



Ratgeber

# Die Verrentung Ihrer Immobilie

Flexibilität und finanzielle Sicherheit im Alter

# | Vorwort

Liebe Immobilieneigentümerin, lieber Immobilieneigentümer, den Lebensabend ohne finanzielle Sorgen erleben, reisen und dennoch in den eigenen vier Wänden leben – das ist der Wunsch zahlreicher Senioren. Ist das Eigenheim bereits abbezahlt, ist die Verlockung oft groß, das Kapital daraus zu verwenden – aber das langjährig bewohnte Haus verlassen kommt nur selten in Frage.

Die Immobilienverrentung ist eine Option, die beide Wünsche miteinander in Verbindung bringen kann. Die Grundlage dieser Rentenform ist der Verkauf Ihrer Immobilie – Sie erhalten allerdings statt einer einmaligen Zahlung eine monatliche Rentenzahlung vom Käufer Ihres Hauses. Die Höhe dieser Zahlungen ist unter anderem abhängig vom Wert Ihrer Immobilie. Gleichzeitig profitieren Sie von lebenslangem Wohnrecht in Ihren eigenen vier Wänden.

Wir geben mit diesem Ratgeber einen Überblick über das Modell der Immobilienverrentung, beantworten gängige Fragen und klären über Vor- und Nachteile sowie Risiken auf. Haben Sie Fragen zu dem System der Leibrente, zögern Sie bitte nicht, uns zu kontaktieren.

## **Ihr Torsten Gehrken**

Geschäftsführer ImmoVernunft GmbH



# | Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort</b>	2
<b>Inhaltsverzeichnis</b>	3
<b>Konzept der Immobilienverrentung</b>	4
<b>Modelle der Immobilienverrentung</b>	6
<b>Vorteile der Immobilienverrentung</b>	9
<b>Nachteile der Immobilienverrentung</b>	10
<b>Die Wertermittlung als wichtigste Grundlage</b>	12
<b>Wann die Verrentung Ihrer Immobilie sinnvoll ist</b>	16
<b>Die Ermittlung der Rentenzahlungen</b>	18
<b>Risiken und Möglichkeiten, sie zu minimieren</b>	20
<b>Über ImmoVernunft</b>	22
<b>Beratung &amp; Kontakt</b>	24

# Das Konzept der Immobilienverrentung

Dass ein Immobilienverkauf, der den Auszug aus den eigenen vier Wänden mit sich bringt, keine Option für den Lebensabend ist, ist nur verständlich. Dennoch ist der Wunsch nach finanzieller Sicherheit im Alter für Reisen oder größere Anschaffungen groß – eine Zwickmühle. Genau an dieser Stelle setzt das Modell der Immobilienverrentung an. Durch vertraglich festgesetztes lebenslanges Wohnrecht, das notariell beurkundet wird, können Sie weiterhin im Lieblingssessel die Sonne genießen oder im eigenen Garten entspannen.

Neben Ihrem lebenslangen Wohnrecht unterscheidet sich das Modell der Immobilienverrentung noch in einem weiteren Punkt deutlich vom klassischen Verkauf: der Zahlung. Entscheiden Sie sich für die Verrentung, erhalten Sie nicht den vollen Verkaufspreis der Immobilie auf einmal, sondern in monatlichen Rentenzahlungen. Ein solcher Vertrag wird in der Regel bis zum Lebensende geschlossen, sodass Sie finanzielle Sicherheit und die Vertrautheit Ihres eigenen Hauses genießen können.

In diesem Ratgeber finden Sie wichtige Tipps und Informationen rund um das Modell der Immobilienverrentung:

- ✓ **Vor- und Nachteile dieser Rentenform**
- ✓ **Die Ermittlung der Rentenhöhe**
- ✓ **Risiken und ihre Vermeidung**
- ✓ **Wann die Verrentung für Sie geeignet ist**





# **Modelle** der Immobilienverrentung

## ➤ Verkauf der Immobilie mit Nießbrauchrecht

Streben Sie einen klassischen Verkauf Ihres Hauses an, möchten jedoch weiterhin in den eigenen vier Wänden leben, können Sie vom Nießbrauchrecht Gebrauch machen. In dieser Form verkaufen Sie Ihre Immobilie zwar vollständig an einen Investor, werden jedoch im Grundbuch an erster Stelle als wirtschaftlicher Eigentümer eingetragen.

Sie profitieren so von lebenslangem Wohnrecht und erhalten den Verkaufspreis Ihrer Immobilie als Einmalzahlung. Diese Zahlung orientiert sich am aktuellen Verkehrswert, der durch einen neutralen Gutachter ermittelt wird. Planen Sie beispielsweise eine größere Investition und benötigen viel Kapital, ist diese Form der Verrentung die passende.

## ➤ Verkauf der Immobilie mit Rückmietung

Bei dieser Option werden Sie vom Eigentümer Ihrer Immobilie zum Mieter. Sie verkaufen Ihr Haus an einen Investor und zahlen ab diesem Zeitpunkt Miete. Die Möglichkeit zur Kündigung aufgrund von Eigenbedarf können Sie mit dem Vermieter vertraglich ausschließen, sodass Sie langfristig in Ihren eigenen vier Wänden bleiben können. Den Kaufpreis erhalten Sie entweder als einmalige Zahlung oder in Form einer monatlichen Rentenzahlung.

Der große Vorteil an diesem Modell ist Ihre Flexibilität: Sie profitieren von allen Vorteilen eines klassischen Mieters und müssen sich nicht mehr eigenständig um die Instandhaltung der Immobilie kümmern. Allerdings besteht hier das Risiko von Mietsteigerungen.

## ➤ Verkauf der Immobilie mit Leibrentenfirma

Inzwischen gibt es einige Investoren, die sich auf das Modell der Leibrente spezialisiert haben. Sie sorgen für Sicherheit im Alter, indem sie Ihnen nach Verkauf Ihrer Immobilie eine monatliche Rente zahlen. Auch bei diesem Modell erhalten Sie lebenslanges Wohnrecht und können weiterhin in den eigenen vier Wänden wohnen bleiben.

Die konkreten Details können Sie dabei flexibel mit dem Investor festlegen, sodass ein individuelles Modell auf Ihr Leben und Ihre Wünsche zugeschnitten werden kann. So können Sie beispielsweise eine Einmalzahlung unmittelbar nach Verkauf der Immobilie erhalten, um eine langersehnte Reise zu finanzieren und im Anschluss daran eine monatliche Leibrente.

## ➤ Ein Beispiel für die Immobilienverrentung

### **Michael, 78 Jahre alt und Sabine, 75 Jahre alt**

- Doppelhaushälfte, Baujahr 1975, 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 450m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, zentrale Lage, kürzlich renoviert, Garage, gute Ausstattung
- Immobilienwert laut Gutachter: 420.000 Euro
- Einmalzahlung: 40.000 Euro für die Ausbildung der Enkelkinder. Lebenslanges Wohnrecht wird ins Grundbuch eingetragen.
- Monatliche Rente (lebenslang): 1.950 Euro

# Ihre **Vorteile** mit der Immobilienverrentung

- Sie können weiterhin in Ihren eigenen vier Wänden leben, im eigenen Garten entspannen und im Lieblingssessel fernsehen. Lebenslanges Wohnrecht wird Ihnen vertraglich zugesichert.
- Ihre finanzielle Freiheit im Alter steht an erster Stelle. Durch monatliche Rentenzahlungen profitieren Sie von einer zusätzlichen Einnahmequelle.
- Abhängig vom Modell der Verrentung liegen die regelmäßige Modernisierung oder anstehende Instandhaltungsarbeiten nicht mehr in Ihrer (finanziellen) Verantwortung.
- Sie können offene Kredite durch eine Einmalzahlung aus der Verrentung begleichen und sind somit schuldenfrei.
- In Anlehnung an zuvor definierte Parameter wie zum Beispiel den Verbraucherpreisindex kann die Rente in regelmäßigen Abständen erhöht werden.
- Sie sind unabhängig von Preisentwicklungen auf dem Immobilienmarkt. Sollten die Verkaufspreise in Zukunft sinken, ist Ihre Rentenhöhe trotzdem sicher.

# Mögliche Nachteile der Immobilienverrentung

- Der Verkauf über das Leibrentenmodell sorgt dafür, dass Sie nicht den vollen Marktwert für Ihre Immobilie erhalten. Vielmehr werden hier von Seiten des Investors Abzüge vorgenommen, um eigene Risiken oder Nachteile auszugleichen – etwa durch Ihr Wohnrecht oder mögliche Schwankungen des Immobilienwertes.
- Möchten Sie bei zukünftigen Modernisierungen oder Instandhaltungsarbeiten mitreden, müssen Sie sich mit dem neuen Eigentümer einigen. In der Regel hat dieser die Entscheidungsfreiheit in Bezug auf größere Veränderungen an der Immobilie.
- Eine mögliche Insolvenz der Leibrentenfirma kann für Sie zur Falle werden. Achten Sie unbedingt darauf, dass sich im Vertrag eine Rückfallklausel befindet, um den Ausfall Ihrer Rentenzahlungen zu vermeiden.



### **Lebenslanges Wohnrecht mit finanzieller Freiheit**

Durch monatliche Rentenzahlungen profitieren Sie von einer zusätzlichen Einnahmequelle bei lebenslangem Wohnrecht.

# Die **Wertermittlung** als wichtigste Grundlage

Die wichtigste Basis für die Immobilienverrentung ist die Ermittlung des aktuellen Wertes. Auf Grundlage dieser Bewertung wird die Höhe Ihrer zukünftigen Rente berechnet und der Vertrag erstellt. Sie sollten aus diesem Grund in jedem Fall auf eine professionelle Wertermittlung setzen, um den bestmöglichen Vertrag auf Basis Ihrer Immobilie zu erhalten.

## **Gründe für ein professionelles Gutachten**

- Genauer Immobilienwert für die Berechnung Ihrer Rentenzahlungen
- Professionelle Grundlage für den Verkauf der Immobilie

## **Der Ablauf der Immobilienbewertung**

Im Zuge Ihrer Gespräche mit potenziellen Käufern für Ihre Immobilie steht auch die Wertermittlung auf dem Plan. Wir empfehlen, mit einem professionellen Immobiliengutachter zusammenzuarbeiten. Online-Rechner für Ihren Immobilienwert geben Ihnen zwar einen groben Überblick, können aber den tatsächlichen Wert nicht ermitteln.

Hierzu greift ein Gutachter auf allgemein anerkannte Kriterien zurück und basiert seine Bewertung auf eine Besichtigung der Immobilie vor Ort. So profitieren Sie von höherer Sicherheit und einer neutralen Basis für die Ermittlung Ihrer Rente. Für die Verrentung von Immobilien wird in der Regel ein Verkehrswertgutachten erstellt – dieses hat auch vor Behörden und Gerichten Bestand und eignet sich demnach am besten für Ihre Sicherheit im Alter.



## Professionelle Wertermittlung mit **Torsten Gehrken**

Torsten Gehrken begleitet Sie mit seinem Team durch den Prozess des Hausverkaufs im Zuge der Immobilienverrentung. Als zertifizierter Immobiliensachverständiger ermittelt er den Wert der Immobilie professionell und neutral. Das gesamte ImmoVernunft Team steht Ihnen mit geballter Immobilienkenntnis beim Hausverkauf zur Seite, berät Sie professionell und unterstützt Sie tatkräftig in allen Belangen rund um das Thema Immobilien.

- Dipl. Sachverständiger (Europ.Inst.FIB)
- DEKRA-zertifizierter Sachverständiger (D3)
- zertifizierter Sachverständiger gem. DIN EN ISO/IEC 17024
- Mitglied im Gutachterausschuss der Stadt Mülheim an der Ruhr

**Vereinbaren Sie jetzt einen  
Termin zur kostenfreien  
Erstberatung.**





**0208 96 00 100**



**[immovernunft.de](https://www.immovernunft.de)**



**[info@immovernunft.de](mailto:info@immovernunft.de)**

# Wann die **Verrentung** Ihrer Immobilie sinnvoll ist

Nicht in jedem Fall ist die Immobilienverrentung der beste Weg. Wir geben einen Überblick und eine Grundlage für Ihre Entscheidung.

## **In diesen Fällen ist eine Verrentung sinnvoll**

- Sie können das Haus auch in den kommenden Jahren weiter unterhalten und sich zum Beispiel um die Gartenpflege kümmern.
- Ihre Immobilie ist gut ausgestattet, eine Modernisierung steht in der nächsten Zeit nicht an.
- Sie möchten Ihre Immobilie nicht vererben oder haben keine potenziellen Erben.
- Sie wünschen sich eine Aufbesserung Ihrer Rente, etwa für größere Investitionen oder eine längere Reise.
- Sie haben Probleme, einen Kredit für eine größere Investition in das Haus zu erhalten, etwa für eine umfassende Modernisierung.
- Sie möchten in Ihrer bisherigen Immobilie bleiben, fühlen sich in Ihrer Region wohl und können sich keinen Umzug vorstellen.

## **In diesen Fällen ist ein alternatives Modell sinnvoller**

- Sie möchten weiterhin eigenständig über Arbeiten und Veränderungen an Ihrem Haus entscheiden.
- Sie können sich einen Umzug vorstellen und möchten finanziell das Maximum aus Ihrer Immobilie herausholen.
- Ihre Mobilität ist eingeschränkt, Ihr Haus ist nicht barrierefrei und Sie erwägen deshalb einen Umzug in eine passendere Immobilie.



### **Mehr Freiheit und Flexibilität**

Nutzen Sie die Immobilienrente für größere Investitionen, längere Reisen oder einfach nur um Ihren Lebensabend unbeschwert genießen zu können.



## Die Ermittlung der **Rentenzahlungen**



Es gibt zahlreiche Bestandteile, aus denen sich die Rentenhöhe bei einer Immobilienverrentung zusammensetzt. Zögern Sie nicht, nach einer unverbindlichen Beispielrechnung zu fragen, wenn Sie sich zu diesem Thema beraten lassen. Je nach Anbieter und Modell können hier unterschiedliche Werte und Gegebenheiten zustande kommen. Es ist wichtig, dass Sie sich schlussendlich mit Ihrer Entscheidung wohl fühlen und Ihre Optionen abgewogen haben. Auch die individuellen Bestandteile des Vertrags können die Höhe Ihrer Rentenzahlungen beeinflussen. Ein Überblick über die Faktoren:

### **Der Immobilienwert**

Die wichtigste Grundlage für die Ermittlung Ihrer Rentenhöhe ist der Wert der Immobilie, die Sie verkaufen. Dieser Wert wird durch einen Gutachter anhand zahlreicher Kriterien wie zum Beispiel dem Zustand, dem Baujahr, der Lage und der aktuellen Marktsituation ermittelt. Seien Sie sich bei diesem Modell unbedingt bewusst, dass der Verkaufspreis im Leibrentenmodell immer geringer ist als auf dem freien Markt.

### **Die Art der Zahlungen**

Wie hoch Ihre Rentenzahlungen ausfallen, hängt auch davon ab, wie Sie sich den Verkaufspreis auszahlen lassen möchten. Oft gibt es die Möglichkeit, neben monatlichen Rentenzahlungen auch eine größere Einmalzahlung zu erhalten, wenn Sie zum Beispiel eine größere Investition tätigen oder die Enkelkinder unterstützen möchten. Auch eine regelmäßige Anpassung der Rentenzahlung auf Basis des Verbraucherpreisindex beeinflussen die Ermittlung der Rentenhöhe.

### **Das Alter des Immobilieneigentümers**

Auch Ihr Alter beeinflusst die Höhe der zukünftigen Rentenzahlungen. Hier wird die durchschnittliche Lebenserwartung und das Geschlecht der Verkäufer in die Bewertung mit einbezogen. Je länger die Dauer der Zahlungen erwartet wird, desto geringer wird schließlich die monatliche Rentenzahlung angesetzt – hier geht es für Investoren schlicht um den wirtschaftlichen Aspekt.

# Risiken und Möglichkeiten, sie zu minimieren

Die Verrentung einer Immobilie bringt einige Risiken mit sich – allem voran die Steigerung der Verbraucherpreise und eine potenzielle Zahlungsunfähigkeit des neuen Eigentümers. Dadurch wird dieses Modell jedoch nicht weniger sicher für Sie: Die Risiken lassen sich durch entsprechende Klauseln im Vertrag minimieren.

**Eine Wertsicherungsklausel** sorgt dafür, dass Ihre Rentenzahlungen der Inflation angepasst werden. Auf Basis der Steigerung der Verbraucherpreise kann auch die Rente prozentual angehoben werden. In der Regel sind diese Anpassungen alle zwei Jahre möglich.

**Eine Rückfallklausel** sorgt dafür, dass Sie die Option auf eine Rückabwicklung im Falle unregelmäßiger oder ausfallender Zahlungen haben. Entstehen kann dieses Problem zum Beispiel bei privaten Käufern oder im Falle einer Insolvenz des Leibrentenanbieters. Die Kosten für diese Rückabwicklung trägt in den meisten Verträgen der vertragsbrüchige Eigentümer. In der Regel ist das Risiko für solche Ausfälle bei Immobilieninvestoren geringer. Deshalb entscheiden sich viele Senioren für Leibrentenmodelle bei entsprechenden Firmen.



# Über ImmoVernunft

Immobilien sind mehr als nur unser Beruf. Sie sind unsere Passion. Sicherheit und Seriosität bilden dabei die Grundlage unserer Tätigkeiten rund um den Verkauf Ihrer Immobilie. Wir stellen den maximalen Erfolg für Ihren Verkauf in den Mittelpunkt – einen Ablauf nach Schema F gibt es bei der ImmoVernunft GmbH nicht: Jeder Immobilienverkauf wird individuell geplant, sodass wir alle Maßnahmen Ihrem Haus und Ihren Wünschen anpassen können.



**Wohnimmobilien**



**Gewerbeimmobilien**



**Sonderimmobilien**



**Grundstücke**



# Beratung & Kontakt

Denken Sie über eine Verrentung Ihrer Immobilie nach und möchten sich dazu beraten lassen? Dann zögern Sie nicht, Kontakt zu uns aufzunehmen. Wir stellen Ihnen mögliche Modelle vor und gehen Ihre individuellen Möglichkeiten mit Ihnen durch.

Sollten Sie sich schlussendlich gegen ein Verrentungsmodell und für den klassischen Verkauf Ihrer Immobilie entscheiden, stehen wir auch für diese Abwicklung an Ihrer Seite.



**0208 96 00 100**



**info@immovernunft.de**



**immovernunft.de**

Mehr Informationen unter  
**[www.immovernunft.de](http://www.immovernunft.de)**

