Verbraucherzentrale Hamburg

Immobilienrente: Haus oder Wohnung im Alter zu Geld machen

Zuhause wohnen bleiben und dennoch finanziell profitieren? Wenn Sie Geld aus Ihrer eigenen Immobilie ziehen möchten, haben Sie verschiedene Möglichkeiten. Dieser Artikel fasst alles kompakt und übersichtlich zusammen. Bei Bedarf beraten wir Sie gerne zu Ihrem persönlichen Fall.



© krugli / stock.adobe.com

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

1. Es gibt eine Vielzahl an Lösungen, um mit der eigenen Immobilie den Ruhestand zu finanzieren. Jedes Modell hat seine Vor- und Nachteile.
2. Entscheidend bei der Auswahl sind immer die persönlichen Wünsche und Vorstellungen der Immobilienbesitzerinnen und -besitzer.

3. Die Verbraucherzentrale berät Ratsuchende umfassend, kompetent und anbieterunabhängig. Jetzt Beratungstermin vereinbaren
4. **Online-Vortrag der Verbraucherzentrale: „So können Sie Haus oder Wohnung im Alter zu Geld machen“** Jetzt anmelden

Stand: 18.11.2025

Stellen Sie sich vor, Sie könnten den Wert Ihrer Immobilie in eine größere Geldsumme oder regelmäßige Zahlungen umwandeln, ohne ausziehen zu müssen. Klingt das nicht verlockend?

Mit verschiedenen Modellen können Sie Ihr Immobilienvermögen optimal nutzen und trotzdem in den eigenen vier Wänden wohnen bleiben. Gleichzeitig genießen Sie mehr finanzielle Freiheit und Sicherheit im Alter.

Verschiedene Modelle für Immobilienrente & Co im Vergleich

Doch es gibt eine Vielzahl an Produkten, um Geld aus der eigenen Immobilie zu ziehen. Wir stellen wir Ihnen die verschiedenen Angebote am Markt vor und zeigen deren Vor- und Nachteile auf. Wichtig ist, dass Sie die Möglichkeiten mit Ihren Vorstellungen und Wünschen in Einklang bringen.

Klassischen Darlehen oder Hypothek

Beim klassischen Darlehen beziehungsweise bei einer Hypothek handelt es sich um einen herkömmlichen **Immobilienkredit**. Ziel ist es, das Darlehen irgendwann zurückzuzahlen und dazu wird in der Regel eine **feste Rate (Annuität)** aus Zins und Tilgung vertraglich vereinbart.

Vorteile

- Sie **bleiben Eigentümer oder Eigentümerin** Ihrer Immobilie.

- Immobilienfinanzierungen sind einfach, erprobt und **gut kalkulierbar**.
- Eine feste Vertragslaufzeit und ein fester Zins geben Ihnen **Sicherheit**.
- Der Markt für Immobilienkredite ist **reguliert** und wird staatlich überwacht.

Nachteile

- Sie müssen Ihr Darlehen tilgen und zahlen dadurch monatlich eine **höhere Rate**.
- Um das Darlehen zu erhalten, benötigen Sie **höhere Einnahmen**.
- Andere **Restschulden** Ihrer Immobilie müssen Sie bei Abschluss umschulden oder ablösen.

Anbieter normaler Darlehen sind Banken, Sparkassen und andere Kreditgeber.

Darlehen mit Tilgungsaussetzung (Seniorenkredit)

Bei einem Seniorenkredit mit Tilgungsaussetzung müssen Sie **nur Zinsen** auf Ihr Darlehen zahlen, die geliehene Summe selbst aber **nicht tilgen**. Dadurch ist Ihre monatliche Rate niedriger als bei einem herkömmlichen Immobilienkredit.

Vorteile

- Sie **bleiben Eigentümer oder Eigentümerin** Ihrer Immobilie.
- Ihre finanzielle Belastung ist überschaubar, da Sie **nur Zinsen** für das Darlehen zahlen müssen.
- Sie können zwischen einem **festen Zins oder variablen Zins (risikoreicher!)** wählen.
- Das Angebot richtet sich ausdrücklich an **Seniorinnen und Senioren (60+)**.

Nachteile

- Ihre **Kreditschuld bleibt bestehen**, weil Sie die geliehene Summe nicht tilgen.

- Wer länger lebt, benötigt unter Umständen eine **Anschlussfinanzierung** oder muss das Darlehen zurückzahlen.
- Andere **Restschulden** Ihrer Immobilie müssen Sie bei Abschluss umschulden oder ablösen.
- Nur wenige Unternehmen bieten bisher Darlehen mit Tilgungsaussetzung an.

Anbieter von Darlehen bzw. Seniorenkrediten sind Banken, Sparkassen und andere Kreditgeber.

Umkehrhypothek (Immobilienverzehrkredit)

Bei der Umkehrhypothek wird Ihnen Ihr **Kreditbetrag einmalig oder in Raten** (wie eine Rente) ausgezahlt. Doch bei diesem Modell müssen Sie weder die Kreditsumme tilgen noch Zinsen darauf bezahlen. Warum? **Zinsen und Tilgung werden gestundet**. Dadurch vergrößern sich Ihre Schulden Schritt für Schritt.

Vorteile

- Sie **bleiben Eigentümer oder Eigentümerin** Ihrer Immobilie.
- Es sind **keine laufenden Zahlungen** notwendig.
- Am Ende **haftet** für die gesamte Hypothek **nur Ihre Immobilie**, nicht Ihre Erben. Auch wenn Ihre Schulden höher sein sollten, sind nach Verwertung der Immobilie also keine Schulden mehr übrig.
- Kann jederzeit **abgelöst** werden.

Nachteile

- Ihre **Schulden erhöhen sich mit jeder Auszahlung** bzw. mit den gestundeten Zinsen.
- Die **Zinsen** für eine Umkehrhypothek sind **höher** als für herkömmliche Immobilienkredite.
- Auszahlungen durch eine Umkehrhypothek sind **höchstens bis zum 95. Lebensjahr** möglich.

- Andere **Restschulden** Ihrer Immobilie müssen Sie bei Abschluss umschulden oder ablösen.

Anbieter von Umkehrhypotheken *sind Banken, Sparkassen und andere Kreditgeber.*

Verkauf mit Wohnrecht / Nießbrauch gegen Rente oder Einmalzahlung

Bei diesem Modell **verkaufen Sie Ihre Immobilie vollständig**. Um Ihr „Wohnenbleiben" in den ehemals eigenen vier Wänden abzusichern, wird ein **Wohnrecht oder Nießbrauch** (Nutzungsrecht) im Grundbuch im 1. Rang eingetragen.

Vorteile

- Sie können bei diesem Modell zwischen **Einmalzahlung, regelmäßiger Rentenzahlung** (z.B. Zeitrente oder Leibrente) oder einer **Kombination aus beidem** wählen.
- Bei vereinbarter Einmalzahlung erhalten Sie zu Beginn eine **größere Geldsumme**.
- Sie können für einen längeren Zeitraum, häufig auch bis zu Ihrem Tod, in Ihren eigenen vier Wänden **wohnen bleiben**.
- Bestehende **Restschulden** Ihrer Immobilie werden abgelöst.

Nachteile

- Sie sind **nicht länger Eigentümer oder Eigentümerin** Ihrer Immobilie.
- Rentenzahlungen sind **meist auf 10 bis 15 Jahre begrenzt**; lebenslange Rentenzahlungen werden nur selten angeboten.
- Es fallen teilweise **hohe Vertrags- und Vermittlungskosten** (Makler) an.
- Der kalkulierte Wert des „Wohnenbleibens" (Wohnwert) wird **vom Kaufpreis abgezogen**. Es kann nachteilig für Sie sein, wenn ein längeres „Wohnenbleiben" zugrunde gelegt wird.

Anbieter für den Verkauf mit Wohnrecht sind Vermittler wie zum Beispiel HausPlusRente und Hausmann Immobilien. Anbieter von Modellen mit Leib-, Immobilien- oder Zustifterrente sind beispielsweise die Deutsche Leibrenten AG, die Stiftung Liebenau und

die Deutsche Immobilien-Renten AG.

Verkauf und Rückmietung (Sale & Lease Back)

Beim Modell Verkauf und Rückvermietung **verkaufen Sie Ihre Immobilie** und schließen gleichzeitig einen regulären **Mietvertrag** ab. Dieser schließt eine Eigenbedarfskündigung aus. Dabei ist es wichtig, die Regelung zur Anpassung der Miethöhe zu prüfen. Zusätzlich zum Mietvertrag können Sie auch ein **Wohnrecht** im Grundbuch eintragen lassen.

Vorteile

- Sie erhalten den **vollen Kaufpreis** Ihrer Immobilie.
- Sie bestimmen, **wie lange** Sie in Ihrem Haus oder Ihrer Wohnung bleiben möchten.
- Sie können weiterhin **in Ihrer Immobilie wohnen** und müssen keine Angst vor einer Kündigung Ihres Mietvertrags haben.
- Sie können Ihren Mietvertrag jederzeit **kündigen**, der Vermieter nicht.
- Miete müssen Sie nur solange zahlen, wie das Mietverhältnis besteht.
- **Mieterhöhungen** können Sie für mehrere Jahre oder sogar dauerhaft **ausschließen**.
- **Instandhaltungskosten** an der Immobilie sind vom **neuen Eigentümer** zu tragen.
- Bestehende **Restschulden** Ihrer Immobilie werden abgelöst.

Nachteile

- Sie sind **nicht länger Eigentümer oder Eigentümerin** Ihrer Immobilie.
- Sie müssten **Pflichten als Mieterin oder Mieter** übernehmen und können nicht mehr allein über Ihr Haus oder Ihre Wohnung bestimmen.
- Es fallen teilweise **hohe Vertrags- und Vermittlungskosten** (Makler) an.
- Bei der Eintragung eines **Wohnrechts** entstehen **zusätzliche Kosten**.

Anbieter für den Verkauf mit Rückmietung sind Makler wie zum Beispiel Lebensabend-Immobilie von Martin Ulrich Immobilien.

Teilverkauf

Beim Teilverkauf **verkaufen Sie einen ideellen Anteil Ihrer Immobilie** (10 bis 50 Prozent) an eine Firma. Sie behalten dabei ein **lebenslanges Wohnrecht beziehungsweise Nießbrauch** (Nutzungsrecht); dieses wird im Grundbuch eingetragen. Für den verkauften Teil Ihrer Immobilie zahlen Sie im Gegenzug ein **Nutzungsentgelt**. Der Teilkäufer wird stiller Teilhaber und übernimmt am Ende die Gesamtabwicklung. Dafür ist in der Regel ein Extraentgelt zu zahlen.

Vorteile

- Sie erhalten **zügig Geld** aus Ihrer Immobilie.
- Sie können von einer **möglichen Wertsteigerung** Ihrer Immobilie anteilig profitieren.
- Ihr verkaufter Anteil kann gegebenenfalls **zurückgekauft** werden.
- Sie müssen **kein Mindestalter** erreicht haben.

Nachteile

- Die Angebote sind mit **hohen Kosten** verbunden – vor, während und am Ende der Laufzeit.
- Die Verträge sind **intransparent und sehr komplex**.
- Das Wohn-/Nutzungsrecht (Nießbrauch) wird oft nur im **2. Rang ins Grundbuch** eingetragen **(risikoreicher!)**.
- Das **Risiko eines zu geringen Erlöses beim späteren Verkauf liegt ausschließlich bei Ihnen**. Der Teilkäufer erhält in der Regel einen Mindestgewinn von 14 bis 17 Prozent. Wird keine Wertsteigerung erreicht oder sinkt der Wert Ihrer Immobilie, müssen Sie die Differenz an den Käufer zahlen.
- **Instandhaltungskosten** an der Immobilie müssen Sie zumeist überwiegend oder sogar vollständig tragen.

- Andere **Restschulden** Ihrer Immobilie müssen Sie ablösen. Das schmälert den verfügbaren Geldbetrag.
- Es gibt bislang **weder eine Aufsicht, noch** ist der Markt für Teilverkäufe in irgendeiner Form **reguliert.**

Anbieter für den Teilverkauf *sind zum Beispiel Wertfaktor, Heimkapital, LiquidHome und Deutsche Teilkauf.*



© istock.com/fizkes

Wenn Sie mit Ihrer Immobilie Ihren Ruhestand finanzieren wollen, gibt es nicht die eine vermeintlich richtige Lösung. Es kommt in erster Linie darauf an, herauszufinden, welche Möglichkeiten am besten zu Ihren eigenen Wünschen passen und mit welchen rechtlichen bzw. finanziellen Vor- und Nachteilen diese verbunden sind. Dafür ist es wichtig, die richtigen Fragen zu stellen.

Häufige Fragen in unserer Beratung

- Ich muss/ich möchte sanieren oder umbauen. Bekomme ich als Rentner oder Rentnerin überhaupt noch einen Kredit?
- Kann ich mein Haus oder meine Wohnung verkaufen und trotzdem darin wohnen bleiben?
- Meine Rente reicht nicht, aber ich möchte auch nicht aus meinem Haus ausziehen. Was kann ich tun?

- Ich habe keine Kinder oder Erben und möchte mein Vermögen für mich verbrauchen. Wie kann ich das machen?
- Kann ich einen Kredit auf mein Haus oder meine Wohnung nehmen, den ich nicht zurückzahle?
- Wenn ich sofort einen gewissen Betrag brauche, aber mein Haus behalten möchte, was kann ich tun?
- Ich möchte meine Kinder mit Geld unterstützen, das Haus wollen sie aber nicht übernehmen. Welche Möglichkeiten gibt es?
- Meine Rente reicht zwar zum Leben aus, aber ich habe noch Wünsche und Pläne, die ich damit nicht erfüllen kann.
- Wie kann ich, wenn ich in Rente gehe oder bin, meine Restschuld loswerden?

UNSER ANGEBOT

Wenn Sie Fragen zum Thema haben, stehen wir Ihnen gerne zur Seite. Wir erklären Ihnen die Funktionsweise der verschiedenen Angebote und zeigen deren Vor- und Nachteile auf. Sie haben bereits ein Angebot zur Immobilienverrentung erhalten? Wir schauen uns Ihre Situation genauer an und geben eine unabhängige Einschätzung. Wir beraten Sie umfassend und kompetent. So können Sie eine fundierte Entscheidung treffen. Jetzt Beratungstermin vereinbaren

Gefördert durch:

Bundesministerium
der Justiz und
für Verbraucherschutz

aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

© Verbraucherzentrale Hamburg e. V.

https://www.vzhh.de/themen/bauen-immobilien-energie/immobilienrente-immobilie-im-alter/immobilienrente-haus-wohnung-im-alter-zu-geld-machen