

Wenn das Geld im Alter nicht reicht

Das Eigenheim als Rückversicherung – die Immobilienrente macht´s möglich.

Mit 66 Jahren fängt das Leben an, sang einst Udo Jürgens. Heute stimmt das mehr denn je, denn die Deutschen werden immer älter, bleiben rüstig und sollen deshalb erst ab 65 Jahren in Rente gehen. Als Ruheständler können sie sich dann aber endlich was gönnen, Hobbys nachgehen oder Reisen unternehmen. So die Theorie. Die Praxis sieht häufig leider anders aus.

Deutsche Senioren sind zwar vermögensstark – besitzen doch knapp 70 Prozent der Älteren eine lastenfreie Immobilie – aber einkommensarm. Die Renten sinken, die Rücklagen, so vorhanden, sind dank Inflation heute weniger wert und Gesundheit ist ein teures Gut. Vor dem Hintergrund der gesellschaftlichen Überalterung geht das Prinzip der Solidargemeinschaft bei Renten- und Pflegeversicherung immer weniger auf. Nichtsdestotrotz, Ruheständler haben Wünsche und Nöte und einen damit verbundenen Geldbedarf: Das eigene Heim muss beispielsweise altengerecht umgebaut oder renoviert werden, man muss in die eigene Pflege investieren, die Enkel bei der Berufsausbildung unterstützen oder man will die viel zitierte Kreuzfahrt unternehmen. Das eigene Kapital reicht dafür nicht immer aus oder ist gebunden.

Gerade Senioren haben dann nicht viele Möglichkeiten. Ratenkredite sind meist zu teuer, die Einkünfte dafür zu niedrig und der Darlehensnehmer obendrein zu alt. Die Unterstützung aus der eigenen Familie ist oft kaum möglich. Das Eigenheim soll aber nicht verkauft werden – ist es doch die Alterssicherung Nr. 1 in Deutschland. Trotzdem gibt es Möglichkeiten, das in der Immobilie gebundene Kapital zu nutzen. Zum Beispiel durch ein speziell dafür konzipiertes Seniorendarlehen für Immobilienbesitzer. Dieses Darlehen unterscheidet sich von normalen Immobilienhypotheken dadurch, dass ein lebenslanger Festzins vereinbart und jederzeit getilgt werden kann.

Die Voraussetzungen dafür sind einfach: Der Immobilienbesitzer ist Ruheständler, nutzt sein schuldenfreies Eigenheim überwiegend selbst und besitzt es zu mindestens 50 Prozent. Dann kann er sich an Unternehmen wie die Deutsche Grundstücksrente GmbH wenden, die sich auf das Thema „Kapital aus Immobilien“ spezialisiert haben. Dort wird die Finanzierung geprüft und das beste Angebot für den Senior ermittelt. Nach Prüfung und Freigabe des kreditgebenden Instituts, der Unterzeichnung der Verträge und dem Grundbucheintrag wird das Darlehen ausbezahlt.

Die Vorteile liegen auf der Hand: Der finanzielle Spielraum wird erhöht und der Geldbedarf gedeckt. Hat der Darlehensnehmer das 60ste Lebensjahr vollendet, dann kann der Darlehenszins auf Lebenszeit festgeschrieben werden. Das erhöht die Planungssicherheit. Sondertilgungen ohne Vorfälligkeitsentschädigung sind jederzeit möglich. Auf Wunsch können mehrere Teilauszahlungen vorgenommen werden – im ersten Jahr fallen dafür keine Bereitstellungszinsen an.

Insgesamt kann die eigene Immobilie bis zu 50 Prozent des aktuellen Verkehrswertes beliehen werden. Die Zinshöhe orientiert sich an den normalen Baugeldkonditionen, getilgt wird in der Regel ein Prozent pro Jahr.

Eine weitere „neue“ Möglichkeit in Deutschland, Kapital aus der eigenen Immobilie zu generieren, ist die Immobilienrente. Dahinter verbirgt sich ein sogenanntes Umkehrdarlehen. D.h. statt wie bei einer Hypothek, die über die Laufzeit abgetragen wird, baut sich das Umkehrdarlehen über die Laufzeit immer mehr auf. Denn es fallen in der Regel zu Lebzeiten der Darlehensnehmer weder Zins- noch Tilgungszahlungen an. Das Darlehen wird durch den Verkehrswert der Immobilie gesichert. Umkehrdarlehen können als laufende Rentenzahlung oder als Einmalbeitrag ausbezahlt werden.

Die Deutsche Grundstücksrente bietet noch eine weitere Möglichkeit der Kapitalisierung an: Mit dem Grundstückskapital wird mittels Erbbaurecht die Immobilie vom Grundstück getrennt und dieses verkauft. Bei dieser Alternative, die früher vor allem Kommunen oder Kirchen angeboten haben, fällt im Gegenzug zum ausgezahlten Grundstückswert dann jährlich anstelle eines Hypothekenzins ein Erbbauzins an.

Bei allen Möglichkeiten können die Darlehensnehmer oder die Erben später auf Wunsch die Darlehen ablösen, oder die Immobilie verkaufen und den Restwert vereinnahmen.

Selbstverständlich muss stets geprüft werden, ob und wenn ja welche Option für Ruheständler in Frage kommt, um Kapital aus der eigenen Immobilie zu generieren. Doch die Nachfrage nach dieser Alternative zum klassischen Bankkredit ist hoch. Der Verein öffentlicher Banken schätzt, dass rund eine Millionen Wohneigentümer in Deutschland über 55 Jahre alt sind, eine Immobilie im Wert von mehr als 100.000 Euro besitzen und deren monatliche Einkünfte unterhalb der mittleren Äquivalenzeinkommensgrenze von 1.500 Euro im Monat liegen. Dies ergibt ein Marktpotenzial von 90,8 Milliarden Euro.

Immer mehr Unternehmen reagieren auf die gesellschaftlichen Veränderungen in Deutschland und entdecken, dass Senioren heute auch über 65 Jahren noch Wünsche, Träume und damit verbundenen Kapitalbedarf haben.

Die Deutsche Grundstücksrente mit Sitz in Ahrensburg bei Hamburg ist ein innovativer Dienstleister in der Immobilienwirtschaft und hat sich auf die Verrentung von Immobilien spezialisiert. Mit den Dienstleistung der Deutschen Grundstücksrente haben Eigenheimbesitzer in Deutschland erstmals die Möglichkeit aus der eigenen Immobilie freie Liquidität zu schaffen und diese wie gewohnt weiter zu nutzen. Die Deutsche Grundstücksrente ist der erste deutsche Anbieter, der die gesamte Produktbreite im Bereich der Immobilienkapitalisierung bzw. „Home-Equity-Release“ anbietet und ist außerdem Experte wenn es um die Mobilisierung von Immobilien für Senioren geht.

Weitere Informationen zur Immobilienrente und dem Seniorendarlehen finden Sie unter www.grundstuecksrente.de

Kontakt:

ellusion Agentur für digitales Marketing

Ansprechpartner: Miriam Gebhardt

Milchstr. 9

D-81667 München

Telefon: +49 89 1711 7777

Fax: +49 89 21 578 564

www.ellusion.de

info@ellusion.de