

Immobilendarlehen und Senioren: plötzlich kreditunwürdig / Immobilien-Leibrente kann im Alter den klassischen Immobilienkredit ersetzen

Jeder zweite Ruheständler wohnt in der eigenen Immobilie. Doch für Instandhaltung und barrierefreien Umbau fehlt vielen das Geld. Über einen Immobilienkredit sind solche Maßnahmen nach neuer Gesetzgebung kaum noch zu finanzieren.

48 Prozent der Senioren in Deutschland leben in der eigenen Immobilie – in Westdeutschland sind es mit 54 Prozent deutlich mehr als in Ostdeutschland mit 33 Prozent. Der Großteil der Ruheständler lebt dabei im Einfamilienhaus, nur jeder fünfte wohnt in der eigenen Wohnung. Im Vergleich zu den Erwerbstätigen ist die Eigentumsquote der Senioren damit deutlich höher – eine gewollte Entwicklung, denn mit dem Eintritt in den Ruhestand verringern sich die Einnahmen und daher ist es wichtig, mietfrei zu wohnen.

Doch die eigene Immobilie als beliebteste Form der Altersvorsorge wird für Senioren zur Last, wenn unvorhergesehene Reparaturen oder ein barrierefreier Umbau finanziert werden müssen. Denn solche Ausgaben können Ruheständler oft nicht aus den eigenen Rücklagen tragen. Wie eng die finanzielle Situation vieler Senioren ist, belegen Zahlen des Statistischen Bundesamtes. Bereits ein Drittel ihrer Lebenskosten decken Ruheständler, indem sie ihr Ersparnis aufzehren. Selbst damit aber können sie kaum ihre Ausgaben decken, bei den 65- 70-Jährigen ergibt sich sogar eine kleine Lücke und oft ist das gesamte Vermögen in der eigenen Immobilie fest gebunden.

Mit einem Kredit von ihrer Bank können die meisten Ruheständler in einer solchen Situation jedoch nicht mehr rechnen. Denn seit Inkrafttreten der Wohnimmobilienkreditrichtlinie im Frühjahr dieses Jahres darf bei der Kreditentscheidung nur noch die persönliche und finanzielle Situation des Kunden im Vordergrund stehen, der Wert der Immobilie an sich spielt keine Rolle mehr. Zudem arbeitet das Bundesfinanzministerium an einer ergänzenden Richtlinie, die die Immobilienkreditvergabe sogar noch weiter verschärfen könnte. Dies führt zu paradoxen Situationen. So bekommen nach Angaben von Banken selbst Senioren mit einem abbezahlten Haus im Wert von 500.000 Euro, aber einer geringen Rente, heute keinen Immobilienkredit von 20.000 Euro mehr für den seniorengerechten Umbau ihres Bades.

Daher kommt als Ausweg für Senioren künftig vor allem ein Weg in Frage, der zwar im Ausland übliche Praxis ist, sich in Deutschland aber erst langsam etabliert: die Immobilien-Leibrente. „Sie ermöglicht es Senioren, das im eigenen Haus steckende Vermögen schon zu Lebzeiten nutzbar zu machen, ohne dass sie aus ihrer vertrauten Umgebung ausziehen müssen“, sagt Friedrich Thiele, Vorstand der Deutschen Leibrenten AG. Das eigene Haus oder die Wohnung wird zwar verkauft, die ehemaligen Eigentümer bleiben jedoch lebenslang mietfrei darin wohnen. Zugleich erhalten sie eine monatliche Rentenzahlung. Mit einer Einmalzahlung statt oder kombiniert mit der Rentenzahlung sind dann auch seniorengerechte Umbauten doch noch möglich. Zudem werden Ruheständler bei der Immobilien-Leibrente von der laufenden Instandhaltung entlastet.

Beides, das mietfreie Wohnrecht und die Leibrente, werden notariell vereinbart und im Grundbuch eingetragen. Das gibt den Verkäufern ein Höchstmaß an Sicherheit. Eine Mindestlaufzeit sorgt dafür, dass Rentenzahlungen auch vererbt werden können, sollte der Verkäufer schon kurz nach Vertragsabschluss sterben.

Der Wert der Immobilie bildet die Grundlage für die Ermittlung der Leibrente. Weitere Faktoren sind Lebensalter und Geschlecht des Eigentümers. „Die Immobilien-Leibrente eignet sich für Häuser und Wohnungen in gefragten sowie in weniger gefragten Gegenden gleichermaßen“, erklärt der Leibrenten-Experte Thiele. Geeignet ist sie für Alleinstehende und Paare ab 70 Jahren.

Pressekontakt:

Claudia Thöring
Telefon: +49 40 207 6969 82
E-Mail: Claudia.Thoering@corpnewsmedia.de

Unternehmen

Deutsche Leibrenten Grundbesitz AG
Gerbermühlstraße 11
60594 Frankfurt

Internet: deutsche-leibrenten.de/

Über Deutsche Leibrenten Grundbesitz AG

Die Deutsche Leibrenten Grundbesitz AG bietet Senioren die Möglichkeit, ihre Immobilie zu verkaufen, ohne aus dem Eigenheim ausziehen zu müssen. Die Verkäufer bekommen – notariell abgesichert und im Grundbuch verankert – ein lebenslanges mietfreies Wohnrecht und eine monatliche Rente. Sitz des Unternehmens ist Frankfurt/Main. Management und Kapitalgeber der Deutschen Leibrenten Grundbesitz AG verfügen über jahrzehntelange Expertise im deutschen Wohnimmobilienmarkt mit einem Schwerpunkt im Bereich der börsennotierten Kapitalgesellschaften.