

## **„Die Immobilien-Rente ist die sicherste Form der Altersfinanzierung“**

Interview mit Friedrich Thiele, Vorstandsvorsitzender der Deutsche Leibrenten Grundbesitz AG, dem Marktführer für die Immobilien-Verrentung in Deutschland

### **Herr Thiele, die Zahl der Senioren, die sich für eine Verrentung ihrer Immobilie entscheiden, wächst kontinuierlich. Woran liegt das?**

Thiele: Es ist richtig, wir verzeichnen eine steigende Zahl von Anfragen und schließen inzwischen durchschnittlich mehr als einen Vertrag pro Werktag ab. Immer mehr Ruheständler erkennen die Möglichkeit, die ihnen die Immobilie bietet: ein Wohnen in vertrauter Umgebung und zusätzliche Einnahmen zur Finanzierung des Alters.

Hinzu kommt: Die Einstellung zum Thema Vererben wandelt sich. Die eigene Immobilie wird wie Einnahmen aus einer Lebensversicherung betrachtet. Ihr Immobilien-Vermögen haben sich die Senioren Zeit ihres Lebens hart erarbeitet, es steht ihnen zu. Viele Kinder legen ohnehin keinen Wert mehr auf das Haus oder die Wohnung ihrer Eltern. Warum soll es dann nicht auch genutzt werden, um es sich im Alter gut gehen zu lassen?

### **Was sind die Gründe der Senioren, ihre Immobilie zu verrenten?**

Thiele: Die sind ganz unterschiedlich: Zahlreiche unserer Kunden haben noch Rest-Schulden auf ihrer Immobilie. Sie wollen von diesen Belastungen wegkommen und nicht mehr Monat für Monat Geld an die Bank zahlen. Andere wünschen sich eine Aufstockung ihrer monatlichen Einnahmen, um im Ruhestand den gewohnten Lebensstandard aufrecht erhalten zu können. Wieder andere wollen ihre Nachkommen finanziell unterstützen, Pflege finanzieren oder einfach noch mal ausgiebig die Welt erkunden. Ganz wichtig ist für viele aber auch, rechtzeitig alles zu regeln und von sämtlichen Lasten rund um die Immobilie befreit zu sein. Dazu gehört, sich nicht mehr um die Instandhaltung kümmern zu müssen. Denn dafür ist nach Vertragsabschluss der neue Eigentümer zuständig.

### **So ein Immobilienrenten-Vertrag dient ja der Finanzierung des Alters. Wie flexibel können Sie dabei auf die individuellen Wünsche der Senioren eingehen?**

Thiele: Es ist richtig, jeder Ruheständler hat seine ganz eigenen Bedürfnisse. Deshalb erkundigen wir uns im ersten Gespräch sehr ausführlich nach der individuellen Situation. Um dann ein ganz individuelles Angebot machen zu können. Wir bieten unseren Kunden alle Möglichkeiten: Sie können ausschließlich monatliche Zahlungen wählen, eine reine Einmalzahlung zu Vertragsbeginn oder eine Kombination aus Einmalzahlung und Rente.

Für Senioren mit Restschulden oder dem Wunsch nach einem Umbau zur barrierefreien Immobilie beispielsweise eignen sich Einmalbeträge kombiniert mit monatlichen Renten. Eine Immobilien-Rente in Form von lebenslangen Zahlungen ist vor allem für Senioren wichtig, die mit einem langen Leben rechnen und sich auf diesem Weg finanziell bis ins hohe Alter absichern wollen.

Stichwort Flexibilität: Der Vertrag muss auch einen vorzeitigen Auszug möglich machen, beispielsweise in ein Seniorenheim. In einem solchen Fall kann die Immobilie vermietet werden, das übernehmen auf Wunsch auch wir als Deutsche Leibrenten AG. Die Einnahmen aus der Vermietung stehen immer dem Kunden zu, sie erhöhen dann noch einmal die monatlichen Einnahmen. Alternativ kann das Wohnrecht bei einem vorzeitigen Auszug gegen eine Einmalzahlung auch zum Rückkauf angeboten werden (sogenanntes Andienungsrecht).

### **Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein, damit die Immobilie für Käufer interessant ist?**

Thiele: Die Deutsche Leibrenten AG kauft alle Immobilien von Senioren ab 70 Jahren in ganz Deutschland. Eine wesentliche Voraussetzung ist natürlich, dass die Immobilie in einem vernünftigen, nutzungsfähigen Zustand ist. Es darf also keinen nachhaltigen Instandhaltungsrückstau geben, der eine Bewohnbarkeit eigentlich nicht mehr zulässt.

### **Worauf sollten Senioren bei Abschluss einer Immobilie-Rente unbedingt achten?**

Thiele: Zunächst sollten sie bei Gesprächen mit den Anbietern genau nachfragen und das Kleingedruckte im Angebot gründlich lesen. Da steht dann manches, was gut klingt, aber doch nicht so vorteilhaft ist. Zum Beispiel der Begriff „Wirtschaftlicher Eigentümer“. Dahinter verbirgt sich u.a. die Pflicht für die Senioren, weiterhin für die Instandhaltung verantwortlich zu sein. Das sollten sie nicht zulassen, denn ihnen gehört die Immobilie ja nicht mehr. Und mit 85 Jahren beispielsweise noch eine neue Heizung einbauen oder das Dach decken zu lassen, ist anstrengend und teuer.

Ganz besonders wichtig ist natürlich die notarielle Absicherung an erster Stelle im Grundbuch. Die Zahlungsverpflichtungen des neuen Eigentümers müssen ebenso wie das lebenslange Wohnrecht an erster Rangstelle verankert sein. Wenn das der Fall ist, bietet die Immobilien-Rente mehr Sicherheiten als alle anderen Arten der Altersfinanzierung. Auch sollte das Wertgutachten zur Ermittlung des Kaufpreises durch einen unabhängigen Gutachter erfolgen, also zum Beispiel durch den TÜV Süd oder die Dekra.

Achten sollten Interessenten zudem darauf, dass der Vertragspartner langfristig agiert und zuverlässig ist. Die Senioren müssen sicher sein, dass der neue Eigentümer all seinen Pflichten nachkommt. Sie sollten das genau prüfen und gleichzeitig auf ein Weiterverkaufsverbot bis zu ihrem Lebensende im Vertrag bestehen. Wer dann noch ergänzend eine Mindestlaufzeit von fünf oder wahlweise auch 10 Jahren vereinbart, damit im Falle eines frühen Todes die Erben profitieren, hat alles richtig gemacht. Und sich für die beste sowie sicherste Form der Altersfinanzierung entschieden.