

neues kleines Thema = inverse Hypothek
Ich habe Euch hier gleich alles
überblicksartig zusammengeschrieben.
Einfach durchlesen. Ich denke es ist leicht
verständlich. Ansonsten nachfragen!

Inverse Hypothek

alternative Begriffe:

- reverse mortgage
- Umkehr-Hypothek
- „hausgemachte Rente“
- Immobilienrente



„Der Kredit, der Dich bezahlt!“

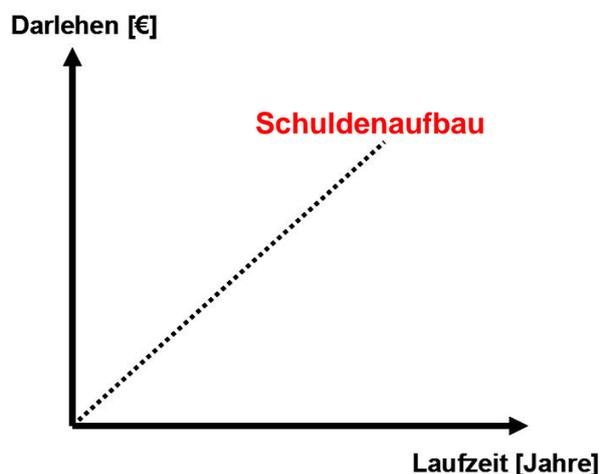
Was passiert?

- eine lastenfreie Immobilie (sowohl in Abt. II als auch Abt. III) wird mit einem Grundpfandrecht (z.B. Grundschuld) belastet
- dieses Grundpfandrecht stellt die Sicherheit dar

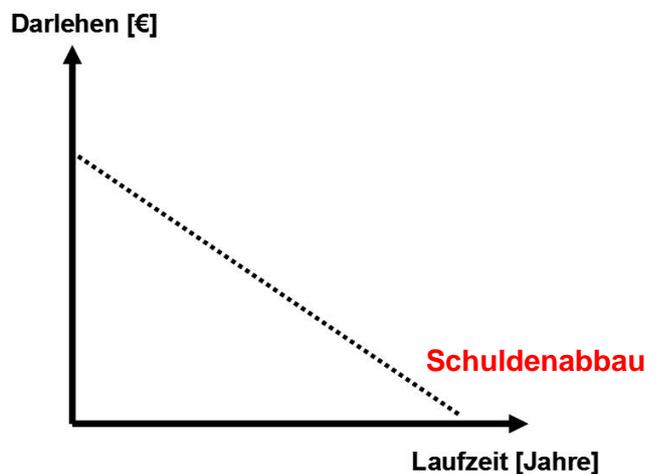
Warum wird die Immobilie belastet?

- Eigentümer erhält nicht wie bei einer normalen BauFi zu Beginn einen einmaligen großen Darlehensbetrag und zahlt dann dieses Darlehen über viele Jahre hinweg ab
- Eigentümer erhält von der Bank (theoretisch lebenslang) eine monatliche Geldzahlung (Rente).
- erst am Ende (z.B. bei Tod oder Auszug des Eigentümers ins Pflegeheim) hat sich durch die Rentenzahlungen ein großer Darlehensbetrag („Hypothek“) angesammelt

Grafischer Vergleich



Verlauf einer inversen Hypothek



Verlauf einer normalen BauFi

Tilgung inverse Hypothek?

- **das aufgelaufene Darlehen (inverse Hypothek) muss am Ende getilgt werden**
- **Tilgungswege:**
 - **Erben verkaufen die Immobilie und tilgen aus dem Verkaufserlös die inverse Hypothek**
 - **Erben wollen das Haus behalten und tilgen nun die inverse Hypothek in Raten über eine bestimmte Laufzeit**
 - **Erben wollen Haus behalten und lösen die inverse Hypothek mit Eigenmitteln ab**
 -

Zweck einer inversen Hypothek?

- **dem Immobilieneigentümer im Alter eine zusätzliche Rente verschaffen (Zielgruppe = Rentner)**
- **sich zusätzliches Geld im Alter verschaffen ohne Haus verkaufen zu müssen und weiterhin an Wertsteigerungen des Immobilienbesitzes partizipieren können**
- **Stichworte: sich mehr leisten können im Alter, Kinder und Enkel finanziell unterstützen können, Pflege in eigenen 4-Wänden finanzieren, ...**

Voraussetzungen für eine inverse Hypothek bzw. worauf müssen Banken bei einer Vergabe und der Höhe achten?

- **nur besonders werthaltige Immobilien in guter Lage eignen sich (Wertentwicklung und Verwertbarkeit)**
- **künftige Zinsentwicklung**
- **Lebensdauer des Kreditnehmers**

Probleme

- **Banken nehmen aufgrund der vielen Risiken bzw. Unwägbarkeiten sehr hohe Beleihungsabschläge vor (55-75%)**
- **„lebenslang“ ist eine Illusion → Bank ermittelt Beleihungswert der Immobilie → Rente kann nur solange ausbezahlt werden, bis dieser Beleihungswert erreicht ist**
- **Produkt „inverse Hypothek“ hat am deutschen Bankenmarkt keine Bedeutung (ist jedoch gängiges Vorgehen z.B. in Amerika)**

Evtl. Alternativen?

- **Immobilieneigentümer verkauft sein Haus gegen Wohnrecht und lebenslange Rente (z.B. Nießbrauch, Leibrente, Altenteil, ...) z.B. an eine gemeinnützige Wohnungsstiftung**

aktuelles Beispiele im Internet bzw. weiterführende Informationen:

	https://vmt-immofinanz.de/immobilienrente
	https://www.verbraucherzentrale.de/wissen/geld-versicherungen/bau-und-immobilienfinanzierung/umkehrhypothek-und-leibrente-mietfrei-im-zuvor-eigenen-haus-wohnen-10758