

## Immobilienverrentung Teil 2: Wohnen in der eigenen Immobilie im Alter

**N**icht immer ist eine Verrentung die ganz passende Lösung für Eigentümer, die unbedingt in ihrer eigenen Immobilie wohnen bleiben wollen und das darin gebundene Kapital benötigen. Manche Eigentümer sind zu jung für eine Verrentung, manchmal sind die aktuellen Schulden noch zu hoch, manchmal wollen die Eigentümer auch nur befristet dort wohnen.

**Es gibt dazu – außerhalb der Verrentung – noch weitere Modelle, die jedoch alle Vor- und Nachteile haben, teilweise komplex sind und auch mit Risiken behaftet sind.**

Wir haben uns als bundeweit tätiges Unternehmen dazu sehr viele Gedanken gemacht und – neben der speziellen Fachmakler-Schulung unserer Makler – auch ein eigenes spezielles Rechenprogramm erstellen lassen, um unseren Eigentümern die Modelle so marktnah wie möglich zu berechnen und die Vor- und Nachteile wirtschaftlich am besten aufzeigen zu können.

### Welche weiteren Modelle gibt es?

Prinzipiell gibt es drei Modelle, die wir regelmäßig vermitteln und auch – je nach Fall – empfehlen können: Die Verrentung (siehe vorheriger Artikel), der Verkauf mit Rückanmietung und der Verkauf mit Nießbrauch bzw. Wohnrecht. Ein eigentlich bestehendes viertes Modell, der Teilverkauf der Immobilie, ist jedoch sowohl vom Verbraucherschutz, als auch der Bafin derart stark umstritten, dass wir aktuell von einer Vermittlung dieses Modells absehen.

### Verkauf mit Rückanmietung

Dieses Modell wird auch „sale and lease back“ genannt. Es funktioniert im Regelfall fast

nur bei Wohnungen oder kleineren Häusern in größeren Städten. Die Immobilie wird an einen solventen Kapitalanleger oder eine professionelle Firma aus unserem Netzwerk verkauft, der ehemalige Eigentümer zahlt für die Nutzung eine vorher festgelegte Miete. Wie bei allen anderen Modellen erwartet der neue Eigentümer als Kapitalanleger eine gewisse Rendite, so dass der Kaufpreis und die Mietzahlung sich an den aktuellen Kapital- und Zinsmarkt anpassen müssen. Der Mietvertrag wird mit einem Kündigungsverzicht des neuen Eigentümers ausgestattet, so dass im Normalfall – mit nur wenigen rechtlichen

Ausnahmen – der bisherige Eigentümer dort unkündbar wohnen bleiben kann. Dieses Modell kann entweder mit einem Privatverstor oder auch mit einem gewerblichen Anbieter, der von uns geprüft wurde, angegangen werden.

### Verkauf mit Wohnrecht oder Nießbrauch

Auch hier wird die Immobilie verkauft, allerdings wird hier beim Verkauf im Grundbuch ein Wohnrecht oder ein Nießbrauch eingetragen. Der ehemalige Eigentümer zahlt lebenslang kei-



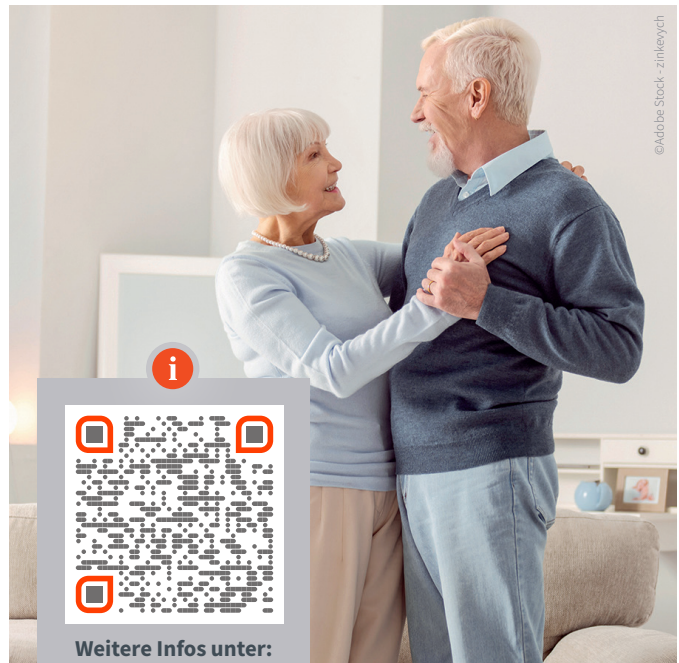
UNSER GASTAUTOR  
**Günther Strehle**  
VKL Wüstenrot Immobilien

ne Nutzungsentschädigung und hat dabei das Recht für immer dort zu wohnen (Wohnrecht) oder die Immobilie zu seinen Gunsten z.B. auch zu vermieten (Nießbrauch). Dieses Modell bietet zwar nahezu 100% Sicherheit, hat aber den erheblichen Nachteil, dass Banken diese

Verkäufe/Transaktionen im Regelfall nicht oder nur mit erheblichen Abschlägen bzw. Ersatzsicherheiten finanzieren. Dieses Modell wird oft im innerfamiliären Bereich gewählt, bringt aber steuerlich und in Sachen monatliche Liquidität manchmal erhebliche Vorteile.

### Wie läuft ein erstes Beratungsgespräch ab?

Beim Erstgespräch werden die Eckdaten und Notwendigkeiten des Eigentümers von uns geprüft. Mit unserem Rechner erstellen wir drei mögliche Modelle (Verrentung, Verkauf mit Rückanmietung oder Nießbrauch/Wohnrecht) und besprechen diese Modelle mit allen Vor- und Nachteilen mit dem Eigentümer. Je nach Modell gehen wir dann in die Vermarktung und suchen den passenden Investor oder stellen den Kontakt zu unseren gewerblichen Anbietern dazu her. Wir begleiten alle diese Modelle vollumfassend, so dass hier alles im Sinne des Eigentümers funktioniert.



## INFOTAG IMMOBILIENVERRENTUNG

**Es gibt keinen Ort, der das Zuhause ersetzen kann. Eine gute Lösung, um im Alter sorgenfrei zu leben: Die Immobilie verkaufen und dennoch wohnen bleiben**

**Wann: Dienstag, 3.12.2024 · 16.00 Uhr**  
**Wo: Schongauer Str. 20 in Landsberg**

Mit dem Eintritt in das Rentenalter verringert sich im Regelfall das verfügbare Netto-Einkommen: die Aufwendungen für die Gesundheit werden höher, die Lebenshaltungskosten steigen, ebenso die Instandhaltungs- und Reparaturkosten der eigenen Immobilie. Dennoch wollen viele Eigentümer in ihrem Haus wohnen bleiben. Die Immobilienverrentung kann hier die Lösung sein. Informieren Sie sich dazu bestmöglich.

### Was Sie zusätzlich erwarten dürfen:

- Fragen und Antworten rund um das Thema „Modelle“
- Überschlüssige Musterberechnungen zu Ihrem Modell
- Konkrete Berechnung anhand Ihrer Situation (ggf. separater Termin erforderlich)

### Limitierte Plätze –

Um Anmeldung per E-Mail oder Telefon wird gebeten.

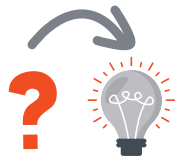


Unter **Tel. 08191 648300** können Sie sich zu Ihren Fragen rund um das Thema Verrentung von Immobilien beraten lassen. **Geben Sie Ihre Immobilie in die Hände von Profis.**



## ABLAUF EINER BERATUNG „WOHNEN IM ALTER“

ERMITTLUNG PROBLEMFELD UND LÖSUNGSANSATZ



Ermittlung des aktuellen Marktwertes Ihrer Immobilie



Berechnung und Erklärung verschiedener Modelle



Erteilung Maklerauftrag für das gewählte Modell



Suche eines privaten oder gewerblichen Investors



Notarieller Vertrag und Grundbuch-Änderungen



Wohnen und liquide Mittel genießen

