

Seite 2

Anlage zum Protokoll Nr. 3/2010 v.17.3.2010 -(TV zum 21.4.10) SBR**Die IB Immorente der Investitionsbank Schl.-Holstein
Kommentar von C.D. Westphal**

Die Immorente ist ein neues Finanzproduktangebot der IB Schl.Holst. Sie ist gedacht für ältere Menschen, die in einer eigenen Immobilie (EF Haus oder Eigent. Wohng.) wohnen, die möglichst unbelastet ist u. die dort auch möglichst lange wohnen bleiben möchten. Wenn aber die Einkünfte nicht ausreichen für eine spätere Betreuung oder Pflege im Alter oder auch für eine grössere Anschaffung, bleibt oft nur der Verkauf oder eine Leibrente, um liquide zu bleiben.

Bei der Immorente zahlt die IB eine lebenslange, garantierte und in der Höhe gleichbleibende Rente bis zum Tod oder bis zum Umzug in eine Pflegeeinrichtung. Bis dahin bleibt man mietfrei wohnen und bleibt auch im Grundbuch Eigentümer. Es wird lediglich eine Grundschuld für die Bank eingetragen. Die Rente wird monatlich ausgezahlt. Tritt der Todesfall ein oder der Umzug, wird die bis dahin gezahlte Rente (als aufgelaufene Hypothek) zur Rückzahlung fällig. Bei Ehepaaren wird in der Regel der jüngere Partner als Darlehensnehmer eingesetzt. Voraussetzung, er muss im Grundbuch als Miteigentümer eingetragen sein. Somit bleibt auch sein Wohnrecht erhalten. Tritt der Abrechnungsfall ein, wird in der Regel die Immobilie verkauft und ein evtl. erzielter Überschuss an die Erben ausgezahlt. Gibt es keine Erben fällt die Immobilie an die Bank. Auch ein vorzeitiger Ausstieg ist möglich, dann verlangt die Bank aber eine Vorfälligkeitsentschädigung. *Auch eine Einmalzahlung kann neben der Rente vereinbart werden. Die Erben können die Rückzahlung des Darlehens auch selbst übernehmen und die Immobilie selbst nutzen. Die Bank ist beim Verkauf behilflich, was im Krankheits- oder Pflegefall von Nutzen sein kann.

Für die Immorente muss man mindestens 60 Jahre alt sein.

Die Bank bietet 2 Varianten an, die vereinbart werden können. Man erhält die monatl. Rente

- entweder bis zum Erreichen der statistischen Lebenserwartung (etwa 90-91 Jahre)
- oder bis zum Erreichen des 110. Lebensjahres, also nahezu lebenslang

Natürlich fallen auch Kosten an. So verlangt die Bank eine einmalige Bearbeitungsgebühr (gegenwärtig 1,5 %) Zinsen (gleichbleibend bis zur Ablösung) gegenwärtig 5,9-6,3 % ein Garantieentgelt (als Einbehalt von der monatl. Rente) zur Absicherung der Rente, wenn die statistische Lebenserwartung überschritten wird. ein Disagio (um die Zinssätze möglichst niedrig zu halten) eine Verpflichtung, die Immobilie instand zu halten (Dach/Fassade/Fenster/Heizung).

Für die Höhe der Rente ist ausschlaggebend das Eintrittsalter, der Wert der Immobilie (gerechnet auf den Zeitpunkt, an dem die rechnerische Lebenserwartung erreicht wird !!!) der vereinbarte Darlehenszins, die Höhe des Disagios und die Höhe des Garantieentgelts.

Wichtig: Während der gesamten Laufzeit fallen keine monatlichen Zahlungsverbindlichkeiten an. Das Darlehen wird erst mit dem Auszug oder Tod zur Rückzahlung fällig.

Besonderer Hinweis:

Da Banken eine Rendite erzielen wollen, begrenzen sie ihr Risiko, z.B. indem sie Abschläge bei der Wertermittlung der Immobilie bis zu 50 % vornehmen u. maximal die Hälfte des Wertes der Immobilie beleihen. Auch die Zinshöhe ist zu beachten. Es empfiehlt sich deshalb noch Zurückhaltung zu üben, auch weil erwartet werden kann, dass sich die Konditionen verbessern, sobald andere Anbieter auf den Markt kommen.

Eine umfassende und individuelle Beratung ist notwendig!

Pinneberg, im April 2010

* entfällt, wenn man in eine Pflegeeinrichtung umziehen muss.