



# infobrief 18/09

Dienstag, 30. Juni 2009

AT

---

- Seit 1995 - Ein Service des iff für die Verbraucherzentralen und den VZBV - Seit 1995 -  
Infobriefe im Internet: <http://news.iff-hh.de/index.php?id=2599>

## Stichwörter

Reverse Mortgage, umgekehrte Immobilienkredite, Immobilienrente, Entwicklung in Deutschland

### 1 Sachverhalt

Im letzten Jahr sind einige Anbieter auf den deutschen Markt mit Produkten gekommen, die es erlauben, sein Geld aus der selbst bewohnten Immobilie zu ziehen, ohne sofort ausziehen zu müssen. Auch der VÖB wird voraussichtlich noch in diesem Jahr ein Produkt in einigen Bundesländern einführen, insbesondere in Schleswig-Holstein. Das Institut für Finanzdienstleistungen (*iff*) hat für die Europäische Kommission im letzten Jahr eine Studie zu derartigen Produkten durchgeführt und dabei den Markt und den Rechtsrahmen innerhalb der Staaten der Europäischen Union analysiert.<sup>1</sup> Zudem hat das *iff* seit 10 Jahren interessierte Anbieter aus Kundensicht zum Thema „Reverse Mortgage“, auch *umgekehrte Hypothek* oder *Immobilienrente* genannt, beraten und Studien erstellt.<sup>2</sup> Aufgrund der Erfahrung des *iff* und der aktuellen Entwicklung auf dem deutschen Markt werden die verschiedenen Modelle der Anbieter kurz dargestellt.

### 2 Angebotsstruktur

Es gibt auf dem deutschen Markt verschiedene Angebote, die sich an unterschiedliche Zielgruppen wenden:

#### 1. Rentner mit hoher monatlicher Rente ohne Kapital

- Auszahlung von Einmalsummen
- Darlehen mit Grundschuld/Erbpachtzins
- regelmäßige Zinszahlungen

---

<sup>1</sup> Siehe: Final report of the Study on Equity Release Schemes in the EU, veröffentlicht unter: [http://ec.europa.eu/internal\\_market/finservices-retail/credit/mortgage\\_en.htm](http://ec.europa.eu/internal_market/finservices-retail/credit/mortgage_en.htm)

<sup>2</sup> Siehe dazu die Beiträge in: Reifner, Udo; Tiffe, Achim: Innovative Finanzdienstleistungen Nomos, 2007.

## 2. Rentner mit einer klar begrenzten Verweildauer in der eigenen Immobilie

- Verkauf sofort
- Vertragsdauer z.B. 10 Jahre
- zum Teil keine Zinsen
- Auszug/Neuvertrag zwingend

## 3. Rentner mit geringer Liquidität, Vererbung ausgeschlossen

- Verkauf sofort
- Einzahlung eines Teils in Rentenversicherung
- lebenslanges Wohnrecht
- Möglichkeit späterer Betreuung

## 4. Rentner mit geringer Liquidität, Restwert kann vererbt werden

- Entnahme auf Darlehensbasis
- monatliche Zahlungen (zeitlich unbegrenzt / zeitlich begrenzt)
- keine laufenden Zinszahlungen
- flexible Ablösung

# 3 Angebote auf dem deutschen Markt

Grundsätzlich gibt es verschiedene Modelle. Angefangen vom „Sale and Lease Back“, bei dem der Eigentümer seine Immobilie verkauft und Mieter wird, über Leibrenten-Modelle bis zum Hypothekenkredit. Folgende Angebote existieren derzeit in Deutschland:

Die **Stiftung Liebenau** bietet seit 2004 eine „Zustifterrente“ bundesweit an, bei der die Immobilie bei Vertragsschluss verkauft wird, der Verbraucher aber ein **lebenslanges Wohnrecht** erhält. Ein Teil des Erlöses wird in eine sofort auszahlende **Rentenversicherung** investiert, aus der der Rentner zusätzliche monatliche Zahlungen erhält. Auch Instandhaltungskosten trägt künftig nach eigenen Angaben die Stiftung Liebenau. Zudem kann der Rentner später in die Einrichtungen der Stiftung Liebenau wechseln (Pflegeeinrichtungen etc.). Die Stückzahlen sind derzeit trotz bundesweiten Angebots gering.

Auch einige **Sparkassen** bieten z.B. unter dem Namen "Immobilien-Rente" Hypotheken an, bei denen der Verbraucher sofort einen Auszahlungsbetrag erhält und er die Zinsen wie bei einem Festdarlehen laufend zahlen muss. Die **Verträge enden nach 10-15 Jahren**. Die Rentner müssen daher über ein entsprechend hohes Einkommen verfügen, um zusätzliche Raten zahlen zu können und sich auf die Aufgabe der Immobilie nach 10 – 15 Jahren einstellen. Andere Modelle von Sparkassen sehen Varianten vor, bei denen keine Zins- und Tilgungszahlungen geleistet werden müssen. Grundsätzlich besteht bei diesen Produkten die Gefahr, dass am Ende der Laufzeit der Wunsch nach einem Verbleiben in der eigenen Immobilie besteht. Die Suche nach einer Mietwohnung im hohen Alter unter Zeitdruck ist dazu problematisch. Daher

/...3

sollten derartige Zeitverträge nur dann abgeschlossen werden, wenn zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses eine klare Alternative am Ende der Laufzeit steht (Umzug in die Zweitwohnung, vorhandenes Anrecht in einer Seniorenresidenz etc.).

Die **Hannoversche Leben** hat ihr spezielles **Produkt *Rentenhypothek*** inzwischen wieder eingestellt. Es handelte sich um ein Reverse Mortgage Produkt, bei dem der Rentner die Möglichkeit hatte, mehrere Einmalbeträge zu entnehmen und bei dem die laufenden Zinsen bezahlt werden mussten. Vorteil war hier, dass der Vertrag nicht endete, der Zins für die gesamte Zeit festgeschrieben war und das ausgezahlte Kapital zu Lebzeiten nicht zurückgezahlt werden musste. Aber auch **hier brauchen die Rentner ein Einkommen**, das die monatlichen Zinszahlungen ermöglicht. Die Nachfrage nach dem Produkt war vorhanden, aufgrund der kleinen Stückelung wurde das Angebot aber aus geschäftspolitischen Gründen erst einmal eingestellt. Inwieweit das Produkt wieder in veränderter Form angeboten wird, ist derzeit unklar. Bis dahin bietet die Hannoversche Leben auch älteren Rentnern aber ihre **bisherige Produktpalette** mit Hypothekendarlehen bei einer anfänglichen Tilgung von 1 % p.a. ausdrücklich an.

Die **Deutsche Grundstücksrente** bietet derzeit ein Modell an, indem auf ein Haus nachträglich ein Erbbaurecht vereinbart wird. Damit kann der Eigentümer einen Teil des Grundstückswertes ausgezahlt bekommen, muss dafür aber in Zukunft **regelmäßig Erbbauzinsen zahlen**.

Die **Immokasse** bietet bei verschiedenen Auszahlungsvarianten (monatliche Ratenzahlungen, Einmalentnahme, Kreditlinie) ein *Reverse Mortgage* Produkt ***Immorentenplus*** an, bei dem der Zinssatz des Darlehens für die gesamte Laufzeit fest ist, keine Zins- und Tilgungszahlungen während der Laufzeit zu erbringen sind und die Rückzahlung auf den Erlös durch den Verkauf des Hauses begrenzt ist. Das Produkt entspricht damit den Produkten aus den USA. Die konkreten **Konditionen** des Produkts wie aktuelle Zinssätze, Höhe und Dauer der Rentenzahlungen und Verlangen einer Vorfälligkeitsentschädigung bei vorzeitiger Ablösung sind **nicht bekannt**.

Die **VÖB** will im laufenden Jahr ein Reverse Mortgage Modell auf den Markt bringen, das über die jeweiligen Landesbanken angeboten werden soll. Ziel ist die Ermöglichung zusätzlicher **Rentenzahlungen**, ohne dass Zinsen oder Tilgungen zu Lebzeiten gezahlt werden müssen. Das Modell ist vor allem für Rentner mit einem niedrigen monatlichen Einkommen interessant. Die Einzelheiten befinden sich **noch in der Abstimmungsphase**.

Darüber hinaus gibt es die Vermittlung von **Leibrenten im klassischen Sinn auf privater Basis** über Notare oder die HVB, jedoch nicht als bundesweites Produkt. Der Grund ist, dass der Käufer eine lebenslange Leibrente zahlt, der Verkäufer dazu ein lebenslanges Wohnrecht erhält und niemand weiß, wie lange die Person noch lebt. Damit wird das Leibrentenmodell für den Käufer zu einem finanziell **unkalkulierbaren Risiko**. Der französische Fall eines Notars, der 30 Jahre vergeblich auf das Ableben einer Rentnerin gewartet hat und vor der Rentnerin selbst in hohem Alter starb, hat dies anschaulich gezeigt.

/...4

## 4 Fazit

Je nach Bedarf und Situation des Verbrauchers kommt ein anderes Produkt für ihn in Betracht. Das einfachste Produkt in Form eines Darlehens mit unbefristeten monatlichen Auszahlungen ist zugleich das für die Anbieter schwierigste. Daher gibt es in der derzeitigen Phase einige Angebote, die lediglich Teile von *Reverse Mortgage* übernehmen. Verbraucher sollten sich daher genau informieren, bevor sie sich für ein Produkt entscheiden. Renditevergleiche sind aufgrund der geringen Anzahl von sehr unterschiedlichen Angeboten derzeit noch nicht möglich.