

„Verfrühstücke deine vier Wände“

Mietfrei wohnen bleiben, aber das eigene Haus verpfänden – eine neue Möglichkeit für Menschen ab 60. Doch die „Rente gegen Hypothek“ ist nicht immer die beste Lösung.

VON KNUT DIERS

Die „Rente gegen Hypothek aufs eigene Haus“ – sie kann eine Alternative sein: Wenn man wenig Rente erhält und sich eine monatliche Aufbesserung wünscht. Wenn man seine eigene Pflegehilfe finanzieren möchte. Oder wenn man keine Erben hat und die Immobilie nicht verschenken möchte. Das Modell der Umkehrhypothek – also das eigene Haus beleihen – kommt aus den USA und heißt dort „eat your brick“. Frei übersetzt: „Verfrühstücke deine vier Wände“.

Seit Kurzem gibt es auch in Deutschland einige Anbieter, die dem Hauseigentümer im Rentenalter einen Kredit auf ihre weitgehend abbezahlte Immobilie geben. Je nach Variante erhält der Hausbesitzer das Geld in einer Auszahlung, als monatliche Rente oder in einer kombinierten Form. Erst wenn er stirbt oder dauerhaft auszieht, etwa weil er ins Pflegeheim geht, werden Kredit plus Zinsen fällig.

Der Kreditgeber erhält sein Geld aus dem Verkauf der Immobilie. Die Erben können die Schulden aber auch tilgen und das Haus doch noch behalten.

Walter Sögel nutzt dieses Angebot: „Ich habe mein Leben lang für das Haus gearbeitet“, sagt der 70-Jährige, der von 1000 Euro Rente lebt. Jetzt möchte er mit seiner Lebensgefährtin etwas unternehmen, durch die Welt ziehen und nicht immer knapp bei Kasse sein. „Das Geld sitzt aber im Haus fest“, klagt Sögel. Nun möchte er es in die Hand.

Auszahlung oder Rente

Sögel ist nicht allein: „Wir haben eine riesige Nachfrage“, sagt eine Mitarbeiterin der Immokasse, die seit einigen Monaten fast in allen Teilen Deutschlands ihre Umkehrdarlehen für 65- bis 90-Jährige anbietet. 100 000 Euro muss das Haus oder die Eigentumswohnung mindestens wert sein. Der Anbieter rechnet den Zins für die gesamte Laufzeit aus, sodass der Kunde weiß, wie viel seine Erben zurückzahlen müssen, wenn er gestorben ist – falls sie das Haus behalten wollen.

Nach einer Allensbach-Umfrage steckt jeder dritte Rentner das Geld aus einer Immobilien-Rente in die Modernisierung des Wohneigentums. Knapp ein Viertel sorgen für eine Pflegesituation vor oder finanzieren häusliche Pflege.

Die Rente gegen Hypothek ist natürlich auch für die Banken ein gutes Geschäft: Rund

zwei Prozent der Darlehenssumme werden als Provision fällig. Der Immobilienbesitzer muss zudem mit hohen Abschlägen auf den möglichen Verkaufswert des Hauses rechnen. Liegt sein Haus abseits auf dem Lande, rechnet der Anbieter oft noch einen größeren „Puffer“ ein, denn die Wertentwicklung kann steil nach unten weisen. Gebühren für Gutachter, Notar und zur Grundschuldbestellung sind einzurechnen.

„Was nach Abzug aller Gebühren herauskommt, ist in der Regel lediglich ein Plus von 100 oder 200 Euro im Monat, selten deutlich mehr“, warnt Max Herbst von der Frankfurter Finanzberatung FMH. „Das ist teuer erkauft“, meint er und rät, die Erben unbedingt zu informieren. Sonst könnte es familieninterne Probleme geben.

Dennoch nimmt die Zahl der Angebote zu. Auf 90,8 Milliarden Euro schätzt der Verband Öffentlicher Banken Deutschlands (VÖB) das Potenzial für Umkehrdarlehen in Deutschland. Rund eine Million Bundesbürger zwischen 55 und 69 Jahren lebt nach Angaben der VÖB in Häusern und Wohnungen, die mehr als 100 000 Euro wert sind. Viele von ihnen seien aber „nicht flüssig“. Das Kapital der über 65-jährigen Hausbesitzer ist in 50 Prozent der Fälle gebunden. Bei jedem Vierten liegt die Monatsrente zugleich unter 1150 Euro. Zehn Prozent der Ruheständler müssen laut Studie gar mit 870 Euro im Monat und weniger auskommen.



Umkehrhypothek: Nicht für jeden Hausbesitzer die beste Lösung, um an Geld zu kommen.
Foto: Fotolia

Ratenkredite sind im Alter kaum mehr möglich. Ein Hausverkauf aber komme meist nicht in Frage.

Eine riesige Nachfrage registriert die Investitionsbank Schleswig-Holstein. Sie bietet ebenfalls seit ein paar Monaten die „ImmoRente“ an, allerdings nur für Häuser, die in diesem Bundesland stehen. Die Banker in Kiel richten sich an Durchschnittsrentner ab 60 Jahren und zahlen Rente aufs Haus bis zum 110. Lebensjahr. „Wichtig ist, dass das Haus gut in Schuss ist“, sagt eine Sprecherin in Kiel.

Alternative: Verkaufen

Im Fall von Walter Sögel hat ein Gutachter das Haus auf 280 000 Euro geschätzt. Der erwartete Wert in 20 Jahren liegt nur noch bei 250 000 Euro. Davon wird außerdem noch ein Garantie-Entgelt abgezogen, das sich zwischen 25 und 33 Prozent des Schätzwertes bewegt und die sehr lange Auszahlungsmöglichkeit bis zum 110. Lebensjahr absichern soll. Und so wird aus dem Schätzwert von 250 000 Euro ein Darlehen von nur noch 150 000 Euro. Bei einem Zins von sechs Prozent bekäme der 70-jährige Eigentümer Sögel eine monatliche steuerfreie Rente von 233 Euro.


Weitere Informationen

Die Umkehrhypothek der Deutschen Kreditbank AG wird bundesweit über die Immokasse mit Sitz in Grünwald angeboten. Tel. kostenlos (08 00) 6 56 66 70. www.immokasse.de www.dkb.de

Informationen auch beim Bundesverband öffentlicher Banken erhältlich. www.voeb.de/de

Altersgerechter Umbau einer Immobilie mit einem niedrig zu verzinsenden Darlehen der staatlichen Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW-Bank): Tel. (0 18 01) 33 55 77. www.kfw.de

Außerdem beteiligt sich die Pflegekasse an notwendigen Umbauten zum Beispiel im Bad oder beim Treppenaufbau.

 **Sanitas Pflege team GmbH, Tel.: 0511 / 48 50 800**
Friedrich-Heller-Straße 10, 30455 Hannover
info@sanitas-pflegeteam.de

Alles aus einer Hand

- **Haus Johannes**
Albrecht-Dürer-Str. 14, 31515 Wunstorf, Tel. 0 50 31/9 64-0
- **Haus Am Bürgerpark**
Speckenstr. 24, 31515 Wunstorf, Tel. 0 50 31/95 03-0
- **Wohnpark Rethen**
Dr.-Alex-Schönberg-Str. 1, 30880 Laatzen-Rethen, Tel. 0 51 02/6 73-0
- **Wohnanlage Läuferweg**
Läuferweg 20, 30655 Hannover-Buchholz, Tel. 05 11/22 0023-0
- **Betreutes Wohnen**
In der Nähe unserer Einrichtungen, Tel. 0 50 31/95 03-0
- **Sozialstation Wunstorf**
Düendorfer Weg 9, 31515 Wunstorf, Tel. 08 00/91 20 440
- **Menü-Bringdienst / Catering Sonnenblume**
Düendorfer Weg 9, 31515 Wunstorf, Tel. 0 50 31/17 84 14

 **Altenzentrum Wunstorf** Düendorfer Weg 9
gemeinnützige GmbH 31515 Wunstorf
Tel. 0 50 31/9 50 30

KLEEFELDER SENIORENHEIM

Gemeinnütziger Freier Altenpflege-Verein in Hannover e.V.

Pflege ist Vertrauenssache

Berckhusenstr. 22
30625 Hannover
Tel.: (05 11) 53 89 58-0
Fax: (05 11) 53 89 58 - 28

info@altenpflegeverein-hannover.de
www.altenpflegeverein-hannover.de



Stift zum HEILIGEN GEIST

Seniorenheim

- Kurzzeitpflege
- Verhinderungspflege
- Dauerpflege
- Demenzbetreuung

Stift zum Heiligen Geist, Heiligengestraße 20,
30173 Hannover, Tel.: 28 86-0

www.stift-zum-heiligen-geist.de

Bitte beachten Sie unseren Video-Film