|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **geforderte Keywords:** | **Immobilienverrentung** | genutzt: 0 Mal https://intern.textbroker.de/img/fail.gif (Zu erreichende Keyworddichte: 2-99 Mal) |

- Hausverkauf als gute Alternative darstellen  
- 1x H1-Überschrift mit HK  
- Kurzüberblick: Was Sie in diesem Artikel erfahren  
- Absätze mind. 3 Sätze, aber nicht zu zu lang  
- mind. 1x Aufzählung  
  
- Die verschiedene Formen der Immobilienverrentung  
-- Immobilie verkaufen mit Nießbrauch oder Wohnrecht  
-- Teilverkauf  
-- Leibrente  
-- Umkehrhypothek  
- Was ist Wohnrecht bzw. Nießbrauch  
- Vor- und Nachteile der Formen der Immobilienverrentung  
- Alternative: Immobilie verkaufen und umziehen, wann es sich lohnt

Immobilienverrentung

1000 Wörter

<h1>Warum die Immobilienverrentung eine gute Ergänzung zur gesetzlichen Altersrente darstellen kann</h1>

<p>Da mittlerweile viele Ruheständler mit einer nur sehr geringen <strong>Altersrente</strong> auskommen müssen, der individuelle Lebensstandard aber meist auch nach dem Ausscheiden aus dem Arbeitsleben aufrechterhalten werden soll, entsteht hier eine sogenannte <strong>Versorgungslücke</strong>.<br>

<p>Viele Rentner verfügen zudem über keine umfassenden finanziellen Reserven, sodass ein Ausgleich mit eigenen liquiden Mitteln in der Regel keine Alternative darstellt. Doch viele Ruheständler und Pensionäre verfügen im Alter zumindest über eine <strong>abbezahlte Immobilie</strong> in Form einer Eigentumswohnung oder eines Einfamilienhauses, die deren größter <strong><i>Vermögenswert</i></strong> darstellt.<br>

<p>Diese kann unter Umständen dazu beitragen, den Lebensabend finanziell etwas aufzubessern. Ein Prinzip, welches auch als <strong><i>Immobilienverrentung</i></strong> bezeichnet wird. Es dient dazu, seinem Anwender einen zusätzlichen Einkommensstrom aus dem Verkauf, der Vermietung oder der erneuten Aufnahme einer Hypothek zu generieren. Gleichzeitig kann die Immobilienverrentung auch dafür genutzt werden, das eigene Zuhause <strong>altersgerecht umzubauen</strong> oder notwendige <strong>Reparaturen</strong> am Objekt zu realisieren. In den nun folgenden Abschnitten erfahren Sie daher einmal alle wichtigen Informationen zum Thema Immobilienverrentung und deren verschiedenen Möglichkeiten.</p>

<h2>Das Wichtigste in Kürze</h2>

<p>Erfahren Sie in den nun folgenden Abschnitten die unterschiedlichen Varianten der Immobilienverrentung:</p>

<ul>  
<li>verkaufen Sie Ihre Immobilie mit Nießbrauch oder Wohnrecht</li>

<li>verkaufen Sie Ihre Immobilie nur teilweise</li>

<li>beziehen Sie eine Leibrente aus Ihrer Immobilie</li>  
<li>nutzen Sie Umkehrhypotheken</li>

</ul>

<p>Lesen Sie zudem nützliche Informationen zu den Themen <strong><i>Wohnrecht</i></strong> und <strong><i>Nießbrauch</i></strong> sowie deren rechtliche Definition und behalten Sie auch immer die Alternative eines kompletten Immobilienverkaufs im Hinterkopf.</p>

<h2>Das sind die verschiedenen Möglichkeiten in puncto Immobilienverrentung</h2>

<p>Die Immobilienverrentung wird meist über einen externen Investor realisiert. Bei diesem kann es sich zum einen um einen <strong>Privatinvestor</strong> oder aber um einen <strong>gewerblichen Investor</strong> handelt. In beiden Fällen ist das Prinzip jedoch gleich: Sie verkaufen Ihre Immobilie entweder <i>teilweise</i> oder aber <i>vollständig</i> und erhalten einen vordefinierten Zahlungsstrom dafür. Dies kann zum Beispiel in Form einer <strong><i>Zeitrente</i></strong> (für fest definierten Zeitraum) oder aber in Form einer <strong><i>Leibrente</i></strong> (bis zum Tod des Eigentümers) geschehen. Doch nicht immer muss es direkt ein Verkauf sein – im Folgenden einmal alle Möglichkeiten in puncto Immobilienverrentung.</p>

<h3>Variante 1: Verkaufen Sie mit Nießbrauch oder Wohnrecht</h3>

<p>Entscheiden Sie sich für die Immobilienverrentung in Form des <strong><u>Verkaufs mit Nießbrauch</u></strong>, verkaufen Sie Ihre Immobilie schon heute, behalten sich zu Lebzeiten aber ein sogenanntes <strong><i>Nießbrauchsrecht</i></strong> vor. Das bedeutet, dass Ihr Immobilieneigentum zwar in den Bestand des Käufers wechselt, Sie aber nach wie vor die entsprechende Immobilie vermieten können und Einkommensströme aus dieser generieren können.<br>

<p>Eine alternative Form stellt der <strong><u>Verkauf mit Wohnrecht</u></strong> dar. Auch bei dieser geht Ihr Immobilieneigentum in den Bestand des Käufers über, Sie erhalten den Kaufpreis dafür, bewahren sich aber weiterhin das Recht, das entsprechende Objekt zu bewohnen – und zwar ebenfalls bis an Ihr Lebensende. Im Gegensatz zum Nießbrauchsrecht dürfen Sie die verkaufte Immobilie dann aber nicht mehr vermieten oder anderweitig Einkommensströme aus dieser generieren.</p>

<h3>Variante 2: Immobilienverrentung per Teilverkauf</h3>

<p>Ebenfalls möglich ist ein sogenannter <strong><u>Teilverkauf</u></strong>, bei dem Sie einen beliebigen Anteil Ihrer Immobilie verkaufen und ein lebenslanges Nießbrauchs- oder Wohnrecht dafür erhalten. Hierfür muss dann in aller Regel eine <strong>monatliche Nutzungsgebühr</strong> gezahlt werden, die einer Mietzahlung gleichkommt. Die Option des Teilverkaufs wird gern genutzt, um beispielsweise Grundstück und Objekt getrennt voneinander zu verkaufen. Ein Teilverkauf bietet oft auch die Möglichkeit, seinen individuellen finanziellen Spielrahmen kurzfristig zu erweitern, um beispielsweise anstehende Reparaturen am Objekt zu realisieren.</p>

<h3>Variante 3: Immobilienverrentung in Form einer Leibrente</h3>

<p>Eine weitere Variante der Immobilienverrentung stellt die <strong><u>Leibrente</u></strong> dar. Hierbei gilt es jedoch zwischen der <strong><i>Leibrente bis ans Lebensende</i></strong> und der <strong><i>Leibrente auf Zeit</i></strong> zu unterscheiden. Bei beiden Formen wird die Immobilie jedoch <i>vollständig</i> an den Käufer veräußert. Der Verkäufer erhält hierfür jedoch nicht den kompletten Kaufpreis, sondern das Anrecht auf eine regelmäßige Rentenzahlung. Und zwar bei der einen Variante auf bestimmte Zeit (beispielsweise für 10, 15 oder sogar 20 Jahre) und bei der anderen Variante bis zum Tod des Verkäufers. Nach Ablauf beider Zeiträume gilt die Immobilie dann als abbezahlt und geht vollständig in das Eigentum des Käufers über.</p>

<h3>Variante 4: Umkehrhypotheken nutzen</h3>

<p>Bei einer <strong><u>Umkehrhypothek</u></strong> kann die eigene, abbezahlte Immobilie mit bis zu 50 Prozent ihres Wertes beliehen werden. Die Bank zahlt Ihnen hierfür eine erneute Hypothek auf Ihre Immobilie aus (entweder per Einmalzahlung oder in Raten). Die Umkehrhypothek müssen Sie nicht tilgen – stattdessen erhält die Bank nach Ihrem Ableben das Recht, die Immobilie zu verkaufen, wodurch das ursprüngliche Darlehen dann getilgt wird. Diese Variante ist in der Bundesrepublik Deutschland noch recht neu, erfreut sich aber immer größerer Beliebtheit.</p>

<h2>Das sind die Vor- und Nachteile der einzelnen Formen im Bereich der Immobilienverrentung</h2>

<p>Je Form der Immobilienverrentung genießt für sich Vor-, aber auch Nachteile. Jene sind immer mit den individuellen Lebenssituationen des Verrenters in Verbindung. Hat dieser beispielsweise Nachkommen, an die die eigene Immobilie vererbt werden soll? Der Immobilienverkauf mit Nießbrauchsrecht sowie der Immobilienverkauf mit einer Umkehrhypothek sind für Sie selbst zwar ganz praktisch, Ihre potenziellen Nachkommen werden von Ihrem einstigen Immobilieneigentum jedoch nichts mehr haben. Gleichzeitig handelt es sich hierbei um die teuersten Varianten, da die Immobilie im ersten Fall nur für einen überschaubaren Zeitraum vermietet wird, im zweiten Fall quasi zur Hälfte ihres Wertes über den Tisch geht. Ein guter Kompromiss ist da oftmals ein Teilverkauf. Die Leibrente, beziehungsweise auch die anderen Immobilienverrentungsformen eignen sich insbesondere für Sie, wenn Sie aufgrund von jahrelander Selbstständigkeit über keinerlei nennenswerte Rentenansprüche verfügen, beziehungsweise Sie Ihren Besitz nahezu komplett in Ihrer abbezahlten Immobilie gebündelt haben.</p>

<h2>Fazit zum Thema Immobilienverrentung und welche Alternativen es sonst noch gibt</h2>

<p>Die oben genannten Formen der Immobilienverrentung stellen allesamt hervorragende Möglichkeiten zur Aufbesserung der eigenen Rente, beziehungsweise der individuellen finanziellen Lage im Alter dar. Gleichwohl handelt es sich jedoch im Zweifelsfall um vergleichsweise teure Strategien, da ein vorzeitiges Ableben jederzeit passieren kann und auch potenzielle Nachkommen in ihrem Erbe beschnitten werden. Alternativ hierfür kann jedoch immer ein <strong>vollständiger Verkauf</strong> Ihrer Immobilie zu Lebzeiten in Betracht gezogen werden. Hierfür erhalten Sie, als potenzieller Immobilieneigentümer dann den vollständigen Kaufpreis direkt vom Käufer und können diesen beliebig für sich nutzen – beispielsweise für einen Umzug in eine günstige Mietwohnung. Eine derartige Vorgehensweise lohnt sich vor allem dann, wenn die eigene Immobilie früher oder später zur Last wird, beziehungsweise große Investitionskosten für den Umbau in altersgerechtes Wohnen nach sich ziehen würde. Auch bei einem Umzug ins Altersheim ist ein Verkauf oftmals die beste Option. In jedem Fall sollten Sie sich aber von einem erfahrenen Fachanwalt für Immobilienrecht beraten lassen!</p>

<p>In jedem Fall bieten jedoch alle Optionen Ihnen die Möglichkeit, auch im Alter einen <strong>zuverlässigen</strong> und <strong>regelmäßigen Zahlungsstrom</strong> zu erhalten, der Ihnen ein solides Auskommen – unabhängig von Rente und Co. – ermöglicht.

- Vor- und Nachteile der Formen der Immobilienverrentung  
- Alternative: Immobilie verkaufen und umziehen, wann es sich lohnt

## **Varianten der Immobilienverrentung**

Bei der Immobilienverrentung verkauft der Eigentümer sein Haus an einen Investor - meist ein auf diese Finanzierungsform spezialisiertes Unternehmen, eine gemeinnützige Organisation oder seltener an eine Privatperson. Die Immobilienrente kann entweder als Zeitrente oder als Leibrente vereinbart werden.

Die Zahlung der Zeitrente erfolgt für die Dauer eines fest definierten Zeitraums. Die Zahlung muss auch dann fortgesetzt werden, wenn der Eigentümer in der Zwischenzeit stirbt. In dem Fall profitieren die Erben von der weiteren Zahlung. Hierbei gibt es frei gestaltbare Varianten:

* Eine Teilverrentung des Kaufpreises
* Ein späterer Beginn der Rentenzahlungen
* Eine spätere Übergabe der Immobilie

Bei der Leibrente erhält der Eigentümer der Immobilie die Rente bis zu seinem Lebensende. In der Regel ist die Leibrente an die Inflationsrate gekoppelt und steigt mit der Zeit an. Auch hier ist es möglich, eine Mindestlaufzeit zu vereinbaren.

- 1x H1-Überschrift mit HK  
- Kurzüberblick: Was Sie in diesem Artikel erfahren  
- Absätze mind. 3 Sätze, aber nicht zu zu lang  
- mind. 1x Aufzählung  
  
- Die verschiedene Formen der Immobilienverrentung  
-- Immobilie verkaufen mit Nießbrauch oder Wohnrecht  
-- Teilverkauf  
-- Leibrente  
-- Umkehrhypothek  
- Was ist Wohnrecht bzw. Nießbrauch  
- Vor- und Nachteile der Formen der Immobilienverrentung  
- Alternative: Immobilie verkaufen und umziehen, wann es sich lohnt

**Viele Ruheständler beziehen eine geringe Rente und verfügen über keine nennenswerten finanziellen Reserven, wohnen aber im eigenen Haus. Die monetäre Situation erlaubt es nicht, das Haus altersgerecht umzubauen oder das Notwendigste zu reparieren. Um die Maßnahmen trotzdem umsetzen und weiterhin in ihrem Heim wohnen bleiben zu können, können die Eigentümer sich für eine Verrentung ihrer Immobilie entscheiden. Das Prinzip hinter dieser Immobilienverrentung: Sie verkaufen ihr Haus zu einem im Verhältnis zum Markt stark reduzierten Preis und erhalten im Gegenzug statt des Kaufpreises eine monatliche Rente sowie ein lebenslanges Wohnrecht. Das kann sich lohnen, tut es in den meisten Fällen aber nicht.**