

Umkehrhypothek

Wenn das Häuschen die Rente zahlt

Von *Alexander Demling, Kellinghusen*

Viele alte Menschen haben eine kleine Rente, besitzen aber abbezahlte Häuser in bester Lage. Durch die Umkehrhypothek soll das Eigenheim zum Sparschwein werden. Kann man so Altersarmut bekämpfen?

Man merkt schnell, dass Ulrich Kypke sein Haus liebt. Wenn er vom Esstisch in seinem riesigen, sonnendurchfluteten Wohnzimmer alle paar Minuten einem Nachbarn winkt, der an Kypkes Naturgarten vorbeispaziert. Wenn er von seiner Dachterrasse auf den kleinen Fluss Stör blickt, der sich keine hundert Meter entfernt durch die Marschlandschaft schlängelt. Oder wenn er am Ufer des kleinen Sees hinter seinem Haus steht und eine Eisscholle mit dem Schuh antippt. "Im Sommer hüpfte ich da jeden Tag rein", sagt der 68-Jährige und grinst.

Umso überraschender ist, dass das Haus im holsteinischen Kellinghusen gar nicht mehr ihm und seiner Frau gehört. Vor zwei Jahren verkaufte er es an die gemeinnützige **Stiftung** Liebenau für 62.000 Euro, eine monatliche Zahlung von 400 Euro über zehn Jahre und ein lebenslanges Wohnrecht für ihn und seine 78-jährige Frau. Zustifterrente nennt die Stiftung das. Mehrere **Banken** führen ähnliche Angebote unter dem Stichwort Umkehrhypothek.

Die Anbieter preisen die Umkehrhypothek als gutes Geschäft für viele Rentner, ja selbst als Heilmittel für die drohende **Altersarmut** in Deutschland. Sie verweisen auf die **USA**, wo "reverse mortgages" millionenfach abgeschlossen werden. Auch in Deutschland haben viele alte Menschen nur eine geringe Rente, besitzen aber **Immobilien** in bester Lage.

Nur zahlen die eben keine Zinsen. Um den Schatz zu heben, müsste das geliebte Häuschen verkauft und Fremden überlassen werden. Deshalb räumen die Anbieter der Umkehrhypothek den Besitzern meist ein lebenslanges Wohnrecht ein, erst nach dem Tod der Bewohner kann die Bank das Haus weiterverkaufen.

"Wir sehen Eigentum als Leihgabe"

Geldsorgen plagten Ulrich Kypke, einst Vorstand einer ökologischen **Unternehmensberatung**, nicht, als er 2012 das Haus verkaufte. "Wir sehen Eigentum als Leihgabe, die uns die Gesellschaft anvertraut hat", sagt der 68-Jährige ernst. Die Stiftung vom Bodensee, die zahlreiche **Krankenhäuser** und Behinderteneinrichtungen betreibt, sei "ein sehr, sehr guter Partner. Denen möchten wir gerne unser hinterlassenes Geld anvertrauen."

Doch Kypke ist auch ganz Geschäftsmann geblieben: "Wir verschenken unser Haus ja nicht. Die monatliche Zahlung ist auch ein merkbarer Beitrag zu Rente", sagt der Mann mit den kurzen weißgrauen Haaren und lächelt still.

400 Euro pro Monat dürften aber nur bei wenigen rausspringen. Das Haus der Kypkes ist erst wenige Jahre alt und energetisch auf dem neuesten Stand. Bei jahrzehntealten Häusern drückt dagegen oft der drohende Sanierungsbedarf den Wert. Außerdem verzichtet das Paar auf die Instandhaltungsgarantie, die die Stiftung anbietet.

Und schließlich ist die Zahlung der Stiftung an die Kypkes auf zehn Jahre begrenzt. Wer die Zusatzrente für den Rest seines Lebens will, muss der Anbieter die Lebenserwartung des Kunden einkalkulieren. Eine heute 65-jährige Frau zum Beispiel hat nach offizieller Schätzung noch über 20 Jahre zu leben.

Abschläge von 30 Prozent auf den Verkaufswert kommen da auch bei der Stiftung Liebenau schnell zusammen.

Dazu kommen die Kosten des lebenslangen Wohnrechts, die bei Kypkes rund 50 Prozent des Hauswerts ausmachen: "Bei jungen Senioren verzehrt der Wert des Wohnrechts den Immobilienwert - zur Verrentung bleibt fast nichts übrig", sagt Sedlmeier.

"Wir wollen Partner für den Rest des Lebens sein"

Auch Ulrich Kypke wäre es fast so gegangen. Bevor er mit der Stiftung Liebenau einig wurde, verhandelte er auch mit einer Bank über eine Umkehrhypothek. Auf Basis des Grundstückswerts habe man ihm eine monatliche Rente von 40 Euro geboten. "Da war keiner da, um sich das Haus anzugucken. Dass wir ein Null-Energiehaus haben, war denen völlig egal", sagt der 68-Jährige empört. Christoph Sedlmeier hat die Kypkes dagegen persönlich besucht - wie jeden seiner rund 50 Kunden. "Wir wollen schließlich Partner für den Rest ihres Lebens sein", sagt Sedlmeier.

Für die **Banken** hat der **Immobilien**-Experte aber mehr Verständnis als Ulrich Kypke. Anders als seine Stiftung dürften sie die Immobilien nicht kaufen, sondern nur als Kreditsicherheit nehmen. "Und einem 75-Jährigen mit sinkendem Einkommen ein Darlehen zu geben, können sie kaum vor der Aufsicht rechtfertigen", sagt Sedlmeier. Die Folge: Viele haben das Geschäft schon wieder eingestellt. Die ImmoKasse, einer der größten Anbieter von Umkehrhypotheken in Deutschland, meldete im Januar sogar **Insolvenz** an.

Als Lösung für die **Altersarmut** in Deutschland wird die Umkehrhypothek wohl erst mal nicht dienen. Christoph Sedlmeier hält seine Zustifterrente dennoch für ein Modell, dessen Zeit gekommen ist: Früher seien die Kinder nach dem Tod ihrer Eltern ins Familienheim gezogen. Heute sei das Elternhaus für den Nachwuchs oft ein Klotz am Bein: "Bei einem Paar leben die Kinder in **Sydney** und **Kalifornien**. Die sind gottfroh, dass ihre Eltern versorgt sind und jemand aufs Haus aufpasst."

URL:

<http://www.spiegel.de/wirtschaft/service/umkehrhypothek-hilft-eigenheim-das-rente-zahlt-gegen-altersarmut-a-886998.html>

MEHR AUF SPIEGEL ONLINE:

Wohnungsmarkt: Mietpreis-Exzesse in Hamburg (08.03.2013)

<http://www.spiegel.de/wirtschaft/soziales/0,1518,887525,00.html>

Syndikat gegen teures Wohnen: Vereint gegen die Miethaie (10.03.2013)

<http://www.spiegel.de/wirtschaft/service/0,1518,884855,00.html>

Energetische Sanierung: Wärmer wohnen im Plattenbau (06.03.2013)

<http://www.spiegel.de/wirtschaft/service/0,1518,885894,00.html>

Eigenheim: Hort der Spießer, Traum der Hipster (04.03.2013)

<http://www.spiegel.de/wirtschaft/soziales/0,1518,885941,00.html>

Boom des Bausparens: Die Nivea-Creme unter den Geldanlagen (10.02.2013)

<http://www.spiegel.de/wirtschaft/service/0,1518,881360,00.html>

Eigenheime: Milliardenschäden durch Pfusch und Betrug am Bau (16.12.2012)

<http://www.spiegel.de/wirtschaft/unternehmen/0,1518,873177,00.html>