

Bericht

über den Vergleich einer Umkehrhypothek mit dem Verkauf der Immobilie

**von
Irma Rente**

Rentenweg 4, Sorgenfrei

erstellt durch

Pfenning Finanzplanung
Dipl.-Kfm. Reinhard Pfenning
Gustav-Stresemann-Straße 7
Kürnach

www.Pfenning-Finanzplanung.de

Pfenning Finanzplanung 
Vermögen – Liquidität – Vorsorge – Steuern

Inhaltsverzeichnis

1	Auftrag	2
2	Prämissen	3
3	Erläuterung Umkehrhypothek	4
4	Ausgangslage	5
5	Ergebnis/Lösungsvergleich	6
5.1	Liquiditätsvergleich	7
5.2	Vergleich Liquidität kumuliert	8
5.3	Vermögensvergleich	9
6	Bescheinigung	10

1. Auftrag

Sehr geehrte Frau Irma Rente,

Sie haben uns beauftragt, das Ihnen vorliegende Angebot über eine Umkehrhypothek mit dem möglichen Verkauf Ihrer Immobilie zu vergleichen.

Die Berechnungen wurden auf Basis der Daten erstellt, die Sie uns mitgeteilt haben sowie aufgrund von Werten, die uns von Dritten (z.B. Banken oder Versicherungen) übermittelt wurden. Soweit die Festlegung von Planungsprämissen zur Hochrechnung notwendig war, sind diese im Vorfeld mit Ihnen abgestimmt worden.

Die Richtigkeit und Vollständigkeit der Unterlagen und Informationen haben wir auftragsgemäß nicht geprüft.

Eine langfristig ausgerichtete Zukunftsbetrachtung birgt durch die Festlegung der Planungsprämissen die Gefahr der Ungenauigkeit. Sie ist aber ein struktureller Wegweiser. Ziel der Planungsrechnung ist deshalb nicht die Erreichung der prognostizierten Werte im Einzelnen, sondern die gedankliche Vorwegnahme und Bewertung der zukünftigen Situation. Damit haben Sie eine Grundlage für heute zu treffende finanzielle Entscheidungen.

Für die Durchführung unseres Auftrages und unsere Verantwortlichkeit sind - auch im Verhältnis zu Dritten - unsere Allgemeinen Auftragsbedingungen maßgebend.

2. Prämissen

Für die Hochrechnung vieler Werte mussten zusätzlich - in Abstimmung mit Ihnen - Planungsprämissen festgelegt werden. Die wichtigsten Eckdaten und Prämissen, die unseren Berechnungen zugrundeliegen, haben wir Ihnen hier in kurzer tabellarischer Form aufgelistet.

Irma Rente

Geburtsdatum	01.01.1942
Renteneintritt	01.01.2007
Kirchensteuerpflicht	Nein
gesetzliche Krankenversicherungspflicht	Ja
statistische Restlebenserwartung bei Renteneintritt in Jahren	20,56
geplante Rentendauer in Jahren	35,00

Wichtige Grundprämissen

Stichtag der Datenaufnahme	01. Januar 2011
Planungshorizont in Jahren	40
Inflationsrate	2,50 %
Zinssätze privates Liquiditätskonto	
Habenzinssatz	2,00 %
Sollzinssatz	5,00 %
Steigerung der Rente p.a.	0 %

Weitere Prämissen

Alle Vergleichsberechnungen sind abgestimmt auf das Endalter 100 Jahre.

Begriffserläuterungen zu den Prämissen

statistische Restlebenserwartung bei Rentenbeginn

Diese Größe gibt an, wie lange die durchschnittliche Rentendauer in Abhängigkeit von Geschlecht und Lebensalter bei Renteneintritt ist.

geplante Rentendauer

Die geplante Rentendauer gibt an, welchen Zeitraum wir - in Absprache mit Ihnen - für die Berechnungen zugrunde gelegt haben.

Planungshorizont

Zeitraum, über den alle Werte hochgerechnet wurden.

Inflationsrate

Höhe der geplanten Geldentwertung pro Jahr.

privates Liquiditätskonto und seine Verzinsung

Das private Liquiditätskonto sammelt Jahr für Jahr die freie Liquidität, die planerisch übrigbleibt bzw. kumuliert die liquiden Fehlbeträge, wenn die geplanten Ausgaben die geplanten Einnahmen übersteigen.

Diese freie kumulierte Liquidität muss zur Ermittlung eines zutreffenden Ergebnisses verzinst werden.

Der Habenzinssatz entspricht dabei der Zinserwartung für eine kurzfristige sichere Kapitalanlage.

Der Sollzinssatz entspricht dem Zinssatz, zu dem Sie sich im Rahmen von Umschuldungen refinanzieren können.

3. Erläuterung Umkehrhypothek

Die Umkehrhypothek ist ein spezielles Darlehen für Senioren, die in ihrer eigenen entschuldeten Immobilie wohnen und für den Lebensunterhalt mehr Geld (Liquidität) benötigen.

Wenn die selbstgenutzte Immobilie mangels anderen Vermögens zu Liquidität gemacht werden muss, ergibt sich das Problem, dass man dann natürlich nicht mehr in dieser Immobilie wohnen kann, da sie verkauft wurde. Und hier kommt die Umkehrhypothek ins Spiel:

Im Rahmen der Umkehrhypothek steht Liquidität durch Darlehensaufnahme und Beleihung der Immobilie zur Verfügung, ohne dass dazu die Immobilie verkauft werden muss.

Zinsen und Tilgung werden nicht gezahlt, solange man in der Immobilie wohnt. Man bleibt Eigentümer und zahlt das Darlehen erst bei Auszug oder Verkauf zurück. Im Falle des Ablebens wird dann natürlich eine belastete Immobilie an die Erben übergehen. Diese müssen dann den Kredit aus der Verkaufssumme der Immobilie ablösen oder den Kredit übernehmen, wenn sie die Immobilie behalten möchten.

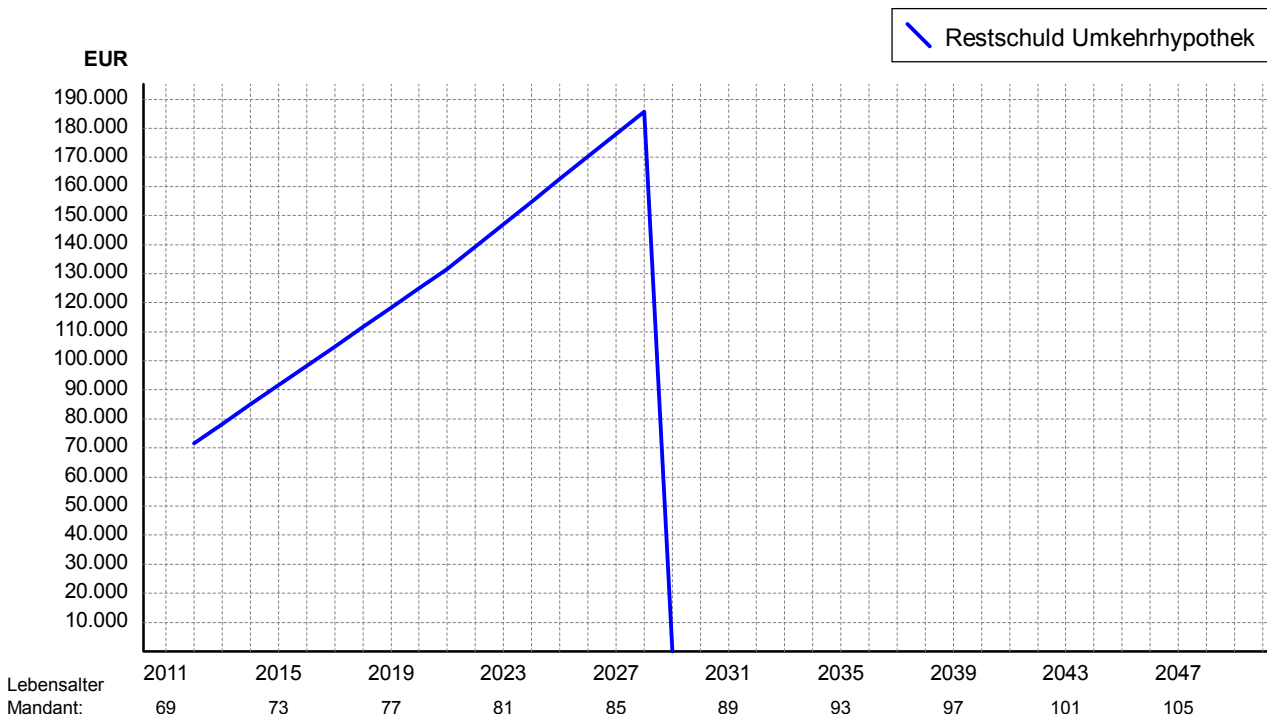
Die Höhe des Kredites ist abhängig vom Alter des Rentners und von Lage und Zustand der Immobilie. Sie beträgt ca. 15 % bis 35 % des Immobilienwertes, weil die künftig anfallenden Zinsen und Stundungspauschalen bis zum Lebensende auf die Darlehensschuld aufgeschlagen werden und im Verwertungsfall der Immobilie mit abgesichert sein müssen. Die Schulden nehmen also aufgrund der auflaufenden Zinsen zu (deshalb der Begriff der "umgekehrten" Hypothek).

Das "Risiko" des Darlehensgebers (Bank) liegt darin, dass der Darlehensnehmer (Rentner) sehr lange lebt und die Darlehenssumme plus aufgelaufene Zinsen den Wert der Immobilie übersteigt. Da in der geschilderten Ausgangslage in der Regel kein weiteres Vermögen vorhanden sein wird, würden die Erben in diesem Fall die Erbschaft ausschlagen und die Bank würde die Differenz zwischen aufgelaufener Darlehensschuld und Immobilienwert nicht ersetzt bekommen.

Deshalb sind die Zinssätze in der Regel höher als bei herkömmlichen Darlehen.

Restschuldenentwicklung

(02) - Umkehr-Hypothek



Anstelle von Zinseszinsen fällt im vorliegenden Beispiel zusätzlich zu den Zinsen eine so genannte „Stundungspauschale“ an, deren Satz geringer ist als der Nominalzinssatz des Darlehens. Neben einer Bearbeitungsgebühr trägt der Eigentümer in der Regel die Kosten eines Immobilienwertgutachtens und der Grundschuldbestellung. Alle Rechte und Pflichten eines Immobilien-Eigentümers verbleiben bei ihm. Dies sind zum Beispiel die Zahlung der Grundsteuer, des Schornsteinfegers und die Verpflichtung zur Instandhaltung der Immobilie.

4. Ausgangslage

Wie Sie der Tabelle entnehmen können, fehlen zur Zeit Euro -2.146 p.a. um Ihren notwendigen Lebensstandard abbilden zu können. Diese liquide Unterdeckung vergrößert sich von Jahr zu Jahr. Ursache sind im Wesentlichen Inflationseffekte und die Verzinsung der auflaufenden Schulden.

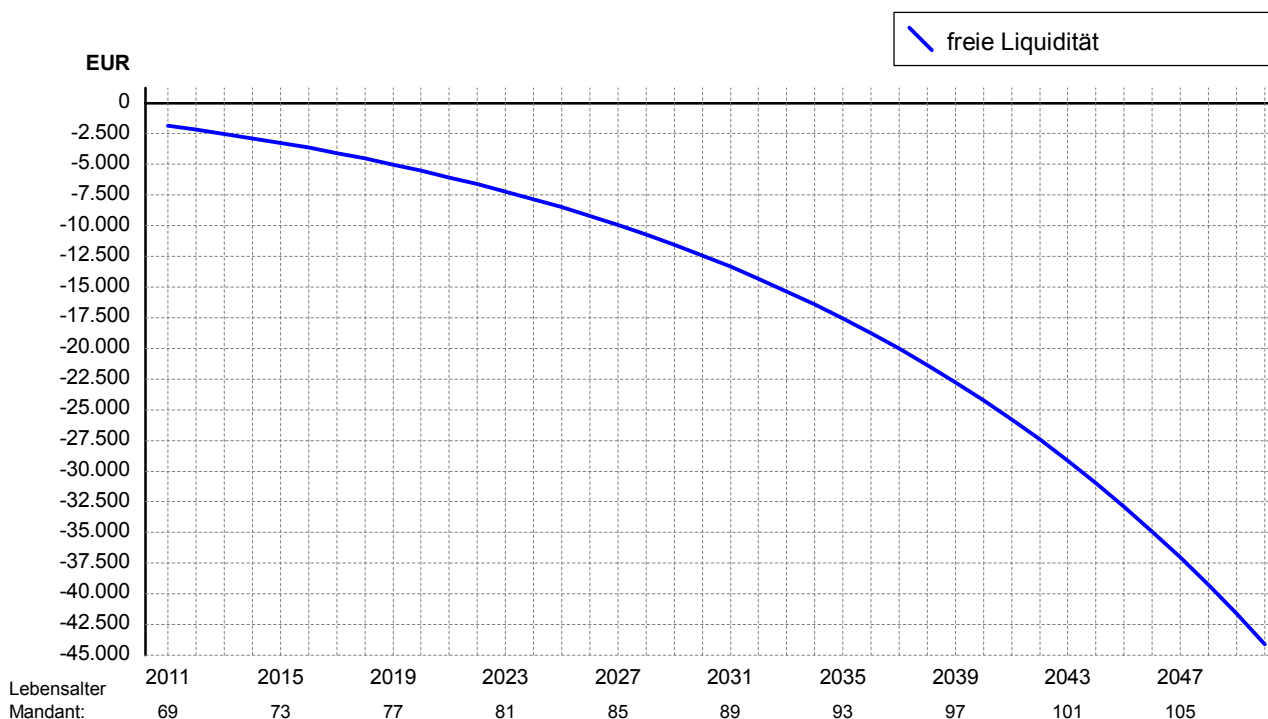
Bis zum letzten Jahr der tabellarischen Darstellung 2042 kumuliert sich dieser Betrag auf Euro -362.634.

Liquiditätsentwicklung gesamt

	2012	2020	2025	2030	2042
private Renten	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000
Entnahmen aus Kapitalvermögen	0	0	0	0	0
weitere Einnahmequellen	0	0	0	0	0
Einnahmen gesamt	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000
Steuerzahlung (aus Veranlagung)	0	0	0	0	0
Einnahmen nach Steuern	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000
Versicherungsbeiträge	-1.827	-1.845	-1.845	-1.845	-1.845
Lebenshaltungskosten	-12.120	-13.128	-13.788	-14.496	-16.320
Eigenheime (liquides Ergebnis)	-6.108	-7.048	-7.712	-8.441	-10.499
sonstige Ausgaben	0	0	0	0	0
Ausgaben gesamt	-20.055	-22.021	-23.345	-24.782	-28.664
freie Liquidität vor Liqui.Kto-Zinsen	-2.055	-4.021	-5.345	-6.782	-10.664
Zinsen Liquiditätskonto	-91	-1.490	-3.150	-5.645	-16.760
freie Liquidität	-2.146	-5.511	-8.495	-12.427	-27.424
Privates Liquiditätskonto	-3.973	-35.306	-71.496	-125.336	-362.634

Liquidität p.a.

(00) - Ausgangslage



5. Ergebnis/Lösungsvergleich

Zusammenfassung des Ergebnis

Der Vergleich der beiden Lösungsansätze Verkauf der Immobilie und Umkehr-Hypothek ergibt, dass unter finanziellen Gesichtspunkten der sofortige Verkauf der Immobilie deutlich besser ist.

Es steht Ihnen mehr Liquidität pro Jahr zur Verfügung. Das vorhandene Vermögen in Form des Verkaufserlöses ist komplett liquide verfügbar und auf unvorhergesehene Situationen (Krankheit, Pflege etc.) kann flexibler reagiert werden.

Bis zum gedachten Ende der Berechnungen beträgt der kumulierte finanzielle Vorteil des Immobilienverkaufs ca. Euro 155.000. Einer vorhandenen Restliquidität von Euro 40.000 beim Verkauf steht im Falle der Umkehr-Hypothek ein Minus von Euro 115.000 im Jahr 2042 gegenüber.

Damit diese Vorteile wirklich vorliegen, muss darauf geachtet werden, dass der Verkaufserlös sicher angelegt wird. Kursrisiken und andere Risikofaktoren sind bei der Geldanlage zu vermeiden. Ebenso sollte der weit überwiegende Teil so angelegt werden, dass ein jederzeitiger Zugriff möglich ist.

Der Vorteil der Umkehrhypothek ist im nicht-finanziellen Bereich zu sehen. Sie könnten noch einige Jahre bis ca. 2030 in Ihrer eigenen Immobilie wohnen bleiben. Dann sind Sie 88 Jahre alt. Dies ist der Grund, aus dem Sie sich mit dem Thema der Umkehrhypothek beschäftigen.

Eine Abwägung der finanziellen Vorteile gegenüber den nicht-finanziellen Aspekten obliegt alleine Ihnen. Die Vergleichsrechnung liefert Ihnen dafür eine gute Entscheidungsgrundlage.

Als mögliche dritte Option steht natürlich auch eine Absenkung des zugrundegelegten Lebensstandards zur Verfügung. Langfristig kann das Problem damit nicht gelöst werden, weil wir in unseren Gesprächen hier bereits an die untere Grenze des Notwendigen gegangen sind.

Da wir aus Vorsichtsgründen in Absprache mit Ihnen keine Rentensteigerungen eingeplant haben, könnten mögliche Rentensteigerungen das Liquiditätsproblem verkleinern.

Als vorübergehende Lösung zur Hinauszögerung der Entscheidung kann ein sehr vorsichtiges Ausgabeverhalten angebracht sein.

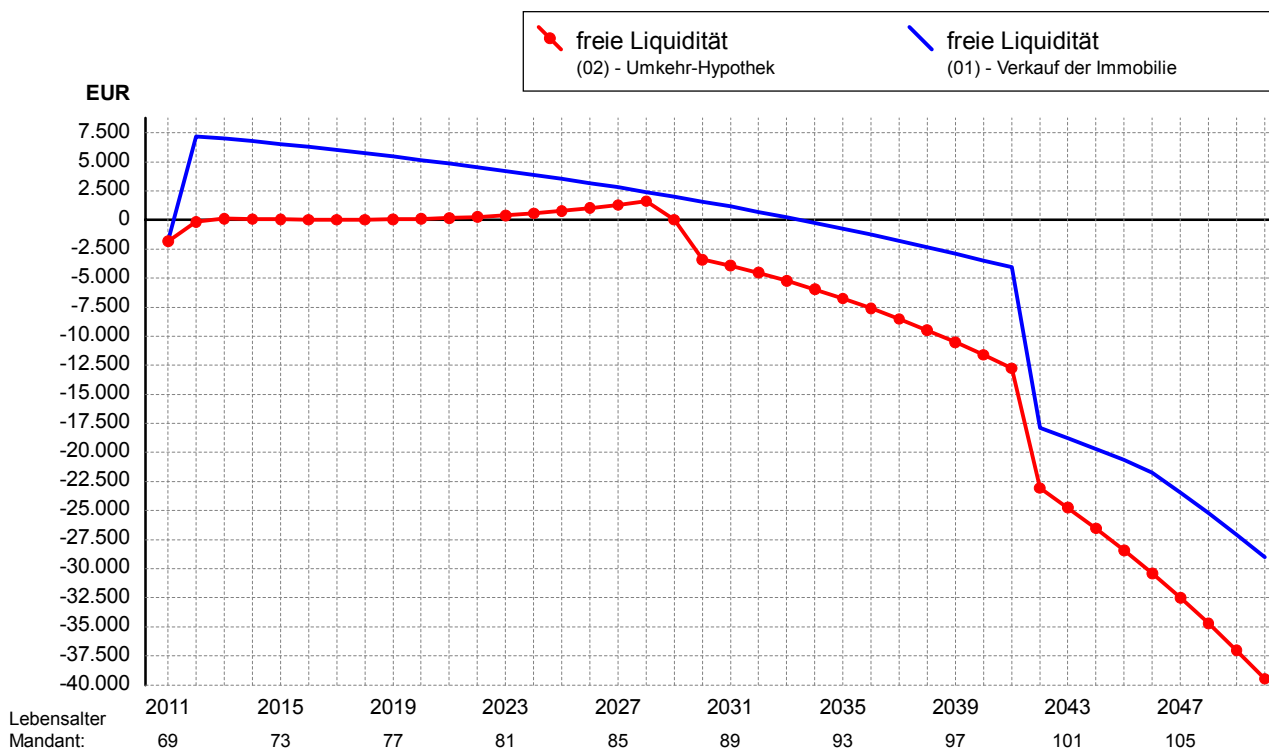
Für weitere Überlegungen und Fragen stehen wir Ihnen natürlich gerne zur Verfügung.

5.1. Liquiditätsvergleich

Liquiditätsvergleich

freie Liquidität	2012	2020	2025	2030	2042
Verkauf der Immobilie	7.193	5.170	3.550	1.590	-17.862
Umkehr-Hypothek	-158	96	778	-3.410	-23.060
Differenz	7.351	5.074	2.772	5.000	5.198

freie Liquidität p.a.



Verkauf der Immobilie

Diese Linie zeigt Ihnen, wie sich Ihre freie Liquidität entwickelt, wenn Sie Ihre Immobilie veräußern und den Gegenwert anlegen und verrenten lassen. Die Entnahmen aus diesem Kapital stehen Ihnen zur Verfügung, um Ihre bisherigen Kosten und die Miete zu entrichten. Die Hausnebenkosten und die Kosten für die Instandhaltung Ihres Hauses fallen weg.

In Ihrem Fall ergibt sich aus dem Verkaufserlös für das Eigenheim von Euro 300.000 eine Entnahmenmöglichkeit aus dem Kapitalstock von jährlich ca. Euro 13.000. Auf der Kostenseite haben wir eine Warmmiete von € 880 monatlich für Sie eingeplant. Bis zum Jahr 2029 haben Sie in diesem Falle sogar eine Überdeckung, die Sie für die späteren Jahre ansparen können. Ihr Lebensstandard wäre bis zu Ihrem 100. Geburtstag gesichert.

Umkehr-Hypothek

Diese Linie zeigt Ihre Liquidität bei Abschluss einer Umkehrhypothek. Dabei wird der Darlehensbetrag auch als Kapitalvermögen angelegt und verrentet. Die Entnahmen aus dem Kapitalstock haben wir so festgelegt, dass die errechneten Liquiditätslücken ausgeglichen werden. Sobald das Kapital verbraucht ist und Sie weiterhin zusätzliche Liquidität benötigen, müsste dann ebenfalls das Haus verkauft werden. Vom Verkaufserlös ist dann natürlich zuerst die Umkehrhypothek zurück zu zahlen. Das verbleibende Kapital wird dann wieder angelegt und verrentet.

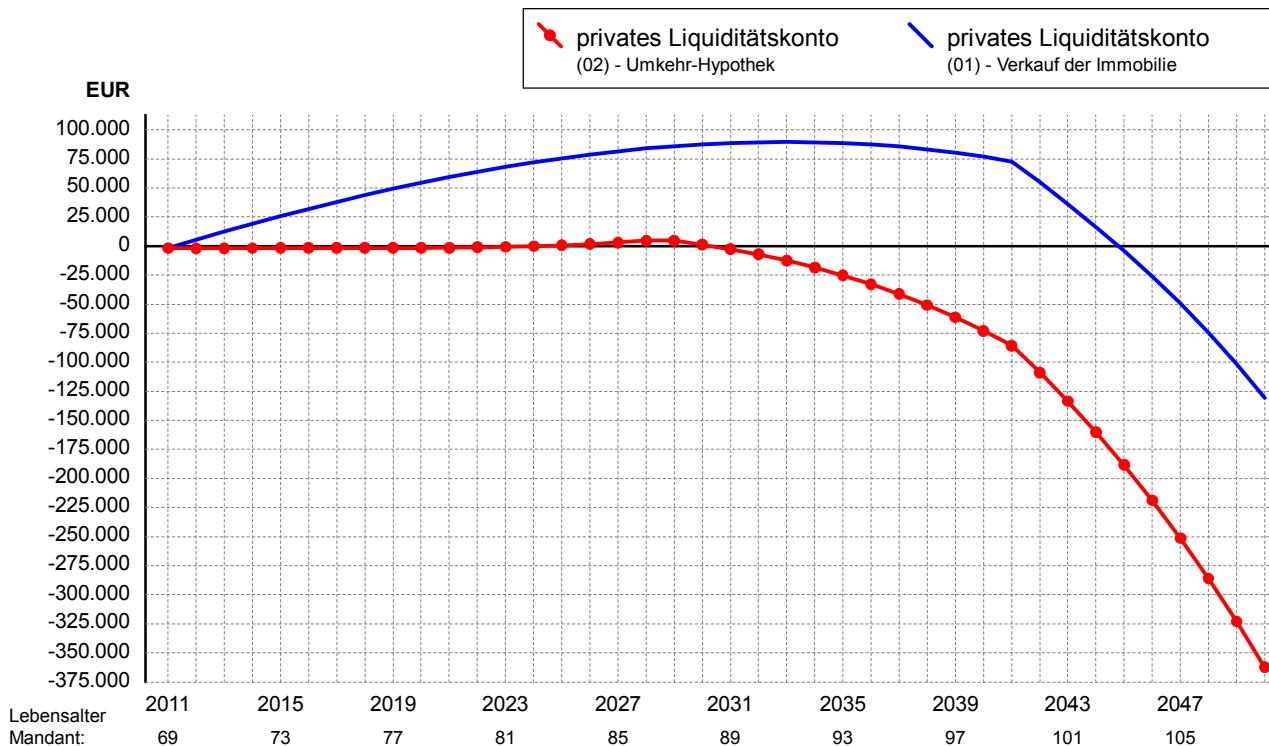
In Ihrem Fall haben wir eine Darlehensauszahlung in Höhe von € 65.000 eingeplant. Von diesem Betrag können Sie Ihre Ausgaben voraussichtlich bis 2029 abdecken. Die jährlichen Entnahmen aus dem Restkapital reichen danach aber voraussichtlich nicht aus, um Ihre Ausgaben abzudecken.

5.2. Vergleich Liquidität kumuliert

Vergleich Liquidität kumuliert

Stand Privates Liquiditätskonto	2012	2020	2025	2030	2042
Verkauf der Immobilie	5.366	54.401	75.481	87.503	54.902
Umkehr-Hypothek	-1.985	-1.513	647	1.212	-108.724
Differenz	7.351	55.914	74.834	86.291	163.626

Vergleich Liquidität kumuliert



Der Vergleich der kumulierten Liquidität zeigt recht deutlich, welche Variante für Sie in wirtschaftlicher Hinsicht am vorteilhaftesten ist:

Verkauf der Immobilie

Der Verlauf der kumulierten Liquidität zeigt, in welcher Höhe nach dem Verkauf des Hauses überschüssige Liquidität aufgebaut werden kann und bis zu welchem Zeitpunkt diese verbraucht ist.

In Ihrem Fall steht bis nach Ihrem 100. Geburtstag ein positiver Liquiditätsbestand zur Verfügung.

Umkehr-Hypothek

Diese Linie zeigt, bis zu welchem Zeitpunkt Sie Ihren Lebensstandard mit Hilfe der Umkehrhypothek decken können und in Ihrer Immobilie wohnen bleiben können.

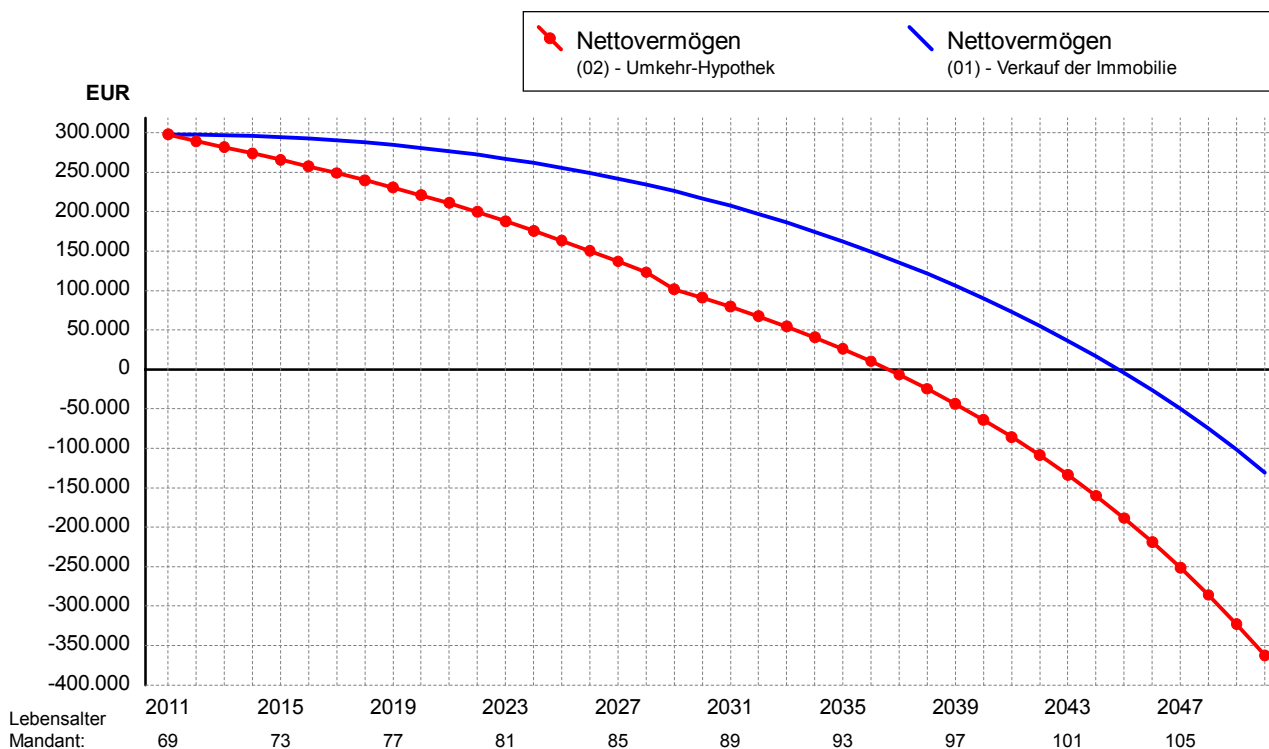
In Ihrem Fall zeigt sich, dass Sie bei Abschluss einer Umkehrhypothek Ihre Ausgaben voraussichtlich bis zu Ihrem 87. Lebensjahr im Jahr 2029 decken können.

5.3. Vermögensvergleich

Nettovermögensvergleich

Nettovermögen per 31.12.	2012	2020	2025	2030	2042
Verkauf der Immobilie	297.786	280.936	255.679	216.939	54.902
Umkehr-Hypothek	289.360	221.051	163.262	90.915	-108.724
Differenz	8.426	59.885	92.417	126.024	163.626

Nettovermögensvergleich



Der Vermögensvergleich dient nur der Ergänzung der Liquiditätsbetrachtung. Zentraler Punkt der Analyse ist die Lösung des Liquiditätsproblems.

Verkauf der Immobilie

In Ihrem Fall würde bei dieser Lösung bis zum 100. Lebensjahr noch Vermögen vorhanden bleiben, aus dem in Ergänzung der Rente zusätzliche Liquidität entnommen werden kann.

Umkehr-Hypothek

Wenn Sie Ihre Immobilie zunächst nicht veräußern möchten, um darin wohnen zu bleiben, dann wäre das Vermögen bei Abschluss der Umkehrhypothek im Jahr 2036 aufgebraucht. In diesem Jahr sind Sie 94 Jahre alt. Ab diesem Zeitpunkt ständen dann nur noch die Rentenansprüche zur Verfügung und ein deutliches Absinken des Lebensstandards wäre unvermeidlich.

6. Bescheinigung

Die Erstellung dieser Planungsrechnung erfolgte aufgrund Ihrer Angaben und auf Basis der vorliegenden Unterlagen sowie der vereinbarten Prämissen nach bestem Wissen und Gewissen.

Die Angaben und Unterlagen wurden von uns weder auf Richtigkeit noch auf Vollständigkeit hin überprüft. Da es in der Praxis nicht immer möglich ist, alle benötigten Angaben exakt zu erhalten, haben wir gegebenenfalls auf Näherungswerte bzw. Erfahrungswerte zurückgegriffen.

Die angestellten Berechnungen beruhen weitgehend auf der Annahme zukünftiger Ereignisse, deren Eintreten nicht garantiert werden kann. Die hieraus abgeleiteten Ergebnisse können daher von der tatsächlichen Entwicklung abweichen.

Sollten sich Prämissen der Planungsrechnung und/oder die gesetzlichen Rahmenbedingungen ändern, ist eine Neuberechnung erforderlich.

Die Analyse wurde mit größter Sorgfalt angefertigt. Unsere Haftung für deren Inhalt, insbesondere für die Vollständigkeit sowie die Richtigkeit der darin enthaltenen Berechnungen, beschränkt sich auf grobes Verschulden.

Ergänzend gelten unsere allgemeinen Auftragsbedingungen.

Kürnach, den 12.09.2013

Dipl.-Kfm. Reinhard Pfenning