

Tausche Haus gegen Rente

Im Ausland ist die „umgekehrte Hypothek“ fest etabliert / Wenig Interesse in Deutschland

hlr. FRANKFURT, 25. Februar. Die Hypo-Vereinsbank hat es versucht und die Dresdner Bank auch. Nun startet der Versicherer Hannoversche Leben einen Versuch. Aber so bestechend die Idee auch klingt, umgekehrte Hypotheken oder die Verrentung von Immobilien haben sich in Deutschland bisher nicht durchgesetzt. Dabei ist das Problem offenkundig: Jede Menge Eigenheimbesitzer in Deutschland sitzen zwar auf einem ansehnlichen Vermögen, sind aber trotzdem knapp bei Kasse, weil sie ihren Alterssitz nicht verkaufen wollen.

In vielen anderen Ländern können ältere Immobilieneigentümer längst ihr Häuschen zu Geld machen und trotzdem darin wohnen bleiben. Reverse Mortgage (umgekehrte Hypothek) heißt die Konstruktion. In den Vereinigten Staaten existiert sie seit mehr als 20 Jahren und ist mittlerweile stark verbreitet.

„Das Interesse tendiert gegen null“, sagt Hartmut Pfeifer, Sprecher der Hypo-Vereinsbank. HVB-Immobilienrente heißt das Angebot, das heute weit unten in den Schubladen der Kundenberater versammelt. „Wir bieten das nicht mehr aktiv an“, sagt Pfeifer. Und weil es kaum jemand kennt, dürfte es auch nicht – weder aktiv noch passiv – nachgefragt werden. Vielleicht kam der Vorstoß zu früh, zu einer Zeit, als die Deutschen es sich noch eher leisten konnten, ihre Immobilie abzuwohnen, ohne sie zu beleihen.

Auch wenn es in Deutschland bisher keinen Markt für ein solches Produkt gibt: Das Interesse wächst, weil die Idee in einer insgesamt alternden Bevölkerung und angesichts von verstärkt drohender Altersarmut bestechend ist. Viele Eigentümer könnten auf diese Weise die Rente aufbessern, den Kindern das Studium finanzieren, und Eigentümer ohne Erben könnten auf diese Weise ihren Lebensstandard etwas heben.

Wie groß das Interesse der Eigenheimbesitzer ist, stellte die Bauspargesellschaft der Dresdner Bank fest. Diese hatte Anfang 2000 das Produkt „Immobilienverzehrplan“ aufgelegt, das einen ratenweisen Verkauf der Immobilie bei einem lebenslangen Wohnrecht vorsah. Nach

Übernahme der Bank durch den Allianz-Konzern wurde das Projekt zu den Akten gelegt, obwohl sich damals mehrere tausend Interessenten gemeldet hatten.

In den Vereinigten Staaten, in Großbritannien, in Schweden oder auch – was deutsche Ferienhausbesitzer interessieren dürfte – in Spanien bieten die Banken schon umgekehrte Hypotheken an. Der

res Werts beleihen. Im Alter von 80 Jahren bekommt er 35 Prozent und mit 90 Jahren 45 Prozent. Je älter er ist, desto stärker sinkt das Risiko für die Bank.

In Deutschland ist diese Form der Immobilienbeleihung bisher nur zwischen Privatpersonen zulässig. Allerdings hat die Hannoversche Leben ein Modell entwickelt, das in etwa die umgekehrte Hypothek nachbildet. Der Kunde erhält ohne Zinsaufschlag und ohne Zusatzversicherung eine Rentenhypothek bis zu einer Beleihungsgrenze von 50 Prozent des Immobilienwerts. Die Laufzeit ist unbegrenzt, das heißt, der Kunde entscheidet, ob er tilgt oder nicht. Allerdings bietet die Hannoversche Leben keine Immobilienverrentung an, die monatlich ausbezahlt wird. Die Auszahlung erfolgt in einer bis fünf Tranchen.

Eine österreichische Bank an der deutschen Grenze unternimmt seit zwei Jahren auch einen Versuch, diese Idee populär zu machen. Unter dem Namen Hypo-Lebenswert-Kredit bietet die Hypo Landesbank Vorarlberg in Bregenz ein solches Darlehen an. „Wer im Alter ein vergleichsweise niedriges Einkommen hat, für den ist eine Immobilie – bis auf die Mietersparnis – totes Kapital“, meint Hypo-Vorstand Michael Grahammer.

Bei einem schrittweisen Kreditaufbau über eine Auszahlung als monatliche Rente könne der Kunde selbst die Laufzeit festlegen. Der Kunde könne das Darlehen auch als Einmalzahlung in Anspruch nehmen. Die Beleihung ist jedoch auf 50 Prozent des Immobilienwerts begrenzt. Den Erben verbleibt – wenn sie die Immobilie nicht übernehmen wollen – auf jeden Fall die Differenz zwischen Verkaufserlös und Kreditschuld. Sie können sich allerdings auch dafür entscheiden, den Kredit zu tilgen, zum Beispiel nach dem erfolgreichen Abschluss des Studiums. „Selbstverständlich muss eine derartige Entscheidung von der ganzen Familie sorgfältig durchdacht werden“, warnt die Hypo Vorarlberg.

In Österreich bildet sich auf jeden Fall schon ein Markt: „Bis dato haben wir zirka 50 Lebenswertkredite mit einem Volumen von 4 Millionen Euro abgeschlossen“, zeigt sich Grahammer durchaus zufrieden mit diesem Anfangserfolg.

ANZEIGE



PRIVATE BANKING
COMMERZBANK

/ megatrends:

**ohne hektik der
baisse trotzen /**

Auf Megatrends setzen heißt, mit langfristigen Strategien die Effekte von Börsenschwankungen zu mindern. Nutzen Sie das Wissen und die Erfahrung unserer Spezialisten für Ihren langfristigen Anlageerfolg. Wir beraten Sie gern.
Tel. +49 (0) 69.136-28000

Hauseigentümer bleibt dort während der Vertragslaufzeit Eigentümer und Bewohner. Allerdings bekommt er durch die Beleihung der Immobilie ein Zusatzeinkommen, zum Beispiel in Form einer monatlichen Rente. Die Hypothek kann er auch zurückzahlen – oder seine Erben, wenn diese die Immobilie übernehmen wollen.

Wie viel der Eigentümer bekommt, hängt nicht nur vom Wert seines Hauses und dem Zinsniveau ab, sondern auch von seiner Lebenserwartung. Ein 60 Jahre alter Hauseigentümer in Schweden kann die Immobilie bis zu 15 Prozent ih-