

Immobilien-Leibrente: Wie sinnvoll ist das? ARAG Experten erläutern eine Möglichkeit, die Rente zu erhöhen



ARAG Tower und Umgebung

© ARAG

Den Ruhestand sorgenfrei genießen? Für immer mehr Senioren erfüllt sich dieser Wunsch nicht. Für Wohneigentümer gibt es aber eine Möglichkeit, die monatlichen Einnahmen zu steigern: die sogenannte Immobilien-Leibrente. Damit lässt sich das in den eigenen vier Wänden gebundene Vermögen nutzen, ohne dass der Eigentümer ausziehen muss. Wie das geht und ob das sinnvoll ist, erläutern ARAG Experten.

Wie funktioniert die Immobilien-Leibrente?

Der Hausbesitzer verkauft Wohnung oder Haus und erhält dafür vom Käufer eine lebenslange monatliche Rente, also eine Auszahlung. Und er darf bis zu seinem Tod in der Immobilie wohnen. Sowohl Leibrente als auch Wohnrecht werden im Grundbuch eingetragen. Um die Instandhaltung kümmert sich der neue Eigentümer. Je älter der ehemalige Eigentümer wird, desto teurer wird die Immobilie für den Käufer.

Wie funktioniert eine Umkehrhypothek?

Sie ist eine Sonderform der Leibrente. Hier schließt der Eigentümer einen Kreditvertrag mit einer Bank oder Versicherung. Das Haus bleibt Eigentum des Besitzers, die Hypothek wird in monatlichen Raten ausbezahlt. Am Ende der Laufzeit wechselt die Immobilie in das Eigentum des Kreditgebers, oder der bisherige Eigentümer – gegebenenfalls auch seine Erben – zahlen das gewährte Darlehen zurück. Anders als bei der Immobilien-Leibrente enden die monatlichen Ratenauszahlungen nicht erst mit dem Tod des Immobilienbesitzers.

Was spricht für die Leibrente?

Für Rentner, die eine weitgehend schuldenfreie Immobilie besitzen und in dieser Immobilie wohnen bleiben wollen, ist die Leibrente eine gute Möglichkeit, die monatlichen Einnahmen deutlich zu erhöhen. Zu beachten ist natürlich, dass die Immobilie für etwaige Erben dann nicht

mehr zur Verfügung steht. Es gibt natürlich auch eine Kehrseite: Stirbt der ehemalige Eigentümer unerwartet früh, geht die Immobilie quasi unter Wert an den neuen Eigentümer. Um dieses Risiko zu minimieren, kann eine individuelle Mindestlaufzeit von einigen Jahren festgelegt werden, so ARAG Experten. Im Todesfall erhalten dann die Erben über diesen Zeitraum die Rente.

Was spricht für die Umkehrhypothek?

Senioren bekommen Planungssicherheit, da alle wichtigen Faktoren – zum Beispiel Höhe der Rente, Zinssatz, Laufzeit – im Voraus festgelegt werden. Ein unschöner Verlauf der Immobilien-Leibrente wäre aber, wenn die Leibrente zwar aus einem finanziellen Engpass hilft, der Rentner kurze Zeit später aber aus gesundheitlichen Gründen nicht mehr in seiner Immobilie wohnen kann. Wird Haus oder Eigentumswohnung allerdings in Form einer Umkehrhypothek beliehen, kann sie im Pflegefall auch verkauft werden. Aus dem Verkaufserlös wird dann das Darlehen getilgt. Bleibt etwas übrig, kann es zur weiteren Pflege verwendet oder vererbt werden.

Worauf muss man unbedingt achten?

Senioren mit Haus oder Eigentumswohnung sollten sich zuallererst fragen, wie wichtig es ihnen ist, in der eigenen Immobilie wohnen zu bleiben. Sowohl die Immobilien-Leibrente als auch eine Umkehrhypothek sind relativ teure Produkte. Der Zinssatz für das gewährte Darlehen ist hoch; anfallende Gebühren, wie die Abschlussgebühr und die Rückversicherung der Bank gegen das Langlebighkeitsrisiko – wenn der Eigentümer also länger lebt als statistisch berechnet – haben es in sich.

Interessenten sollten laut ARAG Experten auch besonders darauf achten, wie der Wert der Immobilie ermittelt wird. Darauf beruht schließlich die Höhe der zusätzlichen Rente. Interessierte sollten sich also gut überlegen, welches Rentenmodell sie auswählen. Wichtig ist laut ARAG Experten auch, zu klären, wie genau das Wohn- und Nießbrauchsrecht geregelt ist und wer für die Instandhaltungs- und Renovierungskosten aufkommen muss.

Pressekontakt:

Brigitta Mehring
Telefon: 0211 / 963 - 2560
Fax: 0211 / 963 - 2025
E-Mail: brigitta.mehring@arag.de

Unternehmen

ARAG
ARAG Platz 1
40472 Düsseldorf

Internet: www.arag.de

Über ARAG

Die ARAG ist das größte Familienunternehmen in der deutschen Assekuranz und versteht sich als vielseitiger Qualitätsversicherer. Neben ihrem Schwerpunkt im Rechtsschutzgeschäft bietet sie ihren Kunden in Deutschland auch attraktive, bedarfsorientierte Produkte und Services aus einer Hand in den Bereichen Komposit, Gesundheit und Vorsorge. Aktiv in insgesamt 17 Ländern – inklusive den USA und Kanada – nimmt die ARAG zudem über ihre internationalen Niederlassungen, Gesellschaften und Beteiligungen in vielen internationalen Märkten mit ihren Rechtsschutzversicherungen und Rechtsdienstleistungen eine führende Position ein. Mit 3.800 Mitarbeitern erwirtschaftet der Konzern ein Umsatz- und Beitragsvolumen von mehr als 1,7 Milliarden €.