

## Umkehrhypothek

# Immobilieigentum als Option zur Erhöhung des Alterseinkommens

Klaus Rave

**Die wachsende Bereitschaft von Senioren zum Vermögensverzehr im Alter macht der Autor als einen der Gründe aus, warum das Potenzial für das Produkt Umkehrhypothek, mit dem schon mehrere Anbieter am Markt gescheitert sind, durchaus gegeben sei. In den ersten beiden Wochen nach dem Produktstart Ende April sind 550 Anfragen aus Schleswig-Holstein bei der Bank eingegangen, die Broschüre zum Produkt wurde 1 600 Mal heruntergeladen und es fanden 100 persönliche Beratungsgespräche zum Thema statt. Dass der Vertrag für den Darlehensnehmer an das Bewohnen seiner Immobilie gebunden ist, hängt mit den Fördergrundsätzen des Instituts zusammen, aber auch damit, dass die Nutzung durch Dritte eine Weiterverwertung des Objektes erschwert. (Red.)**

Senioren sind heute in jeder Beziehung länger leistungsfähig. Sie wollen und können ihr Leben aktiv gestalten. Das zeigt das zunehmende Bedürfnis, möglichst lange und selbstbestimmt in der eigenen Immobilie zu leben. Daraus resultiert unter anderem auch ein erhöhter finanzieller Bedarf, um das Wohneigentum angemessen unterhalten und haushaltsnahe Dienstleistungen oder ambulante Pflege in Anspruch nehmen zu können.

### Förderbanken übernehmen Verantwortung für das Gemeinwesen

Traditionell bedarf es der Tätigkeit von Förderbanken im sozialen Wohnungsbau, der sozialen Infrastruktur, der Stadtentwicklung oder für das Wohnen im Alter, denn oft genug fehlt es an passenden Angeboten im Markt. Diese Handlungsfelder sind durch die demografische Entwicklung besonders betroffen und erfordern differenzierte Reaktionen auf ökonomische und soziale Rahmenbedingungen.

Da die demografischen Prozesse nicht aufzuhalten sind, müssen Förderbanken ihr Know-how und ihre Innovationsbereitschaft aktiv für die Entwicklung von bedarfsgerechten Lösungen und deren Umsetzung einsetzen. Die öffentlichen Haushalte müssen weitestgehend entlastet beziehungsweise nicht in Anspruch genommen werden.

Allein in Schleswig-Holstein besitzen rund 220 000 Haushalte mit Personen ab einem Alter von 70 Jahren eine überwiegend bezahlte eigene Immobilie.

Doch drei von vier Rentnern verfügen über so geringe Einkünfte, dass sie ihr Eigentum verkaufen müssten, um über genügend Mittel für einen angemessenen Lebensabend zu verfügen. „Steinreich“, aber nicht liquide, das kennzeichnet oft die Situation. Gleichzeitig zeigt die ältere Generation eine wachsende Bereitschaft zum Vermögensverzehr, das Vererbungsmotiv tritt zunehmend zurück.

Die Anzahl kinderloser Immobilienbesitzer nimmt zu und auch die potenziellen Erben sind daran interessiert, dass die Eltern selbstständig leben können. Eine direkte Übernahme der elterlichen Immobilie passt oft nicht mehr in die eigene Lebenssituation. Die Motive aller Beteiligten ergänzen sich also.

### Selbstgenutzte Immobilie als größte Vermögensmasse

Bisher gab es in Deutschland keine geeigneten Lösungen, das Alterseinkommen aufzubessern. Immobilien- oder Konsumentenkredite werden nur selten bewilligt und die daraus resultierenden finanziellen Belastungen sind häufig nicht tragbar. Ein der umgekehrten Hypothek in anderen Ländern vergleichbares Darlehensprodukt gibt es in Deutschland nicht. Bisherige Lösungsversuche schei-

terten meist an der Garantie einer lebenslangen Rente oder bedingten den sofortigen Verlust des Eigentums an der Immobilie. Die IB Immo-Rente ist eine Alternative zu Verkauf oder Vermietung der Immobilie, die oft über viele Jahre Mittelpunkt des Lebens war.

Im Alter wird häufig das während der Erwerbstätigkeit in Form von zum Beispiel Renten- und Lebensversicherungen oder Sparguthaben aufgebaute Vermögen verzehrt. Doch machen diese Vermögenswerte nur einen geringen Teil des Gesamtvermögens aus. Die größte Vermögensmasse bildet die selbstgenutzte Immobilie, als solche illiquide und damit nicht verzehrbar. Die IB Immo-Rente mobilisiert dieses Vermögen, indem sie das darin gebundene Kapital in laufende Einnahmen umwandelt und so zusätzlichen finanziellen Spielraum für den Eigentümer schafft.

### Grundschuld als Sicherheit

Sie ist ein Immobiliendarlehen nach dem Prinzip der umgekehrten Hypothek. Damit unterscheidet sie sich deutlich von bisherigen Immobilienfinanzierungen. Der Darlehensnehmer nimmt heute das Darlehen auf, erhält den Darlehensbetrag zum Beispiel sukzessive in Form einer Zusatzrente, erbringt aber über die gesamte Darlehenslaufzeit keine Zins- und Tilgungsleistungen. Er bleibt Eigentümer der Immobilie und kann bis zu seinem Tod mietfrei darin wohnen. Die Rentenzahlungen werden so lange garantiert, wie er die Immobilie selbst nutzt oder bis er das 110. Lebensjahr vollendet hat. De facto also lebenslang. Alternativ ist eine Einmalzahlung beziehungsweise die Kombination der beiden Varianten möglich.

Die Höhe des Darlehensbetrages wird aus dem Alter des jüngsten Darlehensnehmers, der Verzinsung sowie dem künftigen Wert der Immobilie zum angenommenen Zeitpunkt der Darlehensrückzahlung ermittelt. Das Darlehen wird erst zur Rückzahlung fällig, wenn der Darlehensnehmer verstorben ist oder die Immobilie nicht mehr selbst nutzt. Als Sicherheit dient eine Grundschuld. Die Rückzahlung des Darlehens erfolgt entweder aus dem Verkaufserlös der Immobilie oder durch Rückzahlung der Erben oder des Kunden aus anderen Mitteln.

Die IB Immo-Rente setzt sich aus zwei Komponenten zusammen – einem Darlehensvertrag und einer Bankgarantie. Aus dieser Konstellation ergeben sich

### Der Autor

**Dr. Klaus Rave** ist Mitglied des Vorstands der Investitionsbank Schleswig-Holstein, Kiel.

zwei Produktphasen: Phase eins beginnt mit der ersten Rentenauszahlung und endet mit Erreichen der prognostizierten Lebenserwartung. Dann ist das Darlehen vollständig ausgezahlt. In Phase zwei, bis zur Vollendung des 110. Lebensjahres, erhält der Darlehensnehmer die vereinbarten Rentenzahlungen in unveränderter Höhe, ohne dass sich dadurch der Darlehensbetrag erhöht. Möglich ist dies, weil in Phase eins von dem auszahlbaren Rentenbetrag ein Garantieentgelt in Abzug gebracht und an einen Garantieträger abgeführt wird. Das gleiche gilt für die laufenden Zinsen.

#### **Immobilienwert, Langlebigkeit und Zinsänderung als wesentliche Risiken**

Das Produkt IB Immo-Rente löst drei wesentliche Risikofaktoren:

**Das Immobilienwertrisiko:** Der Zeitpunkt der Verwertung der Immobilie liegt in der Zukunft. Auf der Basis einer gezielten Marktentwicklungsrecherche hat die IB ein Bewertungstool entwickelt. Damit soll die Darlehensverpflichtung auch in der Zukunft durch die Immobilie abgedeckt und eine Überschuldung des Vermögens verhindert werden. Darüber hinaus verpflichtet sich der Darlehensnehmer, seine Immobilie angemessen instand zu halten. Dafür wird bei Vertragsabschluss ein Aufwand kalkuliert, für den auch die im Rahmen der Rente mögliche Einmalauszahlung eingesetzt werden kann.

**Das Langlebigkeitsrisiko:** Durch das Garantieentgelt kann die Rente in jedem Fall bis zum 110. Lebensjahres gezahlt werden. Als Risikoträger dient ein gemeinsamer Sicherungsfonds aller eine Immobilienrente anbietenden Förderbanken, der beim VÖB geführt wird.

**Das Zinsänderungsrisiko:** Für den Darlehensnehmer besteht kein Zinsänderungsrisiko. Der Zinssatz wird fest für die Laufzeit vereinbart. Die IB bereitet mit der KfW einen Refinanzierungsvertrag vor, der das für die Bank bestehende Risiko in geeigneter Weise berücksichtigt.

Es kommt auf die persönliche Situation des Kunden an. Die IB Immo-Rente muss zur Lebenssituation und Lebensplanung in den nächsten zehn oder 20 Jahren passen. Sie kann eine gute Lösung für diejenigen Menschen sein, die im Alter zusätzlichen Liquiditätsbedarf haben und so lange wie möglich in der eigenen Immobilie leben möchten. ■

Ihre  
Zeitschrift  
für das gesamte  
**Kreditwesen**



lädt ein zur

## **56. Kreditpolitischen Tagung**

am 5. November 2010, 11.00–13.00 Uhr,  
im Hermann J. Abs-Saal der Deutschen Bank AG,  
Junghofstraße 11, Frankfurt am Main,  
Empfang ab 10.00 Uhr

### **„Der Staat und die Banken“**

**Georg Fahrenschon**

Staatsminister der Finanzen, Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen, München

**Uwe Fröhlich**

Präsident, Bundesverband der Deutschen Volksbanken und  
Raiffeisenbanken e.V. (BVR), Berlin

**Heinrich Haasis**

Präsident, Deutscher Sparkassen- und Giroverband e.V., Berlin

**Andreas Schmitz**

Präsident, Bundesverband deutscher Banken e.V., Berlin

**Nachgefragt zur Sache**

Philipp Otto

Teilnahmegebühr: 120,- Euro zzgl. MwSt. Anmeldeschluss: 25. Oktober 2010

**Fritz Knapp Verlag**

Sandra Gajewski · Postfach 11 11 51 · 60046 Frankfurt am Main  
Telefon 0 69/97 08 33-20 · Telefax 0 69/7 07 84 00

E-Mail: tagungen@kreditwesen.de · Internet: <http://www.kreditwesen.de>