



Wege zur  
finanziellen  
Freiheit

# Mein Haus, meine Altersvorsorge

**vobahome**  
Ein Unternehmen der



Vereinigte Volksbank  
Raiffeisenbank eG



# Inhalt

Das erwartet Sie in diesem E-Book

<b>Einleitung</b>	<b>3</b>
-------------------	----------

---

<b>Das eigene Heim als Rentengeber: So finanziert Ihr Haus Ihren Lebensstandard</b>	<b>4</b>
---	----------

---

<b>Kapital aus den eigenen vier Wänden schlagen: 5 Equity-Release-Strategien</b>	<b>5</b>
--	----------

---

<b>Die 5 Equity-Release-Strategien: Kurzüberblick</b>	<b>6</b>
---	----------

---

Immobilien-Teilverkauf	7
Sofortverkauf	9
ImmoLiquid (Seniorendarlehen)	10
Erbpachtmodell	12
Rückmietverkauf	13

<b>Strategische Altersvorsorge: Entwickeln Sie mit der Volksbank Ihren Immobilienplan</b>	<b>15</b>
---	-----------

---

<b>Zukunftssicher wohnen: langfristige Perspektiven und Planung</b>	<b>17</b>
---	-----------

---



# Einleitung

*Sie besitzen eine Immobilie, in der Sie viele Jahre Ihres Lebens verbracht und unzählige Erinnerungen gesammelt haben? Ihr Zuhause ist mehr als nur ein Bauwerk aus Stein und Zement – es ist ein Ort, der Sicherheit und Geborgenheit ausstrahlt und gleichzeitig einen bedeutenden Vermögenswert darstellt.*

Für alle Menschen spielt die **finanzielle Absicherung im Alter** eine große Rolle, um den eigenen Lebensstandard halten zu können. Was also tun, wenn das Einkommen im Ruhestand nicht mehr für den gewünschten Lebensstandard ausreicht oder lang gehegte Träume aus finanziellen Gründen in weite Ferne rücken? Das ganze Haus verkaufen und in eine günstigere Wohnung umziehen? Mit den Strategien unserer Finanzexperten muss das nicht sein.

Wir zeigen Ihnen, wie Sie Ihr Eigenheim zur Quelle Ihres Wohlstands machen und gleichzeitig darin wohnen bleiben können: von der Freisetzung des im Haus gebundenen Kapitals über verschiedene Modelle der Einsparstrategien – es gibt **verschiedene Wege zur finanziellen Freiheit**. Mit diesem Wissen können Sie fundierte Entscheidungen treffen, die Ihren Lebensstandard im Alter nicht nur erhalten, sondern vielleicht sogar verbessern.

# Das eigene Heim als Rentengeber: So finanziert Ihr Haus Ihren Lebensstandard

Wenn Sie Ihr Eigenheim als Teil Ihrer Altersvorsorge betrachten, werden Sie feststellen, dass es **im Laufe der Jahre an Wert gewinnen** kann, was Ihnen im Alter finanzielle Sicherheit bietet. In diesem Fall nutzen viele die Möglichkeit, Teile des Hauses zu vermieten oder zu verpachten. Je nach Lebenssituation oder Objekt kommt dies jedoch nicht für alle Immobilienbesitzer infrage, da sie in ihrer gewohnten Umgebung alleine wohnen bleiben möchten oder die Möglichkeit der Vermietung nicht gegeben ist.

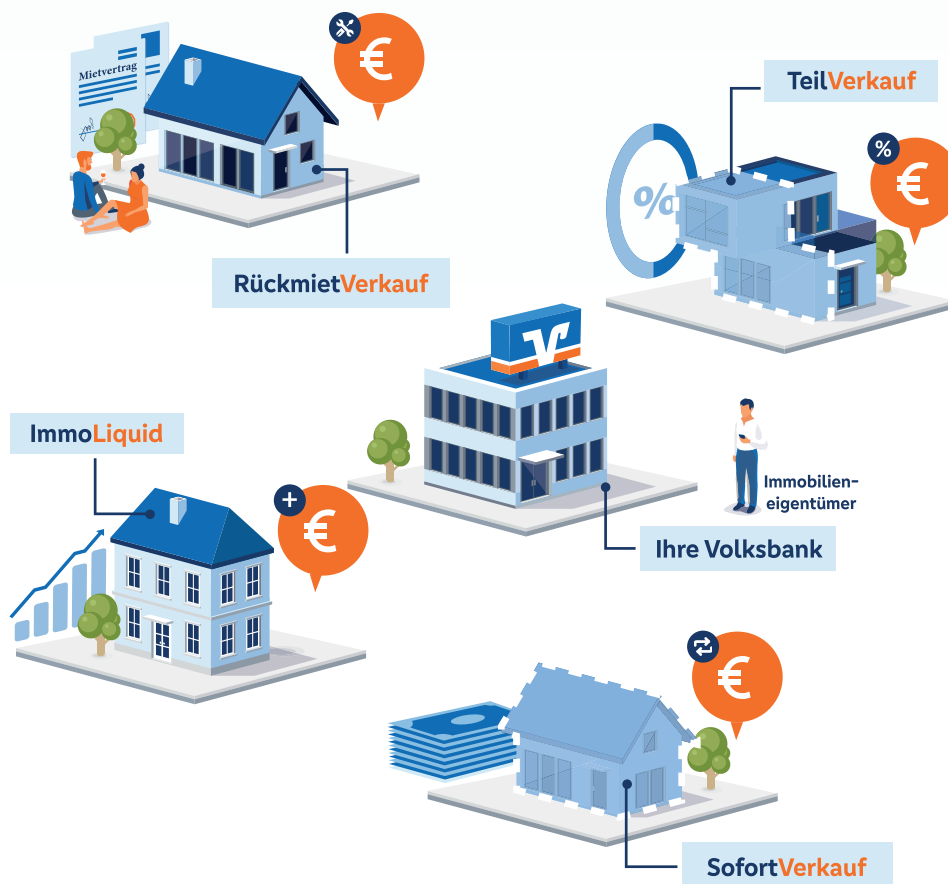
Achten Sie bei der **Wahl Ihrer Eigenkapitalstrategie** auch immer auf steuerliche Aspekte. Denn Grund-, Grunderwerb-, sowie Erbschafts- und Schenkungssteuer beeinflussen den exakten Wert Ihrer Einnahmen. Zudem sollten Sie die Erbschaft und Nachfolge bei Ihrem finanziellen Vorhaben berücksichtigen und mit Ihrer Familie besprechen. Wählen Sie eine **Option, die Ihnen Flexibilität in der Nutzung Ihrer Immobilie lässt** und Ihnen weiterhin Kontrolle über Ihr Eigentum gibt.



# Kapital aus den eigenen vier Wänden schlagen:

## 5 Lösungen

Viele Wege führen nach Rom, doch nur auf ein paar wenigen steuern Sie langfristig sicher zu Ihrem Ziel. Wer dabei das eigene Dach über dem Kopf nicht verlieren möchte, sollte sich auf dem Weg zur finanziellen Freiheit unbedingt den richtigen Plan zurechtlegen. Daher haben Ihnen unsere Finanzexperten **fünf verschiedene Lösungen für Ihre Immobilie** zurechtgelegt, die individuell zu den unterschiedlichsten Situationen passen.



# Die 5 Lösungen: Kurzüberblick

## Teil**Verkauf**

Beim Teilverkauf veräußern Eigentümer einen Anteil ihrer Immobilie und erhalten dadurch Kapital, währenddessen können sie weiterhin in ihrem Zuhause leben und genießen zudem ein Nießbrauchrecht.

## Sofort**Verkauf**

Wer sofort Geld benötigt, sollte sich die Option "Sofortverkauf" genauer anschauen. Diese ist ideal für Eigentümer, die beispielsweise den Kauf einer neuen Immobilie anstreben.

## Immo**Liquid**

ImmoLiquid ist ein Seniorendarlehen, das speziell für Ruheständler entwickelt wurde, die zusätzliches Kapital benötigen, ohne ihre Immobilie verkaufen zu müssen, wobei eine vergleichsweise niedrige monatliche Belastung anfällt.

## Rückmiet**Verkauf**

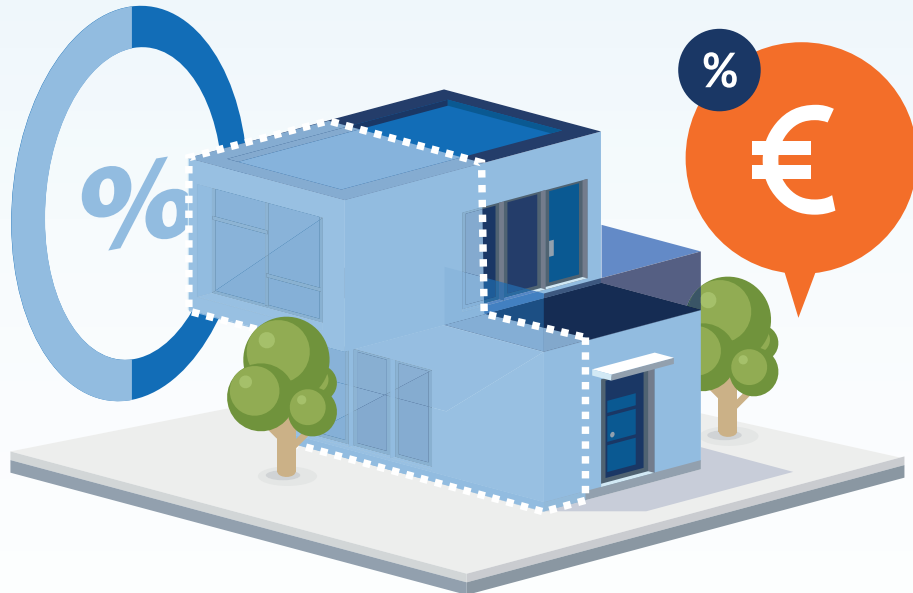
Dieses Modell ermöglicht Eigentümern den Verkauf ihrer Immobilie mit anschließender Rückmietung – so bleibt das vertraute Zuhause erhalten und gleichzeitig wird Kapital freigesetzt.

## Erbpacht**Modell**

Hierbei verkaufen Kunden nur ihr Grundstück, bleiben jedoch Eigentümer des darauf stehenden Hauses und wohnen weiterhin wie gewohnt darin. Sie erhalten den vollständigen Erlös aus dem Grundstücksverkauf ohne ihr Zuhause verlassen zu müssen.



# TeilVerkauf



Der Immobilien-Teilverkauf ist für Immobilieneigentümer ideal, die weiterhin **Haupteigentümer ihrer Immobilie bleiben und die komplette Entscheidungsfreiheit** darüber behalten möchten. Häufige Anwendungsbeispiele sind: wenn Sie Ihre Immobilie umbauen, renovieren oder sanieren wollen, für dieses Vorhaben aber kein Darlehen mehr von der Bank bekommen – eventuell aufgrund eines höheren Alters oder geringen Einkommens. In diesem Fall erhalten Sie durch den Teilverkauf eine **einmalige Zahlung**, die maximal 50 % des Anteils Ihrer Immobilie beträgt.

Die zweite Möglichkeit ist das **Splitting**, bei dem der **erste Teilbetrag sofort** und der **zweite Teilbetrag zu einem späteren Zeitpunkt** ausgezahlt wird. Dadurch ersparen Sie sich einen Teil des Nutzungsentgelts, da dieses nur für den ersten Teilbetrag anfällt. Der Teilbetrag muss mindestens 50 % der Gesamtsumme abdecken.

## Vorteile

- Nießbrauchrecht wird im Grundbuch eingetragen
- Weiterhin die volle Entscheidungshoheit über die eigene Immobilie
- Flexibilität in Sachen Erbe, Rückkauf oder Gesamtverkauf
- Bei hohem Alter oder geringem Einkommen möglich

- Nießbrauchrecht ermöglicht die Vermietung des Hauses
- Haupteigentümer profitiert weiterhin anteilig von der Immobilienwertsteigerung bei einem späteren Gesamtverkauf
- Die Volksbank unterstützt finanziell bei Maßnahmen zur außerordentlichen Instandsetzung oder energetischer Sanierung

## Nachteile

- Wie auch bei einem Darlehen muss der Haupteigentümer weiterhin die laufenden Kosten für die Immobilie (Instandhaltung) alleine tragen
- Nutzungsentgelt muss gezahlt werden, das in der Regel etwas höher ist als die Rate bei einem Darlehen
- Keine Sicherheit bei Wertsteigerungen und Preisschwankungen auf dem Immobilienmarkt
- Zusätzliche Gebühren in Form eines Durchführungs- oder Serviceentgelts für die Abwicklung eines späteren Gesamtverkaufs oder Rückkauf des Immobilienanteils

# SofortVerkauf



Der SofortVerkauf ist eine schnelle Möglichkeit für Immobilieneigentümer, um ihre Immobilie direkt zu verkaufen, sodass dieser **sofort liquide Mittel für den Kauf einer neuen Immobilie erhält**. Wenn zum Beispiel das Eigenheim zu groß ist und das neue Haus oder die neue Wohnung kleiner sein sollen, ist der SofortVerkauf empfehlenswert. Ebenso für die Sicherung eines Pflegeheimplatzes, einer Wohnung im Seniorenheim oder bei einem Arbeitsplatzwechsel inklusive Umzug in eine neue Stadt. Durch die Sofortauszahlung sind Sie sofort handlungsfähig und der Immobilienverkauf geht ohne Zeitdruck über die Bühne.

## Vorteile

- Sofortige Liquidität
- Kein langer Verkaufsprozess muss abgewartet werden
- Sofortige Auszahlung von 40 % des Verkehrswertes abzgl. einer Gebühr von 4,5 %
- Normaler Verkaufsprozess findet ohne Zeitdruck statt.

## Nachteile

- Gebühr von 4,5 % des Immobilienwertes
- Auch hier fällt eine übliche Maklercourtage an (im Durchschnitt etwa 3,57 %)

# ImmoLiquid (Seniorendarlehen)



ImmoLiquid - das Seniorendarlehen der Volksbank - ist eine Finanzierungslösung **speziell für ältere Immobilienbesitzer**, die ihr Eigenheim nicht aufgeben möchten. Diese Option bietet Senioren die Chance, eine zusätzliche Einkommensquelle zu erschließen, indem sie gegen den Wert ihrer Immobilie ein Darlehen aufnehmen, das erst bei Verkauf der Immobilie oder im Erbfall zurückgezahlt wird. So können **Eigentümer im Ruhestand ihren Lebensstandard verbessern** oder unvorhergesehene Ausgaben decken, ohne hohe monatliche Rückzahlungen leisten zu müssen.

Das Seniorendarlehen eignet sich für diejenigen, die einen Finanzierungsbedarf haben, aber aufgrund geringer Renteneinkünfte oder eines hohen Alters keinen herkömmlichen Kredit erhalten können. Die Besonderheit des Seniorenkredits ist, dass die monatliche Belastung möglichst gering gehalten wird, da die Rückzahlung in der Regel durch den Gesamtverkauf erfolgt. Das funktioniert durch eine **geringe monatliche Rate**, da das Darlehen nicht zwingend auf Lebenszeit zurückgezahlt werden muss.

Je nach Beleihungswert und finanzieller Situation erhalten Sie einen **Kreditrahmen**, innerhalb dessen Sie sich den gewünschten Betrag (mindestens 60.000 Euro, maximal 50 Prozent des Beleihungswertes) auszahlen lassen können.

## **Vorteile**

---

- Geringe monatliche Rückzahlung
- Auch für älteren Menschen geeignet
- Rückzahlung flexibel gestaltbar
- Keine Zweckbindung für die Verwendung des Seniorendarlehens
- In der Immobilie wohnen bleiben und kein Verkauf nötig
- Erben entscheiden, ob sie die Immobilie behalten oder das Darlehen durch Verkauf tilgen

## **Nachteile**

---

- Haushaltsrechnung wird durchgeführt
- Einkommen muss für die monatliche Rate ausreichen

# ErbpachtModell

Beim ErbpachtModell verkauft der Kunde ausschließlich das Grundstück und bleibt weiterhin Eigentümer des Hauses. Es handelt sich hierbei um das gesetzlich geregelte Erbbaurecht. Der Erbbaurechtsnehmer erhält eine einmalige Auszahlung in Höhe des Grundstückswerts und nutzt das Haus wie gewohnt weiter – ohne Einschränkungen. Der Käufer des Grundstücks wird als neuer Erbbaurechtsgeber ins Grundbuch eingetragen, während der Kunde als Erbbaurechtsnehmer im Besitz des Hauses bleibt. Ein Erbbaurechtsvertrag regelt alle Rechte und Pflichten beider Parteien. Diese Lösung eignet sich besonders für Kunden, die Liquidität aus ihrem Grundvermögen gewinnen möchten, ohne auf das Eigentum am Haus oder das gewohnte Wohnumfeld verzichten zu müssen.

## Vorteile

- Volle Auszahlung des Grundstückswerts
- Kunde bleibt Eigentümer des Hauses
- Keine Einschränkung beim Wohnen und bei der Nutzung des Hauses
- Weitervererbung des Hauses möglich
- Rückabwicklung kann u.U. ermöglicht werden. Auflösung des Erbpachtvertrag kann als Option festgehalten werden.

## Nachteile

- Es fallen Erbbauzinsen für das Grundstück an
- Eingeschränkter Markt bei Weiterverkauf von Haus mit Erbbaurecht
- Instandhaltungs- und Reparaturkosten verbleiben beim Hauseigentümer
- Auszahlungshöhe ist nicht flexibel und bezieht sich immer auf den Wert des Grundstücks (Teilung u.U. möglich)

# Rückmiet**Verkauf**



Durch den RückmietVerkauf (Sale and Lease Back) können Eigentümer ihre **selbst genutzte Immobilie verkaufen und sie gleichzeitig vom neuen Eigentümer zurückmieten**, um weiterhin darin wohnen zu bleiben. Währenddessen gewinnen sie schnell Liquidität aus dem Verkaufserlös, ohne in Eigenregie einen Käufer suchen zu müssen. Sollten sich ältere Personen später dazu entscheiden, zum Beispiel in eine Seniorenresidenz umzuziehen, können sie den unbefristeten Mietvertrag jederzeit kündigen.

## **Vorteile**

- Vergleichsweise hohe Auszahlung, da die komplette Immobilie veräußert wird.
- Wohnungsrecht auf Lebenszeit und ein jederzeitiges Kündigungsrecht des Mieters
- Keine Gefahr durch Kündigung wegen Eigenbedarf durch Vermieter
- Keine Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen und Sanierungsarbeiten
- Mieterhöhungen sind in den ersten 5 Jahren ausgeschlossen

## Nachteile

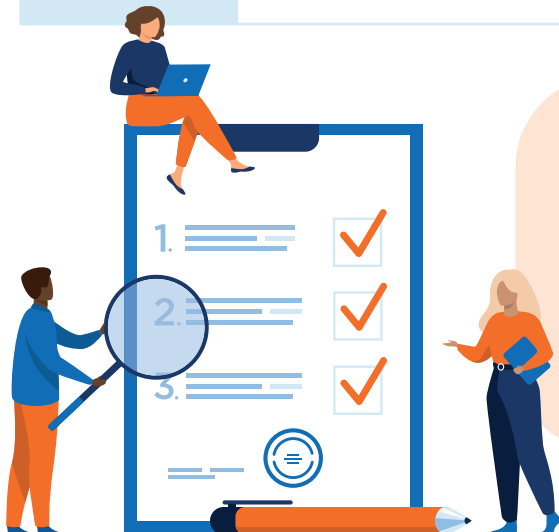
---

- Auszahlungsbetrag ist etwas geringer als auf dem freien Markt
- Kunde muss monatliche Miete zahlen
- Kosten für Schönheitsreparaturen müssen übernommen werden
- Kein Profitieren von möglichen Wertsteigerungen der Immobilie

# Strategische Altersvorsorge: Entwickeln Sie mit der Volksbank Ihren Immobilienplan

Kriterium	Teil <b>Verkauf</b>	Sofort <b>Verkauf</b>
Eigentumsrechte	Verkauft bis zu 50 % der Eigentumsrechte	Verkauft die Immobilie zu 100 %
Voraussetzungen für das Objekt	Objektwert mind. 200.000 €, Restschuld < Kaufpreis, PLZ im Ankaufgebiet	Objektwert mind. 200.000 €, Restschuld < 35 % Verkehrswert Sprengnetter Lagescore > 3
Voraussetzungen für Immobilienbesitzer	Keine; Anbieter führen jedoch Einkommensprüfung durch	Keine Prüfung
Voraussetzungen für die Geldverwendung	Freie Verwendung, Grundschuld muss abgelöst werden	Freie Verwendung, Grundschuld muss abgelöst werden
Auszahlungshöhe bzw. Anteil	Ab 100.000 €, keine Grenze nach oben Max. 50 % des Verkehrswertes	max. 700.000 € Sofortauszahlung, Sofortauszahlung i.H.v. 40 % des Verkehrswertes
Zeitraum von Angebot bis Auszahlung	In der Regel 8 – 12 Wochen	Erste Auszahlung nach ca. 4 Wochen Zweite Auszahlung bei Gesamtverkauf
Ablauf	Die Volksbank kauft einen Anteil der Immobilie. Kunde erhält Kaufpreis und zahlt ein Nutzungsentgelt für den verkauften Anteil. Die notarielle Beurkundung des Teilverkaufs und das Nießbrauchrecht werden im Grundbuch eingetragen	Gewöhnlicher Gesamtverkaufsprozess, Eintragung einer Sicherungsvormerkung als Grundlage für Sofortauszahlung, ggfs. zweite Zahlung nach Verkauf.
Kosten der Durchführung	Keine Durchführungskosten (evtl. Löschungskosten)	Durchführung: Gebühr von 4,5 % des Verkehrswertes (inkl. Beurkundungskosten, Eintragungskosten und Kosten für Löschungen)
Laufende Kosten	Zahlung Nutzungsentgelt (aktuell 5,2 % – 10 Jahre Festschreibung),	Maklerkosten
Kosten Gesamtverkauf	Bei Gesamtverkauf 2,5 % Durchführungsentgelt, Maklerkosten	Maklerkosten
Rückzahlung	Keine Rückzahlung notwendig, aber jederzeit möglich.	Keine Rückzahlung notwendig, aber möglich

Kriterium	ImmoLiquid	RückmietVerkauf	ErbpachtModell
Eigentumsrechte	Bleibt zu 100 % Eigentümer	Verkauft die Immobilie zu 100 %	Verkauft die nur das Grundstück
Voraussetzungen für das Objekt	Beleihungswert > 120.000€, Geht auch mit GS. Dann muss die Restschuld aber mit der Auszahlung zurückgezahlt werden.	Objektwert mind. 200.000€, Restschuld < Kaufpreis Sprengnetter Lagescore > -2	Grundstückswert mind. 200.000€, Restschuld < Kaufpreis, Sprengnetter Lagescore > 0
Voraussetzungen für Immobilienbesitzer	Kunde muss Kapitaldienst mind. für Zinszahlung erbringen – Bonitätsprüfung	Keine	Keine
Voraussetzungen für die Geldverwendung	Freie Verwendung, Grundschuld muss abgelöst werden	Freie Verwendung, Grundschuld muss abgelöst werden	Freie Verwendung, Grundschuld muss abgelöst werden
Auszahlungshöhe bzw. Anteil	Ab 60.000 – 600.000 € Max. 50 % des Beleihungswertes	Ab 100.000 €, Wert der bewohnten Immobilie wird ausgezahlt	Ab 200.000 €, Wert des Grundstücks wird ausgezahlt
Zeitraum von Angebot bis Auszahlung	In der Regel 6 – 8 Wochen	In der Regel zwischen 8 - 10 Wochen	In der Regel zwischen 6 - 10 Wochen
Ablauf	Nach Eintragung einer Grundschuld erfolgt die Auszahlung des Darlehens. Tilgung kann flexibel gestaltet werden. Darlehen muss erst bei Verkauf der Immobilie vollständig zurückgezahlt werden.	Beim Notar wird neben dem Kaufvertrag auch der Mietvertrag unterzeichnet. Nach der Kaufpreiszahlung wird der Mietvertrag gültig und der Kunde zahlt Miete.	Im Grundbuch wird der Erbpachtgeber als Eigentümer des Grundstücks eingetragen, der Kunde erhält den Kaufpreis und zahlt ab dem Zeitpunkt dem Erbpachtgeber einen monatlichen Erbpachtzins.
Kosten der Durchführung	Notarkosten, Eintragung Grundschuld (evtl. Löschungskosten)	Keine Durchführungskosten (evtl. Löschungskosten)	Keine Durchführungskosten (evtl. Löschungskosten)
Laufende Kosten	variable oder fixe Zinsen	Mietzahlung	Zahlung des Erbpachtzinses
Kosten Gesamtverkauf	Maklerkosten	keine	Maklerkosten
Rückzahlung	Tilgung bis 100 % flexibel und wird spätestens nach dem Lebensende bzw. dem Gesamtverkauf fällig	muss nicht zurückgezahlt werden	Keine Rückzahlung notwendig, aber möglich



### **Haben Sie Fragen zu den verschiedenen Strategien?**

Wir beraten Sie gerne, damit Sie das passende Modell für Ihre Altersvorsorge finden!

[post@vobahome.de](mailto:post@vobahome.de)

# Zukunftssicher wohnen: langfristige Perspektiven und Planung

Mit der vobahome stehen Ihnen für den Traum von der finanziellen Freiheit **Optionen** wie der **Teilverkauf**, **Sofortverkauf**, **das Seniorendarlehen**, **das Erbpachtmodell** und der **Rückmietverkauf** zur Verfügung. Diese Strategien können Türen öffnen, um Kapital aus der Immobilie zu schlagen, ohne ausziehen zu müssen. So sorgen Sie mit der richtigen Strategie dafür, dass Ihr Eigenheim ein wichtiger Baustein für Ihre finanzielle Zukunft wird. Wählen Sie für Ihre Altersvorsorge die passendste Option, um einen strategischen Immobilienplan zu erstellen, der es erlaubt, nach Ihren Wünschen die richtige Equity-Release-Strategie zu finden.







**Verwirklichen Sie Ihre  
Träume im Alter –  
mit den Lösungen der  
vobahome.**

**vobahome GmbH**

Frankfurter Str. 1 in 64720 Michelstadt  
Tel. 06061 7010

Mail: [post@vobahome.de](mailto:post@vobahome.de)

Web: [www.vobahome.de](http://www.vobahome.de)

**vobahome**  
Ein Unternehmen der



**Vereinigte Volksbank  
Raiffeisenbank eG**