immobilienverrentung aufzeigen lassen – es geht schließlich um einer der wichtigsten Entscheidungen Ihres Lebens.
„Ob eines der Modelle der Immobilienrente infrage kommt, hängt von der individuellen Lebenssituation ab", sagt Michael Hofstetter, Rechtsanwalt und Vorstandsmitglied bei Haus & Grund Ludwigsburg. Es ist wichtig, sicherzustellen, dass die gewählte Option den individuellen Bedürfnissen und Umständen entspricht und die möglichen Steuer- oder Erbschaftsfolgen rund um die Immobilie berücksichtigt werden.
Es kann beispielsweise sinnvoll sein, selbst Gutachter mit der Immobilienbewertung zu beauftragen. Auch ist ein bisschen Recherche über die Unternehmen, mit denen man einen Deal eingehen möchte, ist gewiss nicht verkehrt.
(cas). Geboren 1975 – im Herzen Badens – in Freiburg im Breisgau, wächst jedoch größtenteils in Schwaben auf. Abitur am Friedrich-Schiller-Gymnasium in Ludwigsburg. Nach der Marine-Zeit mit der Ausbildung zum Reserve-Offizier folgt das Studium der Politikwissenschaft mit Öffentlichem Recht, VWL sowie Politische Wissenschaften Südasiens in München und Heidelberg. Magister-Arbeit über „die US-amerikanische Notenbank Federal Reserve System und die Europäische Zentralbank im Vergleich". Von 2000 bis 2004 leitet er die Chefredaktion des Finanzportals finanzen.net. Anschließend die Gründung eines eigenen Redaktions-Netzwerkes – aus dem CASMOS Media hervorgeht. Seit 2016 Verleger und Co-Herausgeber von marktEINBLICKE.

Fotograf:	Bildquelle: Adobe_Stock_fotomek
Fotograf:	Im eigenen Haus im hohen Alter zu leben, ist möglich. (Bildquelle: Pixabay/Carola68)
Fotograf:	Wer in einer denkmalgeschützten Immobilien wohnt, sollte den Kostenfaktor nicht aus dem Auge verlieren. (Bildquelle: AdobeStock_-J2P)
Fotograf:	Ältere Ehepaare sollten bei der Immobilienrente vor allem auf das Wohnrecht achten. (Bildquelle: unsplash / Ester Ann)
Fotograf:	Größere Häuser brauchen eine größere Sanierung – das kostet Geld. (Bildquelle: Pixabay / KRiemer)
Wörter:	1525

© 2023 PMG Presse-Monitor GmbH & Co. KG