

Immobilienverrentung – Rentner werden übervorteilt

Verbraucherkommission fordert mehr Transparenz und klare Regeln im bislang weitgehend unregulierten Markt

13.12.2022

Die Verrentung von Immobilien gewinnt besonders angesichts steigender Preise und magerer Renten immer größere Bedeutung. Die Verbraucherkommission fordert die Landesregierung daher auf, über eine Bundesratsinitiative in dem bislang weitgehend unregulierten Markt für faire Bedingungen und Transparenz zu sorgen. Die Verbraucherzentrale Baden-Württemberg fordert daher, die Beratung unter Aufsicht der BaFin zu reglementieren, vor- und nachvertragliche Informationspflichten festzuschreiben und Widerspruchsrechte einzuräumen und zu regeln.¹ Nicht nur für den besonders umstrittenen Teilverkauf.² Die Verbraucherkommission empfiehlt, sich dabei an bestehenden Regelungen für andere Finanzprodukte zu orientieren, insbesondere die Vorschriften des Wertpapierhandelsgesetzes (WpHG) und des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) sinngemäß anzuwenden und keine vereinfachte Regulierung, sogenannte Sandboxes, zuzulassen.

Hintergrund

Viele ältere Menschen haben Wohneigentum, aus dem sie nicht ausziehen möchten. Zugleich reicht die Rente besonders angesichts der aktuellen Entwicklung der Preise kaum oder nicht mehr. Für sie haben die Immobilienwirtschaft und Finanzdienstleister verschiedene Modelle zur Verrentung von Immobilien entwickelt. In einigen Fällen bleiben die Rentnerinnen und Rentner Eigentümer und müssen sich daher weiterhin um die Instandsetzung bzw. Instandhaltung der Immobilie kümmern. In anderen Fällen wechseln die Eigentümer. Die Neuen sind dann auch für die Instandhaltung zuständig.

¹ <https://www.verbraucherzentrale-bawue.de/geld-versicherungen/altersvorsorge/position-zu-immobilienrente-79189>

² Für diesen hatte die 18. Verbraucherschutzministerkonferenz den Bund aufgefordert: „Immobilien-Teilverkauf regulieren: Besserer Schutz von Eigenheimbesitzern vor undurchsichtigen Verträgen“. Konkret fordert sie den Bund daher auf, „unter Berücksichtigung folgender Punkte die Einführung rechtlicher Rahmenbedingungen zu prüfen und gegebenenfalls umzusetzen: a) Pflicht der Anbieter zur Aushändigung der vollständigen Vertragsunterlagen mindestens vier Wochen vor dem Beurkundungstermin; b) keine verpflichtenden Kosten aus dem Vertrag für Verbraucherinnen und Verbraucher bis zur Anberaumung des Notartermins; c) Pflicht für verständliche und hervorgehobene Hinweise, dass die Immobilie nach dem Teilverkauf gegebenenfalls nur mit Zustimmung oder Mitwirkung des Teilkäufers an Dritte weiterverkauft werden kann; d) Auflistung aller vertraglich vorgesehenen Vollmachten und Untervollmachten mit Erläuterung der Konsequenzen bzw. der inhaltlichen Reichweite; e) transparente und vollständige Auflistung aller vertraglichen Kosten; dies umfasst sowohl die bei Vertragsabschluss anfallenden und bereits feststehenden als auch die im Vertragsverlauf eventuell hinzukommenden Kosten (z. B. bei Verkauf der gesamten Immobilie innerhalb der Vertragslaufzeit).

Anbieter vertreiben die Immobilienrente prinzipiell in zwei unterschiedlichen Vertragsformen: Zum einen als Verkauf und zum anderen als Beleihung. Beide Vertragsformen können jeweils verbunden sein mit weiteren Rechtsgeschäften (u. a. auch der Vermittlung weiterer Geldanlage- oder Versicherungsverträge):³

- Verkauf
 - Verkauf zum Marktpreis gegen Einmalzahlung und Rückanmietung bzw. Sale and Lease Back,
 - Verkauf mit Preisabschlag unter gesonderter Einräumung von Rechten (Wohnrecht, Nießbrauchsrecht) gegen Einmalzahlung, zeitlich befristeter Rentenzahlung oder einer Kombination aus alledem,
 - Teilverkauf zu Marktpreis gegen Einmalzahlung und Verpflichtung des Verbrauchers zur Leistung von sogenannten Nutzungsentgelten (möglicherweise unter Umgehung des Darlehensrechts).

- Beleihung
 - Beleihung gegen Kreditgewährung in Form von monatlichen Kreditauszahlungen (Umkehrhypothek),
 - Beleihung gegen Einmalzahlung,
 - Beleihung gegen Kreditlinie,
 - oder einer Kombination aus alledem. Zum Teil jeweils mit oder ohne Tilgungsoption.⁴

Konkret gibt es mindestens fünf Modelle. Bei der Verrentung gegen Wohnrecht und gegen Leibrente geht das Haus oder die Wohnung auf neue Eigentümer über. Verkäuferinnen bzw. Verkäufer erhalten ein lebenslanges oder zeitlich befristetes, im Grundbuch eingetragenes Wohnrecht. Selbst wenn die neuen Eigentümer die Immobilie weiterverkaufen, bleibt das Wohnrecht bestehen. Die Verkäufer wohnen mietfrei, es fallen keine monatlichen Belastungen an. Wohnrecht und Leibrente unterscheiden sich lediglich in der Zahlung des Kaufpreises. Beim Wohnrecht wird er als Einmalbetrag bezahlt, bei der Leibrente als monatliche Rente bis zum Tod der Verkäufer. Das heißt, Käufer tragen das so genannte Langlebigkeitsrisiko, dass also Verkäufer viel länger leben, als statistisch zu erwarten.⁵ Allerdings können Käufer die monatlichen Renten wahrscheinlich aus ihrem Budget bezahlen und müssen sich nicht um eine Finanzierung durch die

³ Vgl. hierzu Finanztest 2020, Die Rente geht aufs Haus, Heft 7, 66-71 und Finanztest 2022, Haus verkaufen oder beleihen, Heft 12, 40-53.

⁴ <https://www.verbraucherzentrale-bawue.de/geld-versicherungen/altersvorsorge/position-zu-immobilienrente-79189>

⁵ Es gibt jedoch auch Vertragsgestaltungen mit einem festen Ende der Rentenzahlungen. Zudem gibt es Vertragsgestaltungen, bei denen der Verkäufer sowohl eine Einmalzahlung wie eine monatliche Rente erhält.

Bank kümmern. Nachteilig ist in beiden Modellen, dass die Immobilie nicht vermietet werden darf.

Das ist bei der Verrentung gegen Nießbrauch erlaubt. Das heißt, will oder muss die Verkäuferin bzw. der Verkäufer zum Beispiel ins Pflegeheim, können sie die Immobilie vermieten und die Einnahmen für die Bezahlung der Pflegeheimkosten nutzen. Allerdings bleiben sie beim Nießbrauch Eigentümer und müssen für die Instandhaltung der Immobilie sorgen.⁶

Wer nicht den gesamten Erlös braucht, kann auch nur einen Teil der Immobilie verrenten. Dabei verkauft man gegen eine Einmalzahlung bis 50 Prozent an einen gewerblichen Anbieter. Dafür, dass das Haus oder die Wohnung weiterhin allein genutzt werden darf, zahlt man dem Teilkäufer monatlich eine Nutzungsgebühr. Obwohl die Verkäufer selbst nur noch Teileigentümer sind, sind sie für die Instandhaltung allein verantwortlich. Umgekehrt müssen sie Miteigentümer nicht fragen, wenn sie bauliche Veränderungen vornehmen wollen.

Die fünfte Möglichkeit der Verrentung ist die Umkehrhypothek. Dafür bekommen Immobilienrentner von einer Bank oder einem Kreditvermittler Geld in Form eines Darlehens oder einer monatlichen Rente. Die mögliche Höhe der Umkehrhypothek ist auf die sogenannte Beleihungsgrenze von 50 bis 80 Prozent des Verkehrswertes der Immobilie gedeckelt, so sichern sich die Darlehensgeber gegen einen möglichen Wertverlust ab. Das Darlehen wird in der Regel nicht zurückgezahlt, man zahlt nur die Zinsen. Es wird, wie der durch die monatlichen Rentenzahlungen entstandene aufgelaufene Betrag, nach dem Tod einer Immobilienrentnerin durch den Verkauf der Immobilie getilgt. Bei einer Umkehrhypothek bleiben Immobilienrentner Eigentümer mit allen Rechten und Pflichten.

Zwischenfazit

Wer eine Immobilie verrenten will, hat eine Vielzahl von Möglichkeiten. Das ist einerseits positiv, weil die Verträge auf unterschiedliche Bedürfnisse zugeschnitten werden können. Andererseits ist der Markt höchst intransparent, weil eine Regulierung fehlt, die einen Vergleich der verschiedenen Modelle zulassen würde.

Der personenbezogene Erfolg jedes Modells hängt von zahlreichen Faktoren ab, so z. B. dem Marktwert einer Immobilie und der Einschätzung der zukünftigen Wertent-

⁶ Auch der Nießbrauch kann lebenslang oder zeitlich befristet vereinbart werden. Zudem können bei Verrentung gegen Nießbrauch nicht nur monatliche Zahlungen vereinbart werden, sondern auch eine Einmalzahlung.

wicklung, der versprochenen und belastbar (?) gegebenen „Sicherheit“ des (lebenslangen oder zeitweiligen) Wohnens, dem jeweiligen Mindestalter einer Person, der Teilungsregeln für Instandhaltung, Reparaturen und Umbauten oder Regelungen im Erbfall. Je länger ein Zahlungsstrom aus einem Modell kalkuliert wird, desto geringer fällt die Rente aus. So hat ein heute 70-Jähriger laut Statistischem Bundesamt eine Restlebenserwartung von gut 14 Jahren. Versicherungsunternehmen kalkulieren zum Beispiel bei „Riester“-Renten mit wesentlich längeren Lebenserwartungen auf Basis der sogenannten Sterbetafeln der deutschen Aktuarvereinigung.⁷ Mit welchen Lebenserwartungen die Anbieter von Immobilienverrentungen kalkulieren, ist meist nicht ersichtlich. Merten Larisch von der Verbraucherzentrale Bayern spricht von absurd hohen Lebenserwartungen.⁸

Es handelt sich bei der Immobilienverrentung um ein Produkt mit Vertrauenseigenschaften, so die Verbraucherzentrale Baden-Württemberg. Unter Berufung auf ihre eigene Beratungserfahrung sowie auf eine Marktuntersuchung der Stiftung Warentest (Finanztest 12/2022) stellt sie fest, dass die Informationsasymmetrie von Käufern ausgenutzt wird und Verkäufer übervorteilt werden.⁹

Die Probleme lassen sich beispielhaft am besonders umstrittenen Teilverkauf von Immobilien erklären. Das heißt: Man verkauft bis zu 50 Prozent der Immobilie an einen gewerblichen Anbieter, behält aber das alleinige Nutzungsrecht. Dafür zahlen Teilverkäufer ein monatliches Nutzungsentgelt. Da es sich nicht um einen Mietvertrag und eine Mietzahlung handelt, können die Kosten für die Instandhaltung oder eine energetische Modernisierung auf die Verkäuferin bzw. den Verkäufer abgewälzt werden.¹⁰ Trotzdem profitieren Teilkäufer bei einem späteren Verkauf vom Wertzuwachs. Nicht zuletzt deshalb verwundert es nicht, dass die Anbieter den Teilverkauf anpreisen. So schreibt die Deutsche Teilkäufer: „Finanzielle Freiheit dank Teilverkauf. Sie können bis zu 50 Prozent Ihres Hauses oder Ihrer Eigentumswohnung veräußern und so Immobilienvermögen in Liquidität umwandeln, um sich langersehnte Wünsche zu erfüllen. Zudem profitieren Sie von künftigen Wertsteigerungen für den nicht veräußerten Immobilienanteil.“¹¹ Ähnlich äußert sich Heimkapital: „Wohnen bleiben und entspannen“, heißt es auf der Internetseite. „Heimkapital wird stiller Teilhaber, und Sie erhalten ein Nieß-

⁷ Die [Deutsche Aktuarvereinigung](https://www.aktuar.de/) ist der Verband der als Aktuare in Deutschland tätigen Versicherungs-, Bauspar- und Finanzmathematiker. Sie bewerten für die in diesen Branchen tätigen Unternehmen finanzielle Unsicherheiten und Risiken ihrer Produkte. <https://aktuar.de/ueber-uns/day/Seiten/default.aspx>, abgerufen am 13.12.2022

⁸ <https://www.boerse-online.de/nachrichten/aktien/immobilienverrentung-darauf-muessen-sie-als-senior-und-kaeufers-achten-20305746.html>, abgerufen am 25.10.2022

⁹ <https://www.verbraucherzentrale-bawue.de/geld-versicherungen/altersvorsorge/position-zu-immobilienrente-79189>

¹⁰ (Nur) die Volksbank Heidelberg beteiligt. Sie schreibt: „Bei kostspieligen Erneuerungen, energetischen Maßnahmen oder Sanierungen stehen wir als finanzstarker Partner an seiner Seite und beteiligen uns an den Kosten.“ <https://www.volksbank-teilverkauf.de/partnerseite>, abgerufen am 25.10.2022

¹¹ <https://deutsche-teilkauf.de/>, abgerufen am 24.10.2022

brauchsrecht in das Grundbuch eingetragen. Sie können also in Ihrer Immobilie wohnen, so lange Sie wollen, bleiben Haupteigentümer und behalten weiterhin die Kontrolle – auch bei Renovierungen und Umbauten. Nur für den Anteil, den Sie verkauft haben, wird ein geringer Nutzungsbeitrag fällig.“¹² Doch was hier als Vorteil und Freiheit angepriesen wird (Kontrolle bei Renovierungen und Umbauten), hat eben die Kehrseite, dass Teilverkäufer alle Kosten allein tragen müssen.

Außerdem: Völlig unklar bleibt, wie das von Anbieter zu Anbieter höchst unterschiedliche Nutzungsentgelt berechnet wird. So würde der Verkaufspreis bei Heimkapital gerade einmal reichen, um das Nutzungsentgelt 208 Monate lang zu bezahlen. Das entspricht einem Darlehenszins von über fünf Prozent pro Jahr. Bei der Volksbank Heidelberg¹³ und dem Immobilienmakler Engel & Völkers¹⁴ sind es (längstens) 218 Monate, bei Hausanker¹⁵ und Deutsche Teilkauf¹⁶ 240 Monate. Völlig aus dem Rahmen fällt Rentepiusimmobilie mit 343 Monaten.¹⁷

Da Teilverkäufer das Geld vermutlich nicht nur für die Zahlung des Nutzungsentgelts verwenden, müssen sie schon nach wenigen Jahren das Nutzungsentgelt aus ihrem monatlichen Budget (meist der Rente) aufbringen. Damit ist es dann nichts anderes als eine Miete für das ehemals mietfreie Eigentum. Zu einem finanziell unkalkulierbaren, möglicherweise ruinösen, Risiko wird das Nutzungsentgelt, wenn es nicht festgeschrieben, sondern variabel ist. So schreibt Hausanker: „Das Nutzungsentgelt im Rahmen des Immobilien-Teilverkaufs orientiert sich an einem Referenzzinssatz der Finanzwirtschaft und kann sich deshalb ändern.“¹⁸ Unklar bleibt, um welchen Referenzzins es sich handelt und in welchen Abständen die Änderungen erfolgen. Das erfährt man auch bei der Deutsche Teilkauf nicht, deren Kooperationspartner Hausanker ist. Fest steht nur, dass das Nutzungsentgelt angesichts der aktuell zumindest weltweit steigenden Zinsen auf absehbare Zeit kaum sinken, sondern eher steigen wird. Beide Unternehmen bieten zwar die Möglichkeit, „eine Festschreibung des Entgelts für einen bestimmten Zeitraum [zu] vereinbaren“.¹⁹ Welche zusätzlichen Kosten sie dafür in Rechnung stellen, erfährt man nicht.

¹²https://www.heimkapital.de/?hkclid=search&gclid=CjwKCAjw79iaBhAJEiwAPYwoCMH1q5JWSfPKfOt-NWfZPyTpwAzzAdCTBbQ4-m9RWgIFUhONoznbPUBoCd8AQAvD_BwE, abgerufen am 24.10.2022

¹³<https://www.volksbank-teilverkauf.de/immobilienteilverkauf-rechner?hsCtaTracking=c5d7e707-3c79-42fe-ba0f-4fc7f9df97bd%7Cc9c796d-a29b-4eeb-9998-6b53021e87c1>, abgerufen am 24.10.2022

¹⁴https://ev-liquidhome.de/?utm_source=google&utm_medium=cpc&utm_campaign=Leads-Search-Mitbewerber&utm_content=129210970752&utm_term=hausanker&gclid=CjwKCAjw79iaBhAJEiwAPYwo-CHua3F14cVBse3JO5VKp-3YLw7xxxdkApX-fv9gzgOO9TFHM4Ljp0BoCzy0QAvD_BwE, abgerufen am 24.10.2022

¹⁵<https://www.hausanker.de/>, abgerufen am 24.10.2022

¹⁶<https://deutsche-teilkauf.de/>, abgerufen am 24.10.2022

¹⁷<https://rentepiusimmobilie.de/immobilien-teilverkauf/>, abgerufen am 24.10.2022

¹⁸<https://www.hausanker.de/fragen-und-antworten/>, abgerufen am 25.10.2022

¹⁹<https://deutsche-teilkauf.de/faq/>, abgerufen am 25.10.2022

Sollte eine Teilverkäuferin bzw. ein Teilverkäufer – aus welchen Gründen auch immer – irgendwann den verkauften Anteil zurückerwerben wollen oder, was der häufigere Fall sein dürfte, die Erben diesen zurückkaufen wollen, greift bei den meisten Anbietern eine Wertsteigerungsgarantie. Mit ihr wälzen sie das Risiko eines Wertverlustes ab. „Sollte Ihr Haus, Ihre Wohnung oder Ihr Grundstück die vereinbarte Wertsteigerung erreichen, so ist dieser Aspekt unerheblich. Jedoch kann niemand die Entwicklung der Immobilienpreise sicher prognostizieren. Fällt der Immobilienwert, greift die Mindestabsicherung zugunsten des Anbieters. Der Teilverkauf-Anbieter und Miteigentümer verdient immer und partizipiert nicht an einem etwaigen Wertverlust Ihrer Immobilie. Dieser Umstand führt zu einem erhöhten Risiko des Teilverkauf-Modells. Dieses Risiko entsteht insbesondere in Phasen eines Zinsanstiegs. Denn steigende Zinsen dämpfen meist die Preisentwicklung von Immobilien, weil die Finanzierungskosten steigen“, schreibt die IMMO.info gemeinnützige GmbH.²⁰

Bei einem letztendlich vollständigen Verkauf der Immobilie können erhebliche weitere Kosten wie Durchführungsentgelte oder Maklergebühren anfallen. Die Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen rechnet vor: „Wird die Immobilie, die zu einem Anteil von 25 Prozent bereits verkauft wurde, später für insgesamt 609.497 Euro ganz verkauft, rechnet zum Beispiel Wertfaktor mit einem Durchführungsentgelt von 27.427 Euro, was 4,5 Prozent des Verkaufspreises entspricht. Bei Engel & Völkers fällt stattdessen eine Abwicklungsvergütung von 5,5 Prozent und bei Heimkapital ein Serviceentgelt von rund 3,25 Prozent des Verkaufspreises an. Bei Deutsche Teilkauf wird ein solches Entgelt hingegen nicht berechnet. Dafür behält sich die Deutsche Teilkauf aber einen Mindesterlösanteil von 117 Prozent des eigenen Immobilienanteils vor. Für die einmal erhaltene Wunschauszahlung von 100.000 Euro (20 Prozent des Wertes bei Teilverkauf) könnte Wertfaktor in unserem Beispiel nach 20 Jahren also insgesamt 277.340 Euro vereinnahmen. Der Betrag würde sich zusammensetzen aus dem Nutzungsentgelt von 105.840 Euro (5,29 Prozent p.a.), einem Durchführungsentgelt 31.500 Euro (3,25 Prozent von einem angenommenen Verkaufspreis von 700.000 Euro) sowie dem anteiligen Verkaufspreis (20 Prozent von 700.000 Euro = 140.000 Euro).“²¹

Daher wundert es nicht, dass Verbraucherschützer und Experten den Teilverkauf kritisch sehen. So schreibt die Seite Finanztip.de: „Nach unserer Einschätzung lohnt sich ein Teilverkauf nicht. Die zukünftigen Kosten sind nicht kalkulierbar. Und solltest Du mal in Zahlungsschwierigkeiten kommen, droht der Auszug aus dem Eigenheim. Bei einem gewöhnlichen Verkauf bekommst Du den Kaufpreis und kannst damit eine kleinere, günstigere Wohnung beziehen. Im besten Fall bleibt Dir noch ein Überschuss, mit dem Du Deinen Lebensabend finanzieren kannst. Bei einem Teilverkauf läuft das anders. Du verkaufst zwar nur einen Teil der Immobilie und kannst dafür dort wohnen

²⁰ <https://immo.info/immobilien-rente/teilverkauf/>, abgerufen am 25.10.2022

²¹ <https://www.verbraucherzentrale.de/wissen/geld-versicherungen/kredit-schulden-insolvenz/teilverkauf-der-eigenen-immobilie-was-sind-die-haken-der-angebote-48054>, abgerufen am 25.10.2022

bleiben. Doch den Kaufpreis musst Du wieder in eine monatliche Nutzungsgebühr investieren. Du musst daher für die nächsten Jahre genau kalkulieren, wie viel Geld Dir zur freien Verfügung bleibt. Denn kannst Du die Nutzungsgebühr nicht mehr zahlen, musst Du ausziehen und die Immobilie wird verkauft.“ Finanztip rechnet vor, dass von einem Verkaufserlös von 150.000 Euro nach Abzug der Nutzungsgebühr für 14 Jahre gerade einmal 66.000 Euro zur freien Verfügung bleiben und warnt: „Je länger Du in Deinem Zuhause wohnen bleiben möchtest, desto länger musst Du auch die Nutzungsgebühr zahlen.“²²

Wesentlich kritischer als die Volksbank Heidelberg sieht die Volksbank Braunschweig-Wolfsburg die Immobilienverrentung. Sie „ist und bleibt ein Nischenprodukt“, schreibt sie, „da es für Käufer und Verkäufer risikobehaftet und meist nicht besonders rentabel ist. Im fortgeschrittenen Alter ist ein Immobilienwechsel oft die bessere Alternative. Hierbei verkauft der Eigentümer seine Immobilie und zieht in eine kleinere, günstige und altersgerechte Wohnung.“²³

Nils Nauhauser von der Verbraucherzentrale Baden-Württemberg warnt vor den vielen Fallstricken nicht nur des Teilverkaufs: „Das vermeintlich gute Geschäft hat seinen Preis“.

Hauptautor: Jürgen Stellpflug

²² https://www.finanztip.de/immobilienverrentung/teilverkauf/?utm_source=spiegel, abgerufen am 25.10.2022

²³ <https://www.wir-sind-brawo.de/brawo-aktuell/immobilienverrentung/>, abgerufen am 25.10.2022