



## Senioren und Immobilienkredite: das passt nicht mehr

**In Westdeutschland leben 54 Prozent der Ruheständler in einer eigenen Immobilie, in Ostdeutschland sind es 33 Prozent. Der Großteil davon lebt in einem Einfamilienhaus, nur jeder fünfte in der eigenen Wohnung. Im Vergleich zu den Erwerbstätigen ist die Eigentumsquote der Senioren deutlich höher – eine gewollte Entwicklung, denn mit dem Eintritt in den Ruhestand verringern sich die Einnahmen und daher ist es wichtig, mietfrei zu wohnen.**

Mit einem Bankkredit können viele Senioren nicht mehr rechnen. Seit Inkrafttreten der Wohnimmobilienkreditrichtlinie im Frühjahr dieses Jahres darf bei der Kreditentscheidung nur noch die persönliche und finanzielle Situation des Kunden im Vordergrund stehen, der Wert der Immobilie an sich spielt keine Rolle mehr. Hinzu kommt, dass das Bundesfinanzministerium an einer weiteren ergänzenden Richtlinie arbeitet, die eine Immobilienkreditvergabe weiter verschärfen könnte.

Die Folgen könnten paradox sein. So bekommen nach Aussagen einiger Kreditinstitute selbst Senioren mit einem abbezahlten Haus im Wert von 500.000 Euro, aber einer geringen Rente, heute keinen Immobilienkredit in Höhe von 20.000 Euro, wenn sie ihr Bad seniorengerecht umbauen möchten. Im Zuge dessen könnte für Senioren künftig ein Weg in Frage, der im Ausland bereits übliche Praxis ist, in Deutschland aber erst sehr langsam angenommen wird: die Immobilien-Leibrente.

Das eigene Haus oder die Wohnung wird dabei zwar verkauft, die ehemaligen Eigentümer bleiben jedoch lebenslang mietfrei darin wohnen und erhalten eine vereinbarte

monatliche Rentenzahlung. Mit einer Einmalzahlung statt oder kombiniert mit der Rentenzahlung können dann auch nötige Renovierungen oder Umbauten vorgenommen werden. Zudem werden Ruheständler bei der Immobilien-Leibrente von der laufenden Instandhaltung entlastet. Beides, das mietfreie Wohnrecht und die Leibrente, werden notariell vereinbart und im Grundbuch eingetragen.

Das gibt den Verkäufern ein Höchstmaß an Sicherheit. Eine Mindestlaufzeit sorgt dafür, dass Rentenzahlungen auch vererbt werden können, sollte der Verkäufer schon kurz nach Vertragsabschluss sterben. Grundlage für die Ermittlung der Leibrente ist der Immobilienwert. Weitere Faktoren sind Lebensalter und Geschlecht des Eigentümers.

Friedrich Thiele, Vorstand der Deutschen Leibrenten AG, erläutert:



Bild: © ArtFamily / fotolia.com

Versicherungs- und Finanznachrichten

# expertenReport



<https://www.experten.de/id/4943527/senioren-und-immobilienkredite-das-passt-nicht-mehr/>