



# Immobilienrente

*Für mehr Wohnen und Leben im Alter*

---

**Mit den eigenen vier Wänden die Rente aufbessern!**

---



## Inhalt

Mit dem Alter verändert sich auch die Lebenssituation	4
Mit der Immobilienrente zusätzliches Geld erhalten!	5
Leibrente, Zeitrente oder Sofortrente?	6
Wie funktioniert die Immobilienverrentung? Kalkulationsgrundlage am Beispiel „Leibrente“	7
Was bedeutet Wohnrecht? – Und wie unterscheidet es sich zum Nießbrauchrecht?	8
Was kann ich tun, wenn meine Immobilie nicht seniorenrecht ist?	9
Unser gemeinsames Ziel: Mehr Wohn- und Lebensqualität für Sie!	10
Wir beantworten gern Ihre Fragen	11
Unser Anspruch ist Ihre Zufriedenheit	12
Firmeninformationen	12

## Impressum

WohnLeben ist ein Projekt der  
WohnLife Immobilien Service GmbH

Kurfürstendamm72  
10709 Berlin  
Telefon: +49 30 30 32 91 99  
Mobil: +49 171 77 31 517  
E-Mail: [info@wohnleben.de](mailto:info@wohnleben.de)  
[www.wohnleben.de](http://www.wohnleben.de)

Bilddaten:

Titelseite: Stockfoto 495042511; Andrey\_Popov  
Seite 4: Stockfoto 222076153; Spotmatik Ltd  
Seite 5: Stockfoto 479503135; Robert Kneschke  
Seite 6: Stockfoto 175626791;  
bearbeitet Jakob Mühlberger  
Seite 8: Stockfoto 485193685; Rawpixel.com  
Seite 12: Stockfoto 126963311 Robert Kneschke



*Liebe Leserin, lieber Leser,*

*die Immobilienpreise steigen und die Renten sinken. Wohl dem, der rechtzeitig vorgesorgt und nun in seinem abbezahlten eigenen Haus oder in seiner Eigentumswohnung mietfrei leben kann.*

*Die eigene Immobilie als Altersvorsorge – Glückwunsch! Sie haben alles richtig gemacht.*

*Doch immer öfter begegnet mir, in meiner nunmehr 30-jährigen praktischen Tätigkeit als Immobilienmakler das Phänomen, dass die eigene Immobilie im Alter zu einer großen Belastung wird. Und das nicht, wie zu erwarten wäre, weil die Immobilie nicht seniorengerecht ist! Sondern, viel häufiger erlebe ich, dass die Kosten für Unterhalt und Instandhaltungsarbeiten viel zu hoch sind und die Rente dafür nicht ausreicht. Ganz zu schweigen von den Wünschen, die nicht erfüllt werden können, weil das Geld dafür fehlt.*

*Im Grunde sind Sie „steinreich“ und besitzen „Betongold“, aber davon können Sie nicht leben! – Oder doch?*

*Mit dieser Broschüre möchte ich Ihnen einen ersten Überblick geben, wie Sie Ihre eigenen vier Wände im Alter noch so richtig genießen können, während sie Ihnen gleichzeitig eine zusätzliche Rente einbringen. Da jedoch jede Wohn- und Lebenssituation ganz individuell ist, gibt es nicht die eine Lösung.*

*Deshalb: Sprechen Sie uns an, wir kommen gern zu einem kostenlosen und unverbindlichen Beratungsgespräch zu Ihnen nach Hause.*

Ihr



Michael Klein  
– Geschäftsführer –



# Mit dem Alter verändert sich auch die Lebenssituation

## Veränderte Gewohnheiten führen oft zu höheren Kosten

Wie sich die Gewohnheiten im Ruhestand und damit auch die Lebenshaltungskosten verändern, wird bei den Überlegungen, wie viel Geld man als Rentner zum Leben braucht, oft nicht berücksichtigt. Zum Beispiel: Waren Sie früher den größten Teil des Tages außer Haus, weil Sie gearbeitet haben, werden Sie jetzt vermutlich mehr Zeit in Ihrem Zuhause verbringen. Dadurch erhöhen sich in aller Regel die Kosten für Strom, Heizung und Wasser. Möglicherweise sparen Sie bei den Lebensmitteln, weil Sie vielleicht weniger Appetit haben, als zu der Zeit, da Sie noch voll im Berufsalltag standen. Doch möchten Sie es sich nicht auch im Ruhestand leisten können, öfters mal im Restaurant zu essen?

Und sicherlich wollen Sie nun auch Reisen unternehmen, für die Sie während Ihres Berufslebens keine Zeit hatten. Ganz zu schweigen vom Hobby, für das nie ausreichend Raum und Muße blieb.



**Häufig führen veränderte Lebensgewohnheiten im Ruhestand zu höheren Lebenshaltungskosten, mit denen vorher nicht gerechnet wurde**

**Die Lösung:**  
**Immobilienrente**  
**für mehr**  
**finanzielle Freiheit**  
**im Ruhestand!**

## Doch woher das Geld nehmen?

- » Sie haben Ihr Leben lang hart gearbeitet. Haben möglicherweise jeden übrigen Cent und viel Zeit in Ihr Haus oder Ihre Eigentumswohnung gesteckt und auf vieles verzichtet, um es im Alter einmal besser zu haben. Dadurch haben Sie sich ein großes Vermögen aufgebaut, das nun in Ihrer Immobilie gebunden ist.
- » Sie sitzen sozusagen auf einem „Goldklumpen“, und dennoch fehlen die finanziellen Mittel für das Leben, das Sie sich für Ihr Alter gewünscht haben.



## Mit der Immobilienrente zusätzliches Geld erhalten!

### Wie geht das?

- » Mit der eigenen Immobilie eine zusätzliche Rente beziehen und bis ans Lebensende im eigenen Zuhause wohnen bleiben? Das ermöglicht Ihnen die WohnLeben-Immorente.
- » Sie erhalten Ihr investiertes Kapital, das in Ihrem Haus oder Ihrer Eigentumswohnung steckt, durch den Verkauf Ihres Hauses als Barvermögen ausbezahlt. Dadurch wird das, in der Immobilie gebundene Vermögen in eine Rente umgewandelt. Diese Rente kann als Sofortrente in einer Einmalzahlung, monatlich als sogenannte Zeitrente über einen bestimmten Zeitraum oder als lebenslange Leibrente ausbezahlt werden. Über diese Zusatzrente aus Ihrer Immobilie können Sie frei verfügen. Das Eigentum an der Immobilie geht dabei zwar auf den Käufer über. Doch Sie bleiben weiterhin Besitzer und somit allein nutzungsbe-rechtigt. Und durch das im Grundbuch eingetragene Wohn- oder Nießbrauchrecht können Sie günstig und sicher bis an Ihr Lebensende in Ihrem vertrauten Zuhause wohnen bleiben.



Wir freuen uns über  
unsere Zusatzrente!

### Ihre Vorteile:

- ✓ Sie bleiben in Ihrem Haus oder Ihrer Eigentumswohnung wohnen und erhalten eine Zusatzrente aus Ihrer Immobilie.
- ✓ Sie können bis an Ihr Lebensende in Ihrem Zuhause günstig und sicher wohnen bleiben.
- ✓ Sie müssen sich nicht mehr um größere Instandhaltungen an Dach und Fach kümmern. Das übernimmt der neue Eigentümer
- ✓ Durch die Zusatzrente verfügen Sie über finanzielle Mittel, um sich lang gehegte Wünsche zu erfüllen und das Leben zu genießen.



## Leibrente, Zeitrente oder Sofortrente?



### Das Grundmodell der Leibrente

Bei dem Verrentungsmodell der Leibrente erhalten Sie aus der Veräußerung Ihrer Immobilie eine lebenslange Rente ausbezahlt. Ob sich eine Leibrente lohnt, ist zunächst einmal vom Alter und dem Geschlecht des Verkäufers abhängig. Anhand der Generationentabelle wird die Lebensdauer für Verkäufer und den eventuell im Haushalt mitlebenden Partner ermittelt. Diese Werte dienen als Grundlage zur Erhebung des Werts für das Wohn- oder Nießbrauchrecht, das Ihnen ermöglicht, bis an Ihr Lebensende weiter zuhause wohnen bleiben zu können. Dieser Wert kann gleichgesetzt werden mit der „Miete“, die Sie nunmehr indirekt für das Verbleiben in Ihren eigenen vier Wänden an den neuen Eigentümer bezahlen. Für die Berechnung der Leibrente wird nun vom Verkehrswert der Immobilie der Wert für das Wohn- oder Nießbrauchrecht abgezogen. Daraus ergibt sich das Verrentungskapital vor Steuern. Je nach Lebensalter, fällt für die monatliche Leibrentenzahlung Einkommensteuer an. Der Prozentsatz ist abhängig vom Lebensalter bei Vertragsschluss. Die Höhe der tatsächlichen Zahlung ergibt sich somit aus der Höhe des Verrentungskapitals, das durch die noch zu erwartende Lebenszeit dividiert wird.

### Alternative 1: Die Zeitrente

Der Unterschied zur Leibrente besteht darin, dass hier die monatliche Rente über einen vorher festgelegten Zeitraum bezahlt wird, und zwar unabhängig von der Lebenserwartung des Verkäufers.

Das Wohnrecht bezieht sich jedoch weiterhin auf die gesamte Lebenszeit. Verstirbt der Verkäufer vor Ablauf des festgelegten Zeitraums, erhalten die Erben die restlichen Rentenzahlungen weiterhin.

### Alternative 2: Die Sofortrente

Bei der Sofortrente erhalten Sie das Verrentungskapital sofort als Einmalzahlung ausbezahlt. Und das steuerfrei, wenn Sie seit mindestens zwei vollen Kalenderjahren in Ihrer Immobilie wohnen! Das Wohnrecht behalten Sie auch hier bis zum Lebensende. So haben Sie die Sicherheit, weiterhin in Ihrem gewohnten Umfeld wohnen bleiben zu können und sich gleichzeitig aufgrund der neugewonnenen finanziellen Freiheit lang gehegte Wünsche zu erfüllen.



# Wie funktioniert die Immobilienverrentung?

## Kalkulationsgrundlage am Beispiel „Leibrente“

### Leibrente aus Ihrer Immobilie

#### Angaben zu den Eigentümern

	Alter	Lebenszeit nach Generationen-Tabelle	Laufzeit inklusive Sicherheitszuschlag
Max Mustermann			
Marianne Mustermann			

#### Angaben zur Immobilie

Allgemeine Angaben	Angaben in Euro
<b>Marktwert Ihrer Immobilie</b> (Höhe des Verkehrswerts Ihrer Immobilie?)	
<b>Wert des Wohnrechts pro Monat</b> (welche monatlichen Mieteinnahmen ohne Nebenkosten könnten Sie mit Ihrer Immobilie erzielen?)	
<b>Wert des Wohnrechts für die Lebensdauer</b> (monatliche Miete × 12 × festgelegte Lebensdauer)	
<b>Gewünschte Sofortrente</b> (wünschen Sie eine Sofortauszahlung? Wenn ja, in welcher Höhe?)	

#### Berechnungsmodell der Leibrente

Beschreibung	Angaben in Euro
<b>Marktwert der Immobilie</b>	
∕. Wert des Wohnrechts für die Lebensdauer	
∕. gewünschte Sofortauszahlung	
<b>= Barwert der Verrentung</b>	
× Zinssatz der Verrentung	
<b>Wert der monatlichen Rente</b>	

**Sämtliche Kosten für den Kaufvertrag, den Notar und die Eintragung in das Grundbuch sind vom Käufer zu zahlen. Für Sie entstehen keine Kosten!**



# Was bedeutet Wohnrecht? – Und wie unterscheidet es sich vom Nießbrauchrecht?

## Das Wohnrecht

erlaubt Ihnen das Grundstück, das Gebäude oder einen Teil eines Gebäudes für sich alleine zu nutzen. Der Eigentümer hat kein Recht diesen Teil zu betreten. Sie sind sozusagen einem Mieter gleichgestellt und können auch Familienmitglieder oder Personen, die zum Beispiel zur Pflege notwendig sind, in der Wohnung wohnen lassen.



### BGB § 1093 – Wohnungsrecht

(1) Als beschränkte persönliche Dienstbarkeit kann auch das Recht bestellt werden, ein Gebäude oder einen Teil eines Gebäudes unter Ausschluss des Eigentümers als Wohnung zu benutzen. Auf dieses Recht finden die für den Nießbrauch geltenden Vorschriften der §§ 1031, 1034, 1036, des § 1037 Abs. 1 und §§ 1041, 1042, 1044, 1049, 1050, 1057, 1062 entsprechende Anwendung.

(2) Der Berechtigte ist befugt, seine Familie sowie die zur standesmäßigen Bedienung und zur Pflege erforderlichen Personen in die Wohnung aufzunehmen.

(3) Ist das Recht auf einen Teil des Gebäudes beschränkt, so kann der Berechtigte die zum gemeinschaftlichen Gebrauch der Bewohner bestimmten Anlagen und Einrichtungen mitbenutzen.

### BGB § 1030 – Nießbrauchrecht

(1) Eine Sache kann in der Weise belastet werden, dass derjenige, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, berechtigt ist, die Nutzungen der Sache zu ziehen (Nießbrauch).

(2) Der Nießbrauch kann durch den Ausschluss einzelner Nutzungen beschränkt werden.

## Das Nießbrauchrecht

Hier haben Sie zusätzlich das Recht, die Immobilie ganz oder teilweise zu vermieten, sollten Sie beispielsweise in ein Pflegeheim umziehen müssen. Die Mietentnahmen erhalten in diesem Fall Sie. Der Käufer wird natürlich mit Ihnen vereinbaren, dass er ein sogenanntes Vormietrecht von Ihnen bekommt. Haben Sie einen Mietvertrag abgeschlossen, müssen Sie ihn fragen, ob er in den Mietvertrag eintreten möchte.





## Was kann ich tun, wenn meine Immobilie nicht seniorengerecht ist?

### »» **Wie altersgerecht ist ihr Haus oder ihre Eigentumswohnung?**

Sicherlich ist es sehr schön, im gewohnten und vertrauten Umfeld seinen Lebensabend zu verbringen. Doch manchmal ist es nahezu unmöglich. Nämlich dann, wenn durch viele Stufen und enge Türen oder wegen eines ungeeigneten Badezimmers der Alltag nicht mehr bewältigt werden kann. Oft wird erst dann über eine Alternative nachgedacht, wenn es aus gesundheitlichen Gründen nicht mehr anders geht. Doch wäre es nicht besser, sich rechtzeitig darüber Gedanken zu machen, solange noch kein Handlungsbedarf besteht?

Uns ist es wichtig, dass Sie selbstbestimmt entscheiden, wo und wie Sie bis an Ihr Lebensende wohnen und leben möchten. Deshalb laden wir Sie ein, sich schon jetzt Gedanken darüber zu machen. Gehen Sie durch Ihr Haus oder Ihre Eigentumswohnung. Wo könnten Hindernisse sein, wenn Sie nicht mehr so gut zu Fuß sind? Wie fühlen Sie sich, wenn Sie sich nur noch eingeschränkt in Ihren vier Wänden bewegen können? Wäre das für Sie noch genauso schön? Oder hätten Sie nicht viel mehr Lebensqualität, wenn Sie in einer Wohnung, die in Größe und Ausstattung genau zu Ihren Lebensumständen passt, leben würden? Auch für diesen Fall würden wir Ihnen gern mit Rat und Tat beiseite stehen.

### »» **Worauf muss ich achten, wenn ich mein Haus oder meine Eigentumswohnung verkaufen möchte?**

Immobilienverkauf ist Vertrauenssache. Denn schließlich geht es um Ihr Lebenswerk. Dabei sollten Sie nichts dem Zufall überlassen. Wir von WohnLeben kennen den Markt und Experten ermitteln den marktgerechten Verkaufspreis. Auch für die ideale Präsentation Ihres Hauses oder Ihrer Eigentumswohnung haben wir Spezialisten.

Im weiteren Verkaufsprozess werden alle Kaufinteressenten vorab von uns geprüft. Denn nur mit geeigneten Bewerbern werden wir in Ihrem Haus- oder Ihrer Eigentumswohnung eine Besichtigung durchführen. Dabei brauchen Sie sich um nichts zu kümmern. Wer am Ende Ihr Haus oder Ihre Eigentumswohnung bekommen soll, das entscheiden selbstverständlich Sie.

### »» **Wie finde ich die passende Wohnsituation?**

Wir beraten Sie ergebnisoffen und unter Berücksichtigung gesundheitlicher und familiärer Aspekte. So können Sie frei wählen, welche Möglichkeit für Sie die beste ist. Und egal, ob Sie sich für ein Verrentungsmodell mit Wohn- oder Nießbrauchrecht oder für den Verkauf und Auszug aus Ihrem Haus oder Ihrer Eigentumswohnung entscheiden: Mit WohnLeben haben Sie einen kompetenten Partner an Ihrer Seite, der Sie auf Ihrem Weg durch diese Lebensveränderung begleitet.



## Unser gemeinsames Ziel: Mehr Wohn- und Lebensqualität für Sie!

Was ist schöner als Menschen zu sehen, die sich in Ihrem  
Zuhause wohlfühlen?

Menschen, die aktiv ihr Leben gestalten und sich auch im  
hohen Alter noch Wünsche erfüllen, die sie ihr ganzes Leben lang  
zurückgesteckt haben.

Menschen, die sich trauen, ihr Leben zu leben und  
selbstbestimmt entscheiden, wie und wo sie bis zu Ihrem  
Lebensende leben wollen.

Genau dabei wollen wir Sie unterstützen  
und begleiten Sie gerne auf dem Weg dorthin!



**Michael Klein**

Geschäftsführer  
Immobilienmakler

Tel: +49 30 30 32 91 99

Mobil: +49 171 77 31 517

[michael.klein@wohnleben.de](mailto:michael.klein@wohnleben.de)

**Vereinbaren Sie gleich einen kostenlosen und unverbindlichen  
Beratungstermin mit uns!**



## Wir beantworten gerne Ihre Fragen:

### »» Immobilie nach dem Tod vererben oder lieber Geld zu Lebzeiten verschenken?

Wird die Immobilie nach dem Tod an mehrere Personen vererbt, entstehen nicht selten Konflikte. Jahrelange Auseinandersetzungen unter den Erben sind häufig die Folge und am Ende wird die Immobilie in den meisten Fällen dann doch verkauft. Mit der WohnLeben-Immorente dagegen können Sie Ihre Liebsten schon zu Lebzeiten bedenken, und Ihre Erben müssen sich nach Ihrem Tod nicht mehr um die Immobilie kümmern.

### »» Ist die Wohnleben-Immorente etwas für mich? – und wie wirkt sich das Wohnrecht aus?

Das Wohnrecht ist ein Teil der Rente. Dieser Teil wird nicht ausbezahlt, sondern als Wert beim Verkauf für die Nutzung der Immobilie abgezogen. Es ist somit die angenommene Miete für den Zeitraum, in der Sie die Immobilie nutzen. Der Wert hierfür errechnet sich aus der noch zu erwartenden Restlebenszeit und einer fiktiv angenommenen Miete. Dieser Wert für das Wohnrecht kann den Verkaufspreis erheblich beeinträchtigen. Deshalb prüfen wir, welche Option für Sie die günstigste ist und besprechen dies mit Ihnen.

### »» Wie sicher ist das Wohnrecht bei der Immobilienverrentung?

Das Wohnrecht ist im § 1093 im BGB gesichert und bedeutet, dass der Wohnrechts-Inhaber berechtigt ist, das Gebäude oder einen Teil des Gebäudes zu Wohnzwecken unter Ausschluss des Eigentümers zu bewohnen.

Er ist außerdem befugt, seine Familie sowie zur standesmäßigen Bedienung und zur Pflege erforderlicher Personen in die Wohnung aufzunehmen. Sollte das Recht nur auf einen Teil des Gebäudes beschränkt sein, kann der Befugte die, zum gemeinschaftlichen Gebrauch der Bewohner bestimmten Anlagen und Einrichtungen mitbenutzen.

Wir von WohnLeben achten darauf, dass Ihr Wohnrecht an erster Stelle im Grundbuch eingetragen wird, damit es auch bei Eigentümerwechsel oder einer Zwangsversteigerung nicht erlöschen kann.

**Denn Ihre Sicherheit ist uns wichtig!**

**Sie haben weitere Fragen?  
Dann vereinbaren Sie gleich einen kostenlosen und  
unverbindlichen Beratungstermin mit uns!**



## Unser Anspruch ist Ihre Zufriedenheit



**Vereinbaren Sie gleich einen kostenlosen und unverbindlichen Beratungstermin mit uns!**

WohnLeben ist ein Projekt der  
WohnLife Immobilien Service GmbH

Kurfürstendamm 72

10709 Berlin

Telefon: +49 30 30 32 91 99

Mobil: +49 171 77 31 517

E-Mail: [info@wohnleben.de](mailto:info@wohnleben.de)

[www.wohnleben.de](http://www.wohnleben.de)

