

# Inhaltsverzeichnis

47

So profitiert man von freiwilligen Einzahlungen in die Rentenkasse



86

Gut leben im Rentenalter: Gestalten Sie Ihren Entnahmeplan nach Ihren Wünschen

## 6 Was wollen Sie wissen?

### 11 Mein Plan für die Zusatzrente

- 12 Wann Verrentung Sinn ergibt
- 17 Den neuen Lebensabschnitt gliedern
- 22 Diese drei Lebensabschnitte bestimmen den Ruhestand

### 29 Die vier Wege zur Zusatzrente

- 30 Überblick und Kassensturz: Vermögenswerte aufspüren
- 34 Von Aktien- bis Zinsdepot: Das gilt für Kapitalanlagen
- 43 Von Wohnung bis Grundstück: Das gilt für Immobilien
- 45 Von Kunstwerk bis Oldtimer: Das gilt für Sachwerte
- 47 So nutzt man zusätzliche Einzahlungen aufs Rentenkonto
- 55 Achtung, Abzüge! So schlagen Steuern und Sozialabgaben zu

## 63 So funktioniert die Sofortrente

- 64 Einmal einzahlen, immer kassieren: Verrentung für Faule
- 68 Sofortrente: das ewige Zinsdilemma
- 70 Knackpunkt Rentengarantie
- 73 Von gut bis mäßig: der Erfolg der Anlage
- 76 Dynamisch oder fix: die Rentenauszahlung
- 78 Kapitalauszahlung und Pflegeoption: Dann lohnen die Extras

## 81 So nutzen Sie Auszahlpläne

- 82 Investiert bleiben: das Prinzip der Rente mit Renditechancen
- 86 Rente mit ETF und Tagesgeld: der Pantoffel-Auszahlplan
- 109 Die einfache Variante: Bankauszahlpläne
- 110 Die Dividende als Rente: ausschüttende Fonds nutzen

# 142

Immobilie verrenten:  
Prüfen Sie sorgfältig,  
welche Variante sich für  
Sie am ehesten lohnt



## 115 Die Verrentung absichern

- 116 Kapital sichern und nutzen
- 119 Das Ablaufmanagement der Privatrente planen
- 124 Pantoffel-Rente dreimal anders

# 113

Sofortrente oder ETF-  
Auszahlplan: Finden Sie  
heraus, was zu Ihnen  
passt



## 131 Der seriöse Weg zur Immobilienrente

- 133 Wohnen und Rente kassieren: das Prinzip Immobilienrente
- 138 Immobilienwert und Wohnwert bestimmen die Rente
- 142 Von Leibrente bis Umkehrhypothek: die Varianten

## 154 Hilfe

- 154 Nützliche Adressen
- 156 Diese ETF sind 1. Wahl
- 158 Stichwortverzeichnis

# 124

Abgesichert für alle  
Lebenslagen: So kombi-  
niert man verschiedene  
Rentenmodelle





# Die vier Wege zur Zusatzrente

Jeden Monat das Ruhegeld aufstocken – das ist das Ziel einer privaten Extrarente. Neben klassischen Kapitalanlagen lassen sich hierfür genauso Immobilien sowie Sachwerte gebrauchen. Aber Vorsicht: Längst nicht alle dieser Verrentungen lohnen sich auch!



**Sie haben lange gespart** und möchten nun die Früchte ernten. Wenn der Ruhestand naht, ist der optimale Zeitpunkt gekommen, um dafür alles in die Wege zu leiten. Denn mit jedem Jahr, mit dem Sie näher an den Übergang vom Arbeitsleben in die Lebensphase der Selbstbestimmung rücken, klären sich auch Ihre Finanzen: Der Nachwuchs ist vielleicht schon flügge geworden. Die Finanzierung von Haus oder Wohnung ist absehbar, und Sie können ein Ende von Zinsen und Tilgung absehen. Dazu haben sich sehr wahrscheinlich an verschiedenen Stationen kleinere und größere Geldbeträge angesammelt: zum Beispiel ei-

ne alte Riesterreente, eine Betriebsrente, die vermögenswirksamen Leistungen, eine Kapitallebensversicherung oder Einzahlungen in steuersparende Vorsorgefonds, zu denen Sie Ihr Steuerberater einmal ermuntert hatte. In diesem Kapitel zeigen wir, wie Sie Ihr Vermögen im Hinblick auf die Altersversorgung erfassen, und erklären, welche Positionen sich dabei für eine Verrentung eignen.

Für Kapitalanlagen, Immobilien und Sachwerte gelten jeweils eigene Spielregeln, um daraus eine zuverlässige Rentenzahlung zu generieren. Übersehen wird oft die gesetzliche Rentenkasse, die sich überraschend gut als Sparkasse nutzen lässt.

## Abschläge ausgleichen: Dann rentiert es sich

Für verschiedene Rentenhöhen lässt sich der Vorteil einer frühen Rentenphase genau berechnen. Nach 15 bis 18 Jahren hat man das Geld heraus.

	Fall 1	Fall 2	Fall 3	Fall 4
<b>Erreichte Entgeltpunkte</b> (laut Renteninformation)	30	40	50	60
<b>Ergibt eine Monatsrente (brutto)</b> bei regulärem Renteneintritt mit 66 Jahren + 6 Monaten	1026 Euro	1368 Euro	1710 Euro	2051 Euro
<b>Ergibt eine Monatsrente (brutto)</b> bei Rente mit 63	896 Euro	1195 Euro	1494 Euro	1793 Euro
<b>Abschlag</b>	130 Euro	173 Euro	216 Euro	258 Euro
<b>Ausgleichsbetrag Rentenminderung</b>	33427 Euro	44569 Euro	55712 Euro	66821 Euro
<b>Erhaltene vorgezogene Rente bis</b> Regelaltersgrenze (brutto) <b>gesamt</b>	43092 Euro	50190 Euro	71820 Euro	86142 Euro
<b>Erhaltene vorgezogene Rente bis</b> Regelaltersgrenze (brutto) <b>durch</b> Ausgleichsbeträge	5460 Euro	7266 Euro	9072 Euro	10836 Euro
<b>Gezahlter Ausgleichsbetrag minus</b> erhaltene vorgezogene Rente <b>dafür</b> (brutto)	27967 Euro	37303 Euro	46640 Euro	55985 Euro
<b>Rentabilität der Ausgleichszahlung</b> ohne Rentensteigerung <b>erreicht nach</b>	17 Jahren + 11 Monaten	18 Jahren	18 Jahren	18 Jahren + 1 Monat
<b>Rentabilität der Ausgleichszahlung</b> mit Rentensteigerung 2% p. a. <b>erreicht nach</b>	15 Jahren + 6 Monaten	15 Jahren + 8 Monaten	15 Jahren + 9 Monaten	16 Jahren + 8 Monaten

Quelle: Dt. Rentenversicherung 2022; Rentenberatung Ziemann; T. Gottfried EDV; eigene Berechnungen

### In manchen Jahren ist der Ausgleich günstiger

Die Höhe der Ausgleichszahlung, um dieselbe prozentuale Rentenminderung zu kompensieren, kann von Jahr zu Jahr schwanken. Das Ergebnis hängt im Wesentlichen von vier Faktoren ab:

- 1 der bis 63 voraussichtlich erreichten Bruttorente
- 2 dem Durchschnittsverdienst des aktuellen Jahres in Deutschland
- 3 dem aktuellen Beitragssatz zur Rentenversicherung
- 4 dem aktuellen Rentenwert (Monatsrente für einen Entgeltpunkt)

Die Formel für den Ausgleichsbetrag lautet dann so:

Rentenminderung in Prozent für die vorgezogene Rente x Bruttorente : geminderten Zugangsfaktor zur Rente.

Dieser Wert wird multipliziert mit dem Ergebnis dieser Berechnung:  
vorläufiges Durchschnittsentgelt x Beitragssatz :  
aktuellen Rentenwert.

Das Rechenbeispiel für einen Rentner mit 2400 Euro monatlicher Bruttorente (West, 2. Hj. 2022), der 48 Monate früher in Ruhestand gehen möchte (Rentenminderung um 14,4 Prozent), lautet dann so:  
0,144 (Rentenminderung 14,4%) x 2 400 Euro (Bruttorente) : 0,856 (geminderter Zugangsfaktor zur Rente: 1-0,144) = 403,7383 Euro

Dieser Wert wird multipliziert mit dem Ergebnis dieser Berechnung:

38901 Euro (Durchschnittsentgelt) x 0,186 (Beitragssatz 18,6 %) : 36,02 Euro (aktueller Rentenwert) = 200,8769 Euro

Beide Werte multipliziert ergeben dann den Ausgleichsbetrag:

**403,7383 Euro x 200,8769 Euro = 81 101,70 Euro  
Ausgleichsbetrag**

Der Fiskus beteiligt sich am Ausgleich für den vorzeitigen Renteneintritt, und zwar so: Man macht diese Ausgleichszahlungen einfach als Sonderausgaben in der Steuererklärung geltend. 25 639 Euro waren es für Alleinstehende im Jahr 2022, für Verheiratete gilt der doppelte Betrag. Davon ließen sich 94 Prozent absetzen, also 24 101 Euro für Singles und 48 202 Euro für Paare. 2023 können Alleinstehende 26 528 Euro geltend machen – und zwar zu 100 Prozent, da die eigentlich für 2025 vorgesehene vollständige Abziehbarkeit auf 2023 vorgezogen wurde. Weil aber von den Sonderausgaben schon die regulären Beiträge zur Rentenkasse (inklusive des Arbeitgeberanteils) abgehen, bleibt nicht in jeder Fallkonstellation genügend Freiraum, um den Rentenabschlag für die Rente ab 63 mit einer einzigen Einzahlung vorteilhaft auszugleichen.

Es lohnt sich in vielen Fällen, die Zahlungen über einen längeren Zeitraum zu verteilen. Musterrechnungen von Finanztest zeigen, dass Versicherte mit einer Einzahlung auf einen Schlag im Gegenzug rund zehn Prozent Steuerersparnis erhalten. Angenommen, Sie wollen Ihre Rentenab-

# Sofortrente: das ewige Zinsdilemma

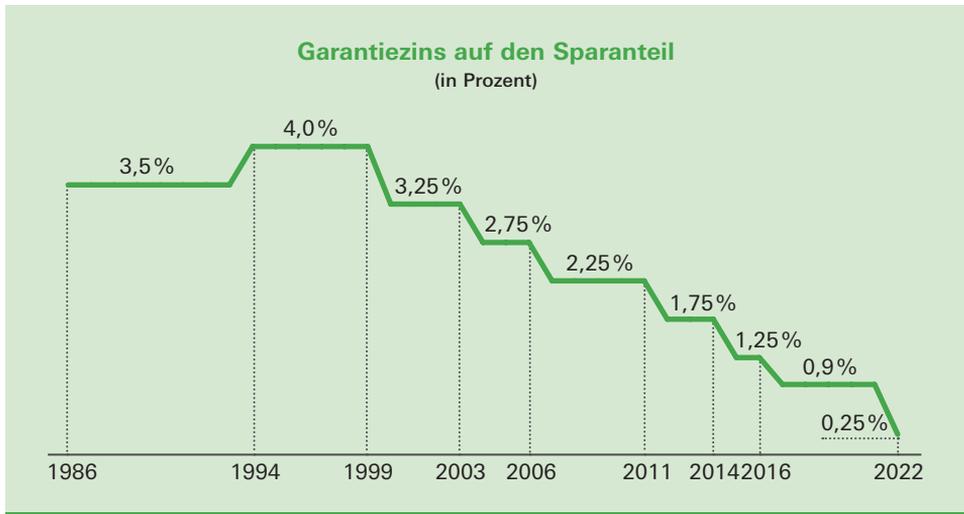
Je länger die Nullzinsphase dauerte, desto unattraktiver wurden Sofortrenten gegen Einmalbetrag. Nun steigen die Zinsen, doch bis das bei den Kunden ankommt, kann es länger dauern.



**In der Zwickmühle** befinden sich viele Anbieter von Sofortrenten zum aktuellen Zeitpunkt: Einerseits bremst sie der mittlerweile lächerlich niedrige Garantiezins von nur 0,25 Prozent, andererseits können sie viele bessere Anlageangebote nicht nutzen, weil das Risiko eines Kurseinbruchs über Jahrzehnte gesehen dann zu hoch wäre.

## Absturz des Garantiezinses

Seit dem Jahr 2000 sank der Garantiezins regelmäßig. Das betrifft jedoch nur Versicherungskunden, die danach ihre Unterschrift unter eine Police gesetzt haben. Für Bestandskunden änderte sich nichts, und sie konnten von den alten höheren Zinsen profitieren, denn diese erhielten sie ja damals bei Unterzeichnung garantiert. Der



garantierte Zins (auch „Höchstrechnungszins“) wird Kunden für die gesamte Laufzeit ihres Vertrags auf die Sparbeiträge garantiert. Den Garantiezins legt für alle Lebensversicherungen verbindlich das Bundesfinanzministerium fest, und er bildet gemeinsam mit der laufenden Überschussbeteiligung sowie dem Schlussüberschuss dann die Gesamtverzinsung einer Lebensversicherung. Es gibt Überlegungen, den Garantiezins aktuell wieder anzuheben, doch konkretisiert hat sich das bislang nicht.

Natürlich können Sie zusätzlich zum Garantiezins bei einer Sofortrente auf diese möglichen Überschüsse setzen, die zeitweise interessant und beeindruckend klingen: Renditeerfolge von drei bis sieben Prozent werden hier aktuell gepriesen. Das kann gut gehen, bleibt letztlich Spekulation und ist uns für eine klare Anlageempfehlung im Ruhestand zu dünn. Wer bereit ist, dieses Risiko zu tragen, sollte zumindest ein Unternehmen als Partner wählen, das mit den Geldern der Kundschaft eine gute Verzinsung erreichte. Finanztest hat im November 2022 verschiedene Angebote für eine 65-jährige Modellkundin und 100 000 Euro Einmalanlage untersucht, von 20 Tarifen im Test schnitt dabei allerdings keiner besser als Befriedigend ab. Die Ergebnisse der Untersuchung mit Angaben zur Verzinsung und zum Anlageerfolg finden Sie unter [test.de/Sofortrente](#) (mit Flatrate kostenfrei abrufbar).

### **Versicherer erzielen meist nur schwache Renditen**

Beim Anlageerfolg kommt es vor allem darauf an, wie hoch der Kundenzins ist, also wie ertragreich der Versicherer die Beiträge der Kunden am Kapitalmarkt anlegt. Dabei spielt auch eine Rolle, ob und wie viel vom Kundenzins nach Abzug der Garantieverpflichtungen übrig bleibt. Gibt der Versicherer viele Erträge an die Kunden weiter, steigt die Rente im Lauf der Zeit. Sind es weniger, steigt sie nicht so stark oder bleibt nur konstant; nicht einmal ein Inflationsausgleich ist dann gewährleistet. Oder die monatliche Zahlung kann im Rentenverlauf sogar sinken. Damit das nicht passiert, empfehlen wir die volldynamische Auszahlungsform. Bei dieser Variante ist der Kunde vor Kürzungen sicher. Die Rente ist hier zwar anfangs niedriger als bei der konstanten Auszahlungsform (manchmal auch „flexibel“ genannt), sie erhöht sich aber stets, wenn es Überschüsse gibt. Sinkt die Überschussbeteiligung, steigt die Rente weniger stark oder gar nicht. Die einmal erreichte Rentenhöhe bleibt aber mindestens erhalten.

Gemeinsam ist den Versicherern das anhaltende Gejammer über die noch immer nachwirkende Niedrigzinsphase, die es ihnen schwermache, mit dem Geld ihrer Kunden Überschüsse zu erwirtschaften. Diese Klage ist zum Teil berechtigt, doch es gibt auch große Unterschiede zwischen den Unternehmen bei ihrem Anlageerfolg (mehr dazu ab Seite 73).

# Rente mit ETF und Tagesgeld: der Pantoffel-Auszahlplan

Sie mischen die niedrige Verzinsung eines Tagesgeldes mit höheren Erträgen aus einem Portfolio mit Aktienfonds. Daraus lassen Sie sich die gewünschte Rente an sich selbst überweisen.



**Das Beste aus zwei Welten:** Bei unserem selbst geschneiderten Auszahlplan für unterschiedliche Laufzeiten fahren wir mit regelmäßigen Entnahmen aus risikoreicherem Aktienfonds- und sicherem Tagesgeldinvestment zweigleisig. Ein Risikopuffer ist auch eingebaut. Weil das alles so leicht und bequem geht, nennen wir ihn „Pantoffel-Auszahlplan“. Wie erfolgreich die Strategie ist, hängt von mehreren Faktoren ab, etwa der Entwicklung auf den Kapitalmärkten und dem Mischverhältnis zwischen sicherer und risikoreicher Anlage. Unsere Fondsexperten haben deshalb für den Auszahlplan unterschiedliche Szenarien gebildet. Läuft es gut an den Kapitalmärkten, ist der Auszahlplan lukrativer. Das gilt vor allem dann, wenn das Geld nicht unbedingt für lange 30 Jahre reichen muss. Dagegen sehen die sicheren Sofortrenten dann eher alt aus.

Doch es kann auch deutlich anders kommen: Läuft es über Jahrzehnte schlecht, wäre eine Sofortrente die bessere Wahl gewesen. Die Auszahlung schwankt ja, womit das Geld irgendwann aufgebraucht ist. Mit dem

Auszahlplan bleibt der Anleger jedoch flexibel und kann seine Strategie jederzeit ändern. Dadurch wird vielleicht für manche erst die Mischung aus beiden Alternativen die passende Lösung: Sie nutzen den Auszahlplan für die ersten Ruhestandsjahre, die Sofortrente für die Zeit danach.

## Die passende Risikomischung finden

Unser Pantoffel-Portfolio besteht aus einem Mix aus Tagesgeld und Welt-Aktien-ETF und geht nahtlos in die Pantoffel-Rente über. In der ausgewogenen Variante werden dazu ein günstiger ETF (MSCI-World-ETF) und Tagesgeld im Verhältnis 50:50 gemischt. Bei 100 000 Euro Vermögen kaufen Sie also für 50 000 Euro den ETF und geben 50 000 Euro in das Tagesgeld. Das Tagesgeld wirft zwar nur vergleichsweise wenig Rendite ab, doch das kann sich mit steigenden Zinsen ändern, und dazu ist es sehr sicher. Es bildet den Sicherheitsbaustein. Der Aktien-ETF schwankt im Wert, hat aber hohe Renditechancen. Das ist der Renditebaustein.

Die Pantoffel-Rente verlangt ein bisschen Planung. Bevor es losgeht, sollten Sparer für sich klären, was sie mit der Rente erreichen wollen. Danach ist der Aufwand überschaubar. Denn man muss nur zwei Dinge tun:

Erstens: Die Rentenhöhe regelmäßig anpassen. Dabei hilft ein Entnahmerechner.

Zweitens: Hin und wieder sollte man überprüfen, ob die Aufteilung zwischen Aktien-ETF und Tagesgeld noch stimmt, und eventuell das Depot wieder ausbalancieren.

Anders als mit einer Rentenversicherung sind Anleger mit einem Pantoffel-Portfolio sehr flexibel. Sie können jederzeit auch größere Summen entnehmen, wenn sie Geld brauchen, gehen keine vertragliche Verpflichtung ein und können auch später noch bei einem Versicherer eine Sofortrente abschließen. Sie steuern das Risiko und die Renditechancen ihrer Geldanlage selbst und können die Laufzeit verkürzen oder verlängern. Der Nachteil: Es gibt bei dieser offenen Strategie keine garantierten lebenslangen Zahlungen wie bei einer Rentenversicherung, und Sie sind dabei ein Stück auf sich allein gestellt. Prüfen Sie anhand der Checkliste, ob das für Sie infrage kommt.

### **Pantoffeltyp bestimmen**

Wichtig ist, dass Sie zu Beginn der Pantoffel-Rente zunächst Ihre Risikobereitschaft ermitteln und festlegen. Denn diese bestimmt, wie groß der Anteil ist, den Sie in den Sicherheitsbaustein investieren wollen.

## Checkliste

### **Die Pantoffel-Rente eignet sich für Sie, wenn ...**

- ... Sie regelmäßige Ausgaben überwiegend aus anderen Quellen decken, aber gern ein zusätzliches monatliches Einkommen haben möchten.
- ... Sie im Notfall mit Schwankungen leben können.
- ... Sie eine Chance auf höhere Entnahmen und ein wachsendes Vermögen erwarten.
- ... Sie flexibel bleiben und bei Bedarf auch größere Summen aus Ihrem Vermögen entnehmen können möchten.
- ... Sie für eine begrenzte Zeit planen wollen – etwa aus gesundheitlichen Gründen.
- ... Sie sich die Verwaltung Ihres Vermögens zutrauen und auch bei Börsencrashes entspannt bleiben.
- ... Sie viel Geld für Ihre Erben übrig lassen möchten.

# Immobilienwert und Wohnwert bestimmen die Rente

Eine realistische Einschätzung der Werte ist die Basis der Immobilienrente. Auch hier gibt es große Unterschiede und Abschläge.



**Was in einer Immobilienanzeige** als Preis steht, muss mit dem wahren Wert nichts zu tun haben. Das gilt für die professionelle Einschätzung von Banken und Finanzinstituten genauso wie für Anbieter von Immobilienrenten. Eigentümer unterliegen deshalb nicht selten der Fehleinschätzung, mit ein paar Klicks durch die Anzeigen von Immobilienportalen die Werte für weitergehende Kalkulationen herauslesen zu können. Dabei werden oft die Sicherheitsabschläge vergessen und überhöhte Summen unterstellt.

Behörden, Gerichte oder auch Versicherungen nutzen dazu sogenannte Verkehrswertgutachten oder Marktwertgutachten, für die sie meistens besondere Sachverständige beauftragen. Dazu gibt es in Deutschland auch ein Gesetz, die „Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken“ (ImmoWertV), die etwa für eine angemessene Wertermittlung im Rahmen von gerichtlichen Zwangsversteigerungen angewandt wird. Der Name sollte nicht verwirren, denn diese Verordnung bezieht sich scheinbar

nur auf Grundstücke, umfasst aber de facto gleichermaßen bebaute Grundstücke.

## Drei Wege zum Immobilienwert

Bei der konkreten Wertermittlung wenden die Sachverständigen meist zwei von drei möglichen Verfahren an:

- ▶ das Vergleichswertverfahren
- ▶ das Ertragswertverfahren
- ▶ das Sachwertverfahren

Das Ergebnis kommt einer Mischung aus zwei oder manchmal allen drei Verfahren gleich.

Das Vergleichswertverfahren ist noch besonders einfach: Bei dieser Methode vergleicht man die zu bewertende Immobilie mit bereits erzielten Kaufpreisen aus der Vergangenheit für ähnliche Objekte. Die Daten liefert der jeweilige Gutachterausschuss einer Gemeinde (vgl. Preisatlas unter [test.de/immobilienpreise](http://test.de/immobilienpreise), mit Flatrate kostenfrei). Darin stehen die tatsächlich im notariellen Kaufvertrag notierten Durchschnittswerte pro Quadratmeter. Schau-fensterpreise aus Immobilienanzeigen wer-

den deshalb hier nicht genutzt. Das Geheimnis der weiteren Kalkulation sind dann die Zu- und Abschläge für die Immobilie. Ihr Wert erhöht sich etwa, wenn sie jüngst modernisiert wurde. Es gibt einen Abschlag für über Jahre unterlassene Modernisierungen (wie alte Fenster, Heizung, Bäder, Außendämmung, Fußböden) oder für große Eigentümergemeinschaften, weil dann die Abstimmungsprozesse als schwierig gelten.

Das Ertragswertverfahren findet oft für vermietete oder verpachtete Objekte Anwendung, es hat aber auch seine Bedeutung bei der Immobilienrente. Die Rendite aus Miete oder Pacht wird dabei wie Zinsen angesehen und hochgerechnet bis zu dem Zeitpunkt, zu dem die Immobilie aufgrund der Abnutzung irgendwann einmal wertlos wird. Dann wird mit heutigen Werten weiterkalkuliert: Wie viel Kapital würde man derzeit benötigen, um solche Zinsen auch in der Zukunft zu bekommen? So erhält man den Ertragswert des Objekts. Eine Hürde ist die Bereinigung der Miet- und Pachteinnahmen um die sogenannten Bewirtschaftungskosten. Das sind Kosten, die der Vermieter nicht auf seinen Mieter umlegen kann oder könnte. Ebenso zählen Phasen des Leerstands und somit des Mietausfalls hier dazu. Bei der Hochrechnung werden die Restnutzungsdauer und der örtliche „Liegenschaftszinssatz“ eingerechnet. Diese Zahl und den außerdem nötigen Bodenrichtwert erfragt man am besten bei der Gemeinde oder dem Gutachterausschuss.

Man kann den Wert aber auch selber bestimmen: Man multipliziert den Jahresreinertrag der Immobilie mit 100 und dividiert den Wert durch den Kaufpreis. Angenommen, ein Haus hätte eine erwartete Restnutzungsdauer von 30 Jahren und würde pro Jahr 30 000 Euro (bereinigt um 4 000 Euro Kosten) einbringen können. Der Bodenwert für das Objekt beträgt 300 000 Euro.

Das ergäbe einen Ertragswert von 900 000 Euro, der sich um den angenommenen örtlichen Liegenschaftszinssatz von vier Prozent verringert. Aus den 900 000 Euro werden dann unterm Strich nur 542 000 Euro Ertragswert. Diese Summe setzen einige Anbieter von Immobilienrenten an, um den Wohnwert zu kalkulieren. Dazu mehr weiter unten. Einige Anbieter von Immobilienrenten wenden diese Art der Wertermittlung vorzugsweise bei vermieteten Objekten an.

Das Sachwertverfahren gilt als besonders kompliziert, da man über Marktkenntnisse auch auf den Beschaffungsmärkten (Baustoffe, Handwerker) verfügen muss. Wie schon beim Ertragswertverfahren kalkulieren die Gutachter hier den Bodenwert und den Wert der Gebäude separat. Es wird dazu noch zwischen den Bauten und den Außenanlagen differenziert und gefragt: Was würde es heute kosten, genau das gleiche Bauwerk so zu erstellen? Die Abschreibung für Wertminderung wird je nach Alter abgezogen. Für die Berechnung erfand der Gesetzgeber den Begriff der „Normalherstellungs-

jährlicher Anpassung, eines mit fünf Jahren Bindung, neun mit zehn Jahren und eines mit 15 Jahren.

In den Unterlagen für die Testfälle setzte die Deutsche Teilkauf sehr niedrige 2,9 Prozent für das Nutzungsentgelt an. Bei 100 000 Euro Auszahlungsbetrag wären das 2 900 Euro pro Jahr oder 241,67 Euro pro Monat. Das Unternehmen rechnete auch vor, wie viel „gezahltes Nutzungsentgelt“ über 10, 15 und 20 Jahre anfällt. Ein Sternchen führte zur Erläuterung, eine jährliche Anpassung sei möglich. Die gezahlte Summe kann also viel höher werden.

Einige Anbieter boten den Testern fünf bis zehn Jahre Bindungsfrist an. Die Volksbank Immobilien GmbH aus Heidelberg zieht für die Anpassung den Verbraucherpreisindex heran. Sie argumentiert, dass sich steigende Zinsen dadurch „nicht direkt“ auf das Nutzungsentgelt auswirkten und die Kunden „keine sprunghaften Anpassungen“ befürchten müssten. Empfindlich steigen kann es aber in jedem Fall.

Wäre ein lebenslang fest geschriebenes Entgelt nicht besser? Wertfaktor verlangt dafür 6,3 bis 7,31 Prozent. Das sind bei 100 000 Euro 525 Euro bis 609 Euro im Monat. Rechnerisch fließt der Auszahlungsbetrag in weniger als 16 Jahren voll an Wertfaktor zurück.

Die Entgelte lagen teils mehr als 3 Prozentpunkte über den jeweiligen Referenzzinsen zum Datum der Angebote – teuer im Vergleich zu einem Kredit. Die Spanne für

10 Jahre festgeschriebene Nutzungsentgelte betrug Ende September 4,99 bis 5,5 Prozent. Tilgungsfreie Darlehen für 10 Jahre gab es zum selben Stichtag schon ab 3,67 Prozent. Beim Teilkauf kommen ja noch weitere Kosten wie ein Mindestlösanteil dazu.

**Fazit:** Dieses Modell ist altersunabhängig umsetzbar, je nach Bedarf sind Teilschritte des Verkaufs möglich, bis hin zum Verkauf einzelner Zimmer oder Grundstücksflächen. Das steigende Nutzungsentgelt ist ein Risiko für die gesamte Kalkulation, ebenso die Bindung an den Käufer (zum Beispiel einen Makler) mit hohen Provisionen (im Test ließen sich zum Beispiel die Teilkäufer im Fall von Verkäufen der Immobilie einen Kaufpreisaufschlag von 17 Prozent zuzuschlagen). Die Variante ist derzeit nicht empfehlenswert. Bessere Alternativen könnten ein Komplettverkauf mit Wohnrecht oder die Umkehrhypothek sein.

### **Variante 5: Verkauf mit Mietvertrag**

Mieter im eigenen Heim: Bewohner verkaufen ihre Immobilie zum Verkehrswert oder mit kleinem Abschlag und mieten sie zurück. Die Käufer verzichten auf eine ordentliche Kündigung und günstigstenfalls auch auf Mieterhöhungen.

**Anbieter:** Zum Beispiel Privatleute und Vermittler.

**Voraussetzungen:** Die Immobilienrentner müssen ihre Miete dauerhaft bezahlen können.

