



Foto: Ángel García

# Dem Gipfel nahe

*Im Jahr 2003 stiegen die Preise für Neubauwohnungen um fast 16 Prozent*

**Armin Leßner**

Sonne, hohes Wirtschaftswachstum, niedrige Kreditzinsen, Einwanderung und der aufkommende Trend zur Singlewohnung: das Mittelmeer-Land Spanien erlebt seit 1997 einen unvergleichlichen Bauboom. Waren früher im Durchschnitt rund 300.000 Wohnungen pro Jahr im größten Land der Iberischen Halbinsel errichtet

worden, so stieg das Aufkommen in den vergangenen sechs Jahren rapide an. Trauzahlen registrierte die spanische Architektenkammer (CSCAE) seit dem Jahr 2000: Jedes Jahr haben spanische Baugesellschaften rund 600.000 Wohnungen „aus dem Boden gestampft“; im Rekordjahr 2003 waren es sogar 640.000. Wunderland Spanien.

Einher ging diese atemberaubende Ent-

wicklung im Bausektor mit einem drastischen Anstieg der Preise für Neubauwohnungen: Die Bank von Spanien stellte im Land der Stiere eine Verdopplung der Immobilienpreise innerhalb von 25 Jahren fest. Kurios daran: Um rund 79 Prozent stiegen die Preise dabei seit Beginn des Baubooms im Jahr 1997 an.

Einen absoluten Rekord erlebten die Immobilienpreise im vergangenen Jahr. Nach



**32  
JAHRE**

**CALORIC S.L.**  
**IHR MEISTERBETRIEB**

- HEIZUNG
- GAS, ÖL
- KLIMAAANLAGEN
- LEITUNGEN
- POOLS

**ANGEBOT  
DES MONATS:**

Heizungsinstallation,  
6 Aluminium-Radiatoren  
JUNKERS-Heizkessel  
Gas für 6 Flaschen und  
Heizkessel-Anschlussleitung bis zu 20 m

**C/ Juan de Juanes, s/n° • BENISSA**  
**Tel. 965 730 512 • Fax: 965 730 516**  
**E-Mail: gerencia@caloric.drago.net**

*ab*  
**4.640 €**  
*inkl. IVA*



Foto: Ángel García

der jüngsten Studie der Immobilienbewertungsgesellschaft „Sociedad de Tasación“ stieg im Jahr 2003 der Wert für Neubauwohnungen im Durchschnitt in Spanien um 15,8 Prozent. Dies bezieht sich auf Wohnraum in den Provinzhauptstädten und stellt den höchsten Zuwachs seit 14 Jahren dar. Im Durchschnitt muss ein Käufer in Spanien 1.931 Euro für den Quadratmeter Wohnraum in einem neu gebauten Haus „hinblättern“.

Dieser Preis wird im Land Valencia noch nicht erzielt. Laut Studie werden an der Küste 1.262 Euro für den Quadratmeter verlangt. Was die Preissteigerung gegenüber 2002 angeht, so liegt das Land Valencia mit 15,9 Prozent leicht über dem Durchschnitt. Eine große Spanne tut sich aber zwischen

**Der spanische Bausektor erlebt das sechste Boomjahr in Folge. 2003 wurden rund 640.000 Wohnungen gebaut**

den einzelnen Provinzhauptstädten auf: Während in Valencia die Immobilienpreise lediglich mit 14,1 Prozent ansteigen, schlagen die Preissteigerungen in Alicante und in Castellón mit 19,6 bzw. 19,1 Prozent zu Buche.

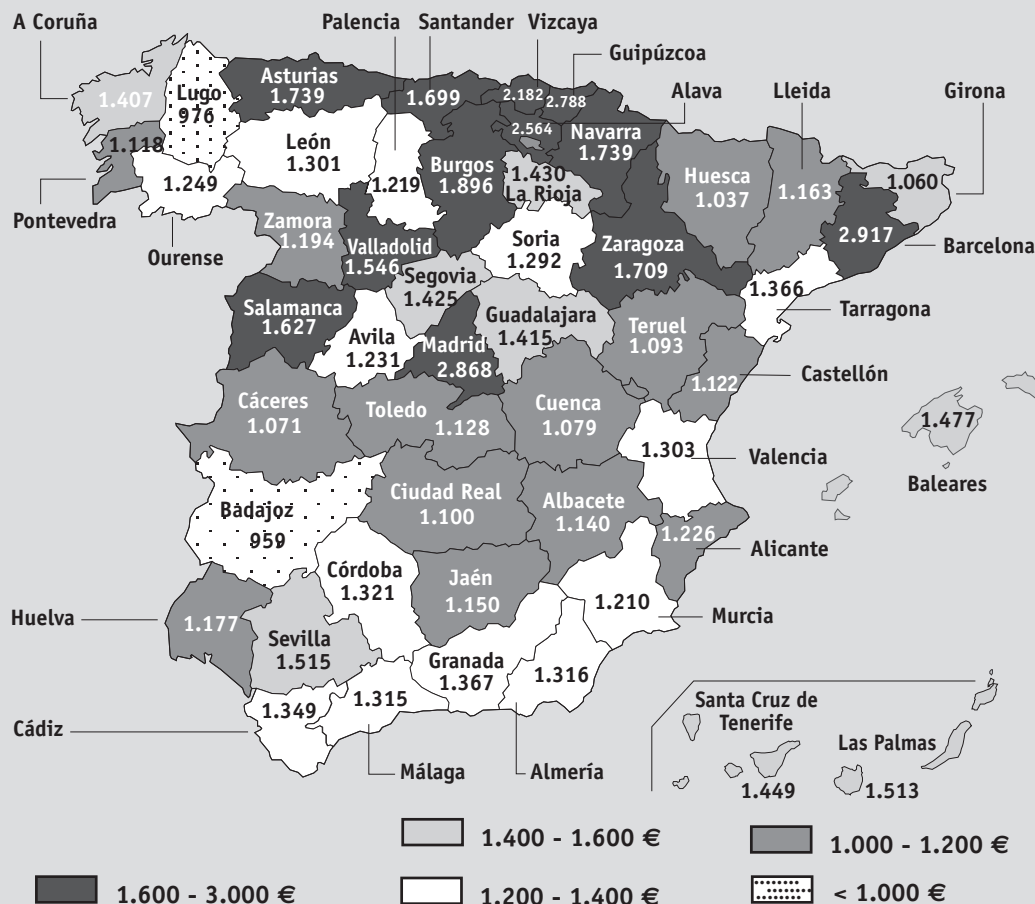
Noch weniger als im Land Valencia muss im Land Murcia für die Neubauwohnung bezahlt werden: Hier verlangen die Bauträ-

ger im Durchschnitt 1.210 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Erfreulich für Käufer sind die Steigerungsraten. Die Stadt Murcia liegt nahezu am Ende der Wachstumsskala mit vergleichsweise geringen 7,5 Prozent Preissteigerung.

Ebenfalls im Durchschnitt bei der Steigerung der Immobilienpreise liegt hingegen Andalusien: Um 15,6 Prozent haben sich die Immobilien an der Costa del Sol im vergangenen Jahr erhöht. Durchschnittlich zahlte der Käufer am Ende des Jahres 1.367 Euro pro Quadratmeter Wohnraum.

Die Preise zwischen den Städten können dabei schwanken: Vor allem begehrte Metropolen erfreuen sich hoher Preise. In Sevilla wird beispielsweise 1.515 Euro für den Quadratmeter verlangt, in Málaga 1.315 Euro, in Jaén und Huelva nur 1.150 bzw. 1.177 Euro. Málaga erlebte aber eine starke Preissteigerung im vergangenen Jahr: Mit einer Steigerung von 20 Prozent liegt die Stadt an der Costa del Sol spanienweit auf einem der vordersten Plätze.

**Preis von Neubauwohnungen 2003 (in € pro qm)**



**Spitzenplatz für Benidorm**

Ebenfalls auf einem der vordersten Plätze befindet sich Benidorm. Die Touristenhochburg der Costa Blanca erfuhr im vergangenen Jahr einen Preiszuwachs bei Neubauwohnungen von 20,5 Prozent. Derzeit kostet ein Quadratmeter im Schnitt 1.514 Euro. Ebenfalls ganz weit vorne bei den Preissteigerungen befinden sich die Städte San Juan de Alicante (22,9 %, 1.001 Euro), Torrevieja (20,7 %, 1.262 Euro), Cartagena (19,6 %, 1.013 Euro) und Santa Pola (19,3 %, 1.355 Euro).

Fast erschwinglich muten diese Preise an, wenn sie den Quadratmeterpreisen der Hauptstadt gegenübergestellt werden. Madrid ist „la capital“, und das merkt der Kaufwillige vor allem an den Immobilienpreisen. 2.868 Euro muss in der

spanischen Hauptstadt für den Quadratmeter ausgegeben werden. Und das Wachstum der Preise ist beachtlich. Denn im Vorjahr genügten noch 2.448 Euro. Dies stellt einen Anstieg von 17,2 Prozent innerhalb der vergangenen zwölf Monate dar.

Wer nun denkt, dieser Preis sei die Spitze des Berges, sieht sich getäuscht. Es geht noch höher: Barcelona, Stadt der Sagrada Família, steht im Olymp der Immobilienpreise: 2.917 Euro zahlten im Durchschnitt Kaufwillige für den Erwerb von Wohnungen. Fürstlich sind die Immobilienpreise auch im Baskenland: In San Sebastián wird 2.788 Euro pro Quadratmeter verlangt.

Am unteren Ende der Skala der Provinzhauptstädte stehen Städte wie Badajoz (Extremadura) oder Lugo (Galicien) mit 959 Euro bzw. 976 Euro pro Quadratmeter.

Für diese Studie hat die Immobilienbewertungsgesellschaft „Sociedad de Tasación“ rund 362.000 Wohnungen von fast 10.000 Bauträgern in ganz Spanien verwendet. Nicht in die Studie flossen Informationen über Einfamilienhäuser, Wohnungen aus zweiter Hand oder Sozialwohnungen.

**Anstieg der Mieten**

Auf dem Mietmarkt hat sich ebenfalls eine Preissteigerung ergeben: Um 4,3 Prozent stiegen im vergangenen Jahr die Mieten im Durchschnitt in Spanien. Das geht aus Daten des Nationalen Statistikinstituts hervor. Die Mietsteigerung liegt damit um 1,7 Pro-

zent über der allgemeinen Preissteigerung in Spanien.

Wie bei den Neubauwohnungen auch gibt es bei den Mietwohnungen große regionale Schwankungen. Den größten Anstieg der Mieten verzeichnete Kantabrien mit 5,5 Prozent vor Murcia und La Rioja mit jeweils 5,1 Prozent. Andalusien und das Land Valencia liegen im Mittelfeld des Ratings mit Steigerungen von 4 beziehungsweise 3,9 Prozent. Den geringsten Anstieg der Mieten erfuhr Extremadura mit lediglich 1,5 Prozent.

Doch Mieten ist ohnehin nicht die Art des Wohnens in Spanien: Nach einem Bericht der Bank von Spanien gab es zum Ende des Jahres 2002 spanienweit 2,15 Millionen Mietwohnungen. Dies entspricht etwa nur 10 Prozent der insgesamt vorhandenen 21,5 Millionen Wohnungen. Auffallend dabei: Im Vergleich zum Jahr 2001 hat sich die Zahl der Mietwohnungen drastisch verringert: um merckliche 14,6 Prozent.

Kein Wunder also, dass der Vorsitzende des spanischen Vermieterbundes (ASIPA), Pedro Gamero, jüngst forderte: „Wir brauchen dringend eine Million Mietwohnun-

gen.“ Denn die Nachfrage sei entsprechend hoch. Gerade in der Klasse der billigen Wohnungen zwischen 400 und 500 Euro pro Monat und einer Wohnfläche von 90 bis 100 Quadratmetern sei ein großer Bedarf da.

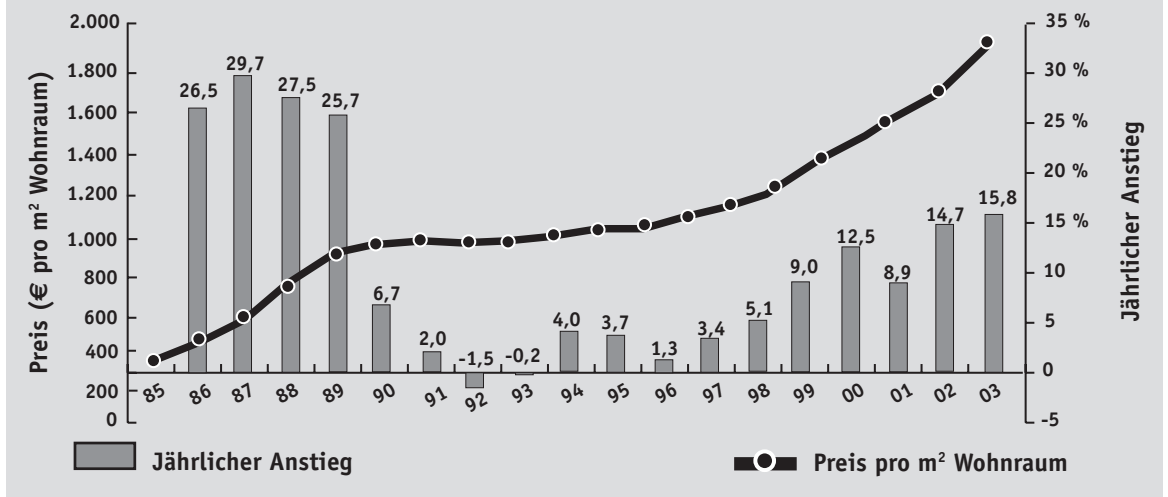
Gleichzeitig sah der Vorsitzende aber auch die Zwänge: „Die Bodenpreise sind derzeit einfach zu hoch.“ Bei solchen Bodenpreisen rentiere sich derzeit nur der Bau von Luxusapartments oder Geschäftshäusern.

**Zu wenig bebaubare Fläche**

Die stark gestiegenen Bodenpreise bzw. die knappen Ressourcen an bebaubarem Grund sieht der Bauträgerverband der Provinz Alicante, Provia, als den Hauptgrund für die extrem gestiegenen Wohnungspreise. Der Verband fordert die Stadtverwaltungen auf, das Angebot von bebaubarem Grund auszuweiten. Ein Bedarf an bebaubarem Grund besteht in allen Alicantiner Kreisen, besonders aber im Kreis Alcoy, Vinalopó Mitjá und Baix Vinalopó.

Nach Zahlen des Landes Valencia ist innerhalb von zehn Jahren, zwischen 1990 und 2000, der bebaubare Grund um 60

**Preisentwicklung bei Neubauwohnungen**



**LINENS ENTERPRISE S.L.**

**VERSACE HOME COLLECTION**

Möbel, Lampen, Bettdecken, Handtücher,  
Kissen, Geschirr und Kristall

**ITALIENISCHE MÖBEL UND DEKORATION**

Murano-Glas, Fresken, Spiegel

**EXKLUSIVE GARDINEN**

Pierre Frey, Paris - Rubelli - Versace - Boussac Fadini -  
Jab - Gaston y Daniella... und viele andere Marken

Plaza Gabriel Miró (Kreuzung Morairal/Ávea),  
TEULADA • Tel. 965 740 849

Prozent angestiegen. Insgesamt kamen 44.000 Hektar Fläche hinzu, so dass Anfang des Jahrtausends 115.000 Hektar im Land Valencia bebaut war. Das entspricht einem prozentualen Anteil von fünf Prozent. In der Provinz Alicante liegt der Quotient bei 8,7 Prozent, in Valencia bei 4,6 und in Castellón bei 2,5 Prozent.

### Zuwachs an Haushalten

Nicht so sehr die Bodenpreise, sondern vielmehr die stark gestiegene Nachfrage nach Wohnungen sieht Wirtschaftsprofessor Ángel Berges von der Universität Madrid als die treibende Kraft des Preisanstiegs bei Wohnungen. Die starke Nachfrage lag vor allem an dem Anstieg der Zahl der Haushalte. Zählte Spanien noch zu Beginn der neunziger Jahre rund 11,7 Millionen Erstwohnsitze, so erhöhte sich die Zahl auf aktuell 14,6 Millionen. In der gleichen Zeit reduzierte sich die Größe der Haushalte. Diese Veränderung ging einher mit einer Erhöhung der Scheidungen und mit dem Anstieg an Singlehaushalten.

Hinzu kam die steigende Zahl von Europäern, die sich in Spanien eine Ferienwohnung oder einen Ruhesitz leisteten. „Rund eine Million der spanischen Wohnungen sind im Besitz von europäischen Ausländern“, erklärte Berges.

Weitere Faktoren für den Kauf einer Wohnung sind die Unsicherheiten an der Börse, die niedrigen Kreditzinsen und das gesteigerte Pro-Kopf-Einkommen der spanischen Haushalte.

Und noch ein Faktor kommt hinzu: Immigranten. „Spanien wird weiterhin ein Einwanderungsland bleiben“, machte der Professor deutlich. Derzeit liege der Ausländeranteil bei vier Prozent. Doch er werde steigen, so der Professor. Zum Vergleich: In Deutschland liegt der Ausländeranteil bei 15 Prozent.

### „Burbuja inmobiliaria“ oder nicht?

Trotz des rapiden Anstiegs der Immobilienpreise spricht der Wirtschaftsexperte nicht von einer Immobilienblase („burbuja inmobiliaria“). „Das ist ein sehr trügerischer Begriff“, erklärte er. An der Börse kann es zu einem Crash kommen, weil vie-

le Aktieninhaber zur gleichen Zeit ihre Werte abtreten. „Doch ein Haus ist etwas anderes. Darin wohnt man“, erklärte er. Dies werde nicht so schnell verkauft. Sollte das Geld für die Hypothek knapp werden, schränken sich die Inhaber lieber im Konsum ein, glaubt der Professor.

Ebenfalls von keiner „burbuja inmobiliaria“ spricht der Präsident der spanischen Zentralbank, Jaime Caruana. Durch die starke Nachfrage sei der Preis von Wohnungen „sehr stark“ gestiegen. Insgesamt sieht er eine Überbewertung der Objekte von rund 20 Prozent. Deshalb erwartet Caruana in Zukunft eine Angleichung der Preise an den eigentlichen Wert. Diese Angleichung kann auch „sehr abrupt“ erfolgen. Ein schneller Fall der Preise kann durchaus möglich sein. Dennoch ist die Preisentwicklung insgesamt durch höheres Pro-Kopf-Einkommen, demographische Entwicklung und niedrige Hypothekenzinsen gestützt und erklärbar.

Einzig und allein die Europäische Kom-

mission sprach im Herbstgutachten von einem „Risiko einer Immobilienblase in Spanien“. Sie führte das auf die gestiegene Verschuldung der Haushalte zurück.

Nach den neusten Zahlen der spanischen Zentralbank stieg im vergangenen Jahr die Verschuldung der Haushalte um 14,7 Prozent. Im Herbst wurde erstmals die 500-Milliarden-Euro-Grenze überschritten. Dies stellt eine Verdreifachung der Schulden seit 1995 dar. Im Durchschnitt ist derzeit jeder Spanier mit 12.195 Euro belastet.

Für das Jahr 2004 rechnet Roberto Colomer, Vorstand des spanischen Hypothekenverbandes, mit einem weiteren Wachstum des Hypothekenbestandes – jedoch moderater als in den Jahren vorher. Ebenfalls einen leichten Anstieg erwartet er für das Niveau der Kreditzinsen, verursacht durch den immer stärker werdenden Euro. Einen Einbruch der großen Nachfrage nach Wohnungen sieht Colomer im Jahr 2007 als gegeben – aus Gründen der demographischen Entwicklung.

## Preise von Neubauwohnungen (€ pro qm)

Stadt	Dez 03	Dez 02	Anstieg(%)
<b>Land Valencia</b>			
ALICANTE	1.226	1.025	19,6
CASTELLÓN	1.122	942	19,1
VALENCIA	1.303	1.142	14,1
ELCHE/ELX	1.056	923	14,4
BENIDORM	1.514	1.256	20,5
ORIHUELA	990	838	18,1
TORREVIEJA	1.262	1.046	20,7
ALCOY/ALCOI	764	733	4,2
ELDA	736	700	5,1
PETRETER	723	679	6,5
VILLENA	675	649	4,0
SAN JUAN DE ALICANTE	1.001	814	22,9
SANTA POLA	1.355	1.136	19,3
<b>Murcia</b>			
MURCIA	1.210	1.126	7,5
CARTAGENA	1.013	847	19,6
LORCA	901	757	19,0
YECLA	855	796	7,4
<b>Andalusien</b>			
MARBELLA	1.566	1.338	17,0
MOTRIL	930	784	18,6
FUENGIROLA	1.393	1.163	19,8
VÉLEZ/MÁLAGA	923	778	18,6
ROQUETAS DE MAR	871	724	20,3
ANTEQUERA	806	679	18,7
BENALMÁDENA	1.364	1.130	20,7
ESTEPONA	1.384	1.145	20,9
TORREMOLINOS	1.284	1.049	22,4
MÁLAGA	1.315	1.096	20,0



Wer in Spanien eine Immobilie besitzt, kann daraus eine monatliche Rente generieren.

Fotos: Ángel García

# Rente aus dem eigenen Haus

*Die Möglichkeiten von Hausbesitzern, das gebundene Kapital einer Immobilie zu nutzen*

**Armin Leßner**

Die Welt hat sich verändert: blieb früher ein Haus oft über Generationen in einer Familie, mutiert es heute zunehmend zur temporären Bleibe. Und die Zeiten, in denen zwei oder gar drei Generationen unter einem Dach lebten, gehören ebenfalls der Vergangenheit an.

Vor diesem Hintergrund sehen viele ihr Haus heute nicht mehr als „feste Burg“, sondern in erster Linie als Kapitalanlage an. Eine Anlage, die Rendite bringen sollte. Warum also eine Immobilie vererben – sofern direkte Erben überhaupt vorhanden sind? Warum nicht das Haus bereits zu Lebzeiten für die Aufbesserung der Rente nutzen?

Fragen, die sich in Deutschland bisher den wenigsten gestellt haben. Dabei wäre diese Form, das Altersruhegeld auszustocken und das Kapital der Im-

moblie zu Lebzeiten zu nutzen, für Alleinstehende ohne Erben eine interessante Option.

Eine Option, von der in der angelsächsischen Welt schon lange Gebrauch gemacht wird. Unter dem Begriff „Equity Release“ werden dort Immobilien zu Kapital verflüssigt. Und immer mehr Anbieter offerieren diese Altersvorsorge-Konstrukte jetzt auch an deutschsprachige Residenten.

Denen stehen dabei verschiedene Möglichkeiten offen. Zunächst muss grundsätzlich unterschieden werden, ob der Besitzer die Immobilie verkauft oder nur belastet. Im Fachjargon bezeichnen Experten die Belastung als so genannten Entsparplan oder als umgekehrte Hypothek (in Amerika als *Reverse Mortgage* bekannt). Wird das Haus hingegen verkauft und daraus eine Rente generiert, handelt es sich um einen Verkauf auf Leibrentenbasis.

Wer eine Hypothek aufnimmt, dem steht eine breite Palette an Anlageformen offen. Aktien, festverzinsliche Wertpapiere, offene oder geschlossene Fonds. Bei der Auswahl „sollte der Anleger auf eine seiner individuellen Risikobereitschaft entsprechende Anlage Wert legen“, so Markus König von Gran Vía, Gesellschaft für internationale Finanzplanung.

## Hypothek für Steuer

Gerade Spanien-Residenten ist die lästige spanische Erbschaftsteuer ein Dorn im Auge. Doch durch eine geschickte Konstruktion könne diese unter Umständen auf null gesenkt werden, erklärt König. So kann das Geld aus einer umgekehrten Hypothek beispielsweise in eine weitere Immobilie in Deutschland, etwa eine Anlage für seniorengerechtes Wohnen, investiert werden.

Die Rechnung ist einfach: Bei einer Spanienimmobilie mit ei-

nem Wert von 300.000 Euro fallen bei Tod eines Nichtresidenten leicht Erbschaftsteuern von rund 43.000 Euro an, erklärt König. Beläuft sich der Wert des Hauses auf 500.000 Euro, können gar Steuern in Höhe von 98.000 Euro auf die Erben zukommen. „Je ferner der Verwandtschaftsgrad, umso höher die Steuer“, erläutert der Finanzexperte.

Mit einer zweiten Immobilie könnten Mieteinnahmen generiert werden. Die liegen in der Regel höher als die Zinsen der Hypothek. „So kann der Nutzer sogar unterm Strich noch ein kleines Plus machen“, erläutert König. Und der größte Vorteil in diesem speziellen Fall ist die individuelle Altersvorsorge: denn der Anleger kann bei Bedarf die deutsche Seniorenresidenz selbst nutzen.

Steht die Erzielung eines Zusatzeinkommens im Vordergrund, müssen zunächst einige Fragen beantwortet werden.

Kann die Anlage jederzeit ohne Verluste veräußert und das Darlehen getilgt werden? Wie verändert sich die Gesamtkalkulation bei einer Erhöhung der Zinsen?

Und bei derartigen Finanzkonstrukten muss zwischen Anlagen mit und ohne Kapitalverzehr unterschieden werden. Ohne Kapitalverzehr bleibt der Anlagebetrag gleich; der Anleger bekommt nur die Rendite ausbezahlt. Soll jedoch die Rente zusätzlich aufgestockt werden, kann monatlich über einen so genannten Entnahmeplan ein kleiner Teil des Investments entnommen werden. Mit der Zeit verringert sich allerdings der Anlagebetrag.

### Leibrente statt Besitz

Eine solche Konstruktion kann selbst dann sinnvoll sein, wenn noch eine Hypothek auf dem Haus lastet“, erläutert König. Man nimmt eine neue Hypothek auf – höher als die alte, tilgt die bestehende damit und investiert den Restbetrag in eine ertragreiche Anlage. Idealerweise erwirtschaftet dann der Anlagebetrag die Zinsen für das gesamte Darlehen, und der Eigentümer ist



Das eigene Heim als Kapitalgeber für eine Zusatzrente.

von seiner monatlichen Zahlung befreit.

Eine Alternative ganz anderer Art bietet der Verkauf eines Hauses auf Leibrentenbasis. Der ehemalige Eigentümer erhält Wohnrecht auf Lebenszeit. Gleichzeitig hat er die Wahl zwischen der im Grundbuch abgesicherten Zahlung eines einmaligen Betrags, einer befristeten

(Zeitrente) oder auch lebenslangen Rente (Leibrente).

Wie Werner Wallau <www.leibrente.net>, Experte für Leibrente, erklärt, ist „Ausgangspunkt der Kalkulationen immer der Verkehrswert des Hauses“, der in der Regel von einem Gutachter erstellt wird. Nach Ansicht Wallaus sollte der Käufer die Kosten für die Wertermittlung tragen oder wenigstens 50 Prozent übernehmen.

### Lebenslange Rendite

„Achten Sie von Anfang an auf Nebenkosten wie beispielsweise Schätzkosten, Gutachterhonorare“, warnt Wallau. Die Höhe dieser Kosten muss man bei der Frage, wie teuer eine Leibrente erkaufte wird, berücksichtigen. Auch sei es von Vorteil, einen zweiten Schätzer einzubeziehen. Dieser sollte das Gutachten überprüfen.

In der Regel gibt es für die Leibrente keine Altersgrenze. Viele Anbieter am Markt fordern aber ein Alter von mindestens 65 Jahren. Sodann wird über Altersstatistiken die zu erwartende Lebenszeit des Verkäufers errechnet. Vom Verkehrswert wird nun der Nutzwert für das lebenslange Wohnrecht abgezogen. Die Differenz bildet die Summe für die Rentenzahlungen.

Nimmt man beispielsweise ein Haus im Wert von 300.000 Euro. Der Verkäufer ist 65 Jahre alt. Der Leibrentenfaktor, errechnet aus der durchschnittlichen Lebenserwartung minus dem Alter des Verkäufers, liegt bei 10,5. Für die Nutzung werden nun 750 Euro monatlich veranschlagt oder 9.000 Euro im Jahr. Auf 10,5 Jahre gerechnet ergibt sich eine Summe von etwa 95.000 Euro. Es bleiben somit für die Rente 205.000 Euro. Daraus resultiert eine Rente von rund 19.500 Euro jährlich bzw. monatlich 1.600 Euro. „Dieser Betrag sollte vertraglich an den Lebenshaltungskostenindex gekoppelt sein und dadurch inflationssicher“, rät Wallau. Ohnehin: Im Vertrag sollten wichtige Eckpunkte nicht fehlen: Die Instandhaltung sollte zu Lasten des Käufers gehen. Grundsätzlich rät Wallau: Mehrere Anbieter prüfen!

Diese Art, Immobilien zu veräußern, findet auch Kritiker: Experten meinen, Investoren lassen sich das Risiko von fallenden Immobilienpreisen und langen Rentenzahlungen durch hohe Abschläge vergelten. Zudem falle bei einem schnellen Tod die Immobilie an den Investor. Wird der Nutzer hingegen 100 Jahre alt, hat der Investor das Nachsehen.

## Nießbrauch & Wohnrecht

Nießbrauch oder Wohnrecht wird zumeist im Wege der vorweggenommenen Erbfolge innerhalb der Familie genutzt. Denn damit können sich beispielsweise die Eltern das lebenslange Nutzungsrecht an der Immobilie sichern, während das Eigentum – unter Ausnutzung der im Wohnsitzland der Kinder bestehenden Freibeträge – auf die Kinder übertragen wird. In vielen Fällen kann diese Möglichkeit jedoch nicht genutzt werden, sei es in Ermangelung nahe stehender Angehöriger oder wegen fehlenden Interesses an der Immobilie.

„Wohnrecht und Nießbrauchrecht werden oft verwechselt“, erläutert Rechtsanwalt Niels Becker. Der Unter-

schied: „Das reine Wohnrecht ist enger gefasst als das Nießbrauchrecht.“ Wohnrecht hat den Vorteil, dass es nicht von Gläubigern gepfändet werden kann. Beim Nießbrauch hingegen kann der Begünstigte auch vermieten. Häufige Streitpunkte sind Reparaturen. So ist bei Nießbrauchrecht der Nutzer verpflichtet, das Haus instand zu halten und für Reparaturen aufzukommen. Handelt es sich jedoch um eine große Reparatur, muss der Eigentümer dafür zahlen. Falls Wohnrecht auf die gesamte Immobilie besteht, liegen die Pflichten wie beim Nießbrauch. Wird jedoch nur ein Teil bewohnt, muss der Nutzer nicht für Reparaturen aufkommen.