

DIE ZUSTIFTERRENTE

Immobilienverrentung für Senioren – ein Projekt der Stiftung Liebenau

von Markus Nachbaur und Christoph Sedlmeier, Meckenbeuren

Die Bitte einer jüngst verwitweten 70-jährigen Dame, ihr in ihrer derzeitigen Lebenssituation zu helfen, hat vor über zehn Jahren dazu geführt, dass die gemeinnützige Stiftung Liebenau, Anbieter von Sozialen Diensten in der Alten- und Behindertenhilfe und Bildung, ein Modell zur Immobilienverrentung für Senioren entwickelt hat. Heute bietet sie die „ZustifterRente“ bundesweit an.

Vorbilder zu einem solchen Konzept gab es im Angelsächsischen: Die „reverse mortgage“ ist ein gängiges Bankprodukt in Großbritannien. Es erlaubt Senioren, den Wert ihrer Immobilie zu verzehren und diese gleichzeitig zu bewohnen. Die Engländer sprechen daher sehr anschaulich von „eat your brick“-Modellen.

ISS DEINEN ZIEGELSTEIN!

In den USA ist bereits seit ca. 170 Jahren die „gift annuity“ als Fundraising-Instrument bekannt und wird bis heute umfangreich von den meisten großen Sozial- und Bildungsträgern angeboten. Als erster Anbieter gilt die American Bible Society. Dabei werden Vermögensgegenstände wie Wertpapierdepots, Geldanlagen, Immobilien und Kunst teilweise verrentet, teilweise vererbt.

Seit einigen Jahren entwickeln deutsche, insbesondere öffentliche Banken die Umkehrhypothek. Neben lokalen Anbietern sind die Investitionsbank Schleswig-Holstein oder die R+V Versicherungen der Volksbanken mit solchen Produkten aufgetreten; andere Kreditinstitute wie die Deutsche Kreditbank oder die Dresdner Bank haben solche Produkte wieder vom

Markt genommen. Bei den Produkten der Finanzinstitute handelt es sich um Hypothekendarlehen mit zumeist aufgeschobener Zinszahlung und Tilgung. So erhöht sich die Darlehenssumme jährlich um den Zins. Fällig wird das Darlehen dann mit dem Auszug aus der Immobilie. Dieser Auszug fällt jedoch oft mit einer schwierigen Lebenssituation des Seniors, z.B. Pflegebedürftigkeit, zusammen. Er hat gesundheitliche Probleme und muss gleichzeitig Darlehenstilgung und Hausverkauf bewältigen.

Die ZustifterRente der Stiftung Liebenau beruht dagegen auf einem Kaufvertrag. Bestandteile der bekannten angelsächsischen Konzepte haben Eingang gefunden, andere wurde auf die Gegebenheiten und Bedürfnisse in Deutschland angepasst.

GRUNDMODELL UND VARIANTEN

Die ZustifterRente eignet sich für Personen, die in ihrem gewohnten Lebensumfeld bleiben, aber ihren Grundbesitz zur eigenen Altersversorgung heute schon nutzen möchten. Sie wendet sich auch an diejenigen, die über die Absicherung zu Lebzeiten hinaus ihren Grundbesitz in die Hände einer gemeinnützigen Stiftung übergeben wollen. So haben sie bereits zu Lebzeiten ein verbessertes Auskommen mit zusätzlichem Einkommen und wissen, dass das eigene Vermögen auch nach ihrem Tod einem guten Zweck dient.

Mit der ZustifterRente erhält der Verkäufer/Förderer ein lebenslanges, im Grundbuch der Immobilien abgesichertes Wohnrecht und kann zwischen einer laufenden monatlichen Zahlung, einer Einmalzahlung oder einer Kombinationslösung wählen. Die laufende monatliche Zahlung kann lebenslang oder über einen befristeten Zeitraum in Anspruch genommen werden. Im Falle der Aufgabe des Wohnrechts, z.B. aufgrund des Umzugs in ein Pflegeheim, erhält der Zustifterrentner einen bereits im Vorfeld definierten Rückzahlungsbetrag ausbezahlt.

Um der Vielfalt der Bedürfnisse und Lebenssituationen von Senioren gerecht zu werden, kann die ZustifterRente ganz individuell ausgestaltet werden. Viele Varianten und Kombinationen können vertraglich geregelt werden. Noch valutierende Bankdarlehen etwa können abgelöst werden, was entsprechend niedrigere Zahlungen zu Beginn und spätere Steigerungen zur Folge hat. Es können aber auch höhere Rückzahlungsbeträge für den Auszug vereinbart werden, um ggf. mehr vererben zu können.

Wenn sich beim Interessenten die Verkaufsabsicht verdichtet, wird jeder Makrostandort (Landkreis, Stadt) und Mikrostand-



Abb. 1: Der Weg zur ZustifterRente

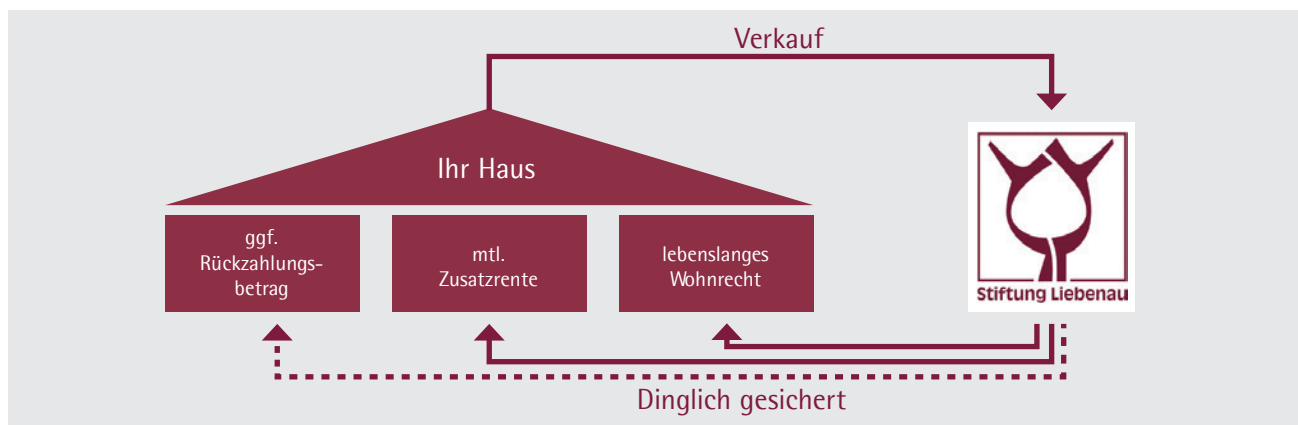


Abb. 2: Funktionsweise der ZustifterRente

ort (Viertel, Straßenzug, Straßenseite, etc.) intensiv analysiert. Die bisher im Zuge der ZustifterRente von der Stiftung erworbenen Immobilien liegen fast ausschließlich in Landkreisen, deren wirtschaftliche Stärke und (Bevölkerungs-)Entwicklung für die nächsten Jahrzehnte exzellent bis sehr gut prognostiziert werden. In der Regel erfolgt eine bautechnische Begutachtung mit Wertermittlung durch einen Diplom-Ingenieur im Auftrag der Stiftung. In Ausnahmefällen liegen den Verkäufern bereits Gutachten aus jüngerer Zeit vor oder es werden Gutachten vor Ort im Namen und auf Rechnung der Stiftung eingeholt. Alle mit dem Kauf zusammenhängenden Kosten, etwa für Angebotserstellung, Begutachtungen, Notar oder Grunderwerbsteuer, trägt die Stiftung Liebenau.

Die Verkäufer und Wohnrechtsberechtigten sind bei Vertragsabschluss zwischen 59 und 93 Jahre alt gewesen. Die kalkulatorischen Laufzeiten betragen zwischen 5 und fast 30 Jahren. Die Immobilienwerte liegen etwa zwischen 80.000 und 850.000 €, die Höhe der Renten zwischen 300 und 2.700 € pro Monat. Bisher gab es ca. 2.500 Anfragen, davon ca. 1.500 seit 2010.

VORTEILE FÜR DEN ZUSTIFTERRENTNER

Viele, auch wohlhabende Senioren können und wollen sich eine hohe Spende, Zustiftung oder Erbinsetzung nicht leis-

ten. Im Vordergrund steht bei ihnen die eigene Versorgung bis zum Lebensende und diese kann, insbesondere bei einer der seltenen, aber immer wieder notwendigen längerfristigen stationären Pflege große Beträge erfordern. Durch die ZustifterRente erhalten Senioren, die ihr Haus „preisgünstig“ verkauft haben, bereits zu Lebzeiten einen Teil zurück, mit dem sie ihren gewohnten Lebensstandard besser aufrecht erhalten können und ggf. über mehr Mittel zur Deckung von Pflegekosten verfügen.

Der Kaufvertrag mit Einräumung eines Wohnrechtes sorgt für sichere und zuverlässige Vereinbarungen zwischen der Stiftung Liebenau als Käuferin und dem Verkäufer. Das Wohnrecht besitzt den Vorteil, nur persönlich wahrgenommen zu werden, also unveräußerlich und darüber hinaus unpfändbar zu sein. Etwaige Anspruchssteller können auf das Wohnrecht nicht zugreifen, es bleibt lebenslang dem ZustifterRentner erhalten. Dinglich gesichert sind nicht nur das Wohnrecht, sondern auch laufende oder einmalige Zahlungen und die Rückzahlungsansprüche auf ein nicht abgewohntes Wohnrecht.

Die Aufteilung der Kosten ist zwischen dem Nutzer und dem neuen Eigentümer klar geregelt. Hauseigentümer haben zwar den Vorteil des mietfreien Wohnens im Alter, sind aber mit den Unterhaltskosten belastet, die mit zunehmendem Alter

des Hauses immer höher werden. Instandhaltungen, Heizkosten und steigende öffentliche Abgaben schränken das laufende Lebenshaltungsbudget ein. Gerade wer bis ins hohe Alter im eigenen Haus selbstständig bleiben möchte, muss auch mit Kosten für hauswirtschaftliche und pflegerische Dienstleistungen rechnen. Steigende Kosten und sinkende Einkommen gehen mit zunehmendem Lebensalter im wahren Sinne an die Substanz. Oft bleibt nur noch, das Haus zu verkaufen oder mit Schulden zu belasten. Eine Vorstellung, die vielen Senioren Sorgen bereitet.

Eine große, über 140 Jahre alte Sozialstiftung steht in ihrer Seriosität, wie sie der Verkäufer wahrnimmt, großen Bankhäusern heute in nichts nach, ganz im Gegenteil. Senioren suchen vermehrt auch nach Sinnstiftung in ihren Finanzdispositionen. Dabei darf durchaus das Bedürfnis des ZustifterRentners nach Sicherung seiner Wohnverhältnisse und der Verbesserung seiner Alterseinkünfte an erster Stelle stehen. Die Erfahrung zeigt, dass für die Entscheidung zur Verrentung die Frage „Was passiert später einmal mit meinem Haus?“ ebenfalls wichtig ist. Mit der ZustifterRente trifft sie auf eine geeignete, innovative Lösung, die nicht nur für den ZustifterRentner Vorteile bringt, sondern darüber hinaus auch dem Gemeinwohl dient.

Dagegen muss bei der „Umkehrhypothek“ der Finanzinstitute das Haus zur Rückzahlung der Darlehenssumme und der aufgelaufenen Zinsen voraussichtlich zum Zeitpunkt des Auszugs verkauft werden, möglicherweise sogar in einer Lebensphase mit erheblichen Gesundheitsproblemen – schlechte Voraussetzungen, um rasch einen guten Preis zu erzielen. Sigmar Kocea, ehemaliger Sparkassenvorstand und ZustifterRentner, beschreibt die Überlegungen von ihm und seiner Frau wie folgt: „Kreditinstitute müssen als Wirtschaftsunternehmen ganz andere Zielsetzungen verfolgen als es das Selbstverständnis der Stiftung als gemeinnützige Einrichtung verlangt. Die festgeschriebenen Stiftungsziele vermitteln uns das Vertrauen, das nun einmal als Basis für eine Entscheidung unentbehrlich ist... Mit einer Bank hätten wir den Vertrag nicht abgeschlossen.“

Auch Einzelpersonen, z.B. Nachbarn oder Verwandte, verrenten gelegentlich Immobilien von Senioren. Sie müssen aus wirtschaftlicher Perspektive jedoch darauf achten, dass „ihr“ Rentner nicht zu alt wird. Dies gilt nicht für die auf Dauer angelegte Stiftung, die vielfach verrentet. Hier ist kalkulatorisch schon sichergestellt, dass die Stiftung kein wirtschaftliches Interesse an einer kurzen Verweildauer der Verkäufer im Haus hat.

VORAUSSCHAUENDER UMGANG MIT DEN ERBEN

Immer wieder wird kritisiert, dass die Erben der Verrenter leer ausgingen, da „ihr“ potenzielles Erbe – das Haus – (preisgünstig) an die Stiftung Liebenau verkauft wurde. Dies Argument zieht freilich nur, wenn die potenziellen Erben die Immobilie als Wirtschaftsgrundlage für ihren Lebensunterhalt, z.B. aufgrund landwirtschaftlicher Nutzung, benötigen oder sie das Haus bewohnen wollen. Gerade bei Eigenbedarf handelt

es sich um ein emotionales Thema, das es zu respektieren gilt und eine Verrentung durch die Stiftung Liebenau kaum zulässt. Im ersten Fall kommt eine Verrentung durch die Stiftung ohnehin nicht in Betracht. Seit Jahrhunderten sind im Südwesten die Leibgedinge – die Versorgung der Senioren auf ihrem, an die Nachfolger übertragenen Besitz und dessen aktive Bewirtschaftung – möglich und verbreitet. Bisher gab es daher keine Auseinandersetzungen mit Verkäufern oder deren Erben.

In anderen Fällen ergeben sich für die Erben durchaus Vorteile: Das Haus ist bereits verkauft, was den Erben schwierige und oft langwierige Arbeiten abnimmt. Die mit der Stiftung vereinbarten Rückzahlungswerte sind rasch und in Geld fällig. Auch die Wahrscheinlichkeit, dass die Kinder ihren Eltern gegenüber unterhaltspflichtig werden, ist mit der Zusatzrente deutlich geringer.

EIN „GEWINN“ FÜR DIE STIFTUNG

Für die Stiftung Liebenau ist die ZustifterRente ein Instrument zur Stärkung ihres Stiftungsvermögens. Darüber hinaus kann die Bindung zu den ZustifterRentnern gestärkt werden. Sie melden sich, fragen nach, kommen regelmäßig zu Besuch. Einige drücken ihre Verbundenheit auch dadurch aus, dass sie zu Ideengebern werden, das Modell der ZustifterRente weitertragen und weiter mitentwickeln. Für die Stiftung Liebenau ist die ZustifterRente damit mehr als ein nachhaltiges und langfristiges Fundraising-Instrument. Wenn die ZustifterRentner das Wohnrecht aufgeben oder sie versterben, wird die Immobilie im Rahmen der Vermögensverwaltung der Stiftung bewirtschaftet, also selbst genutzt, vermietet oder verpachtet, in Erbpacht vergeben oder verkauft.

KURZ & KNAPP

Die ZustifterRente schafft eine Win-Win-Situation für alle Beteiligten: Die Senioren sichern ihre Altersversorgung bei gleichzeitiger Weiternutzung ihrer Immobilie; die Stiftung Liebenau erhält ihre Verbundenheit und einen zum Teil intensiven Austausch mit ihren Förderern und zudem langfristig finanzielle Mittel zur Fortführung ihres Stiftungszwecks. Selbst die Erben werden nachhaltig entlastet. ■

ZUM THEMA

in Stiftung&Sponsoring

Reifurth, Katharina A.: Charitable Gift Annuities. Ein Bestseller des US-Fundraisings im Transfertest, S&S 5/2011, S. 48-49

Staiber, Helmut / **Kuhn**, Ulrich: Sozialstiftung und Unternehmen – Organisationsentwicklung der Stiftung Liebenau, S&S 3/2001, S. 8-10

Dr. Markus Nachbaur ist seit 1995 in verschiedenen Positionen der Stiftung Liebenau tätig, seit 2005 als Kaufmännischer Vorstand, Markus.Nachbaur@Stiftung-Liebenau.de; Christoph Sedlmeier leitet dort das Projekt ZustifterRente, Christoph.Sedlmeier@Stiftung-Liebenau.de, www.stiftung-liebenau.de

