Verbraucherzentrale Hamburg

Umkehrhypothek: Großer Bedarf, wenig Angebote

Die eigenen Immobilen stellt oftmals einen hohen Vermögenswert dar. Dieses Vermögen zu Geld zu machen, ist jedoch schwierig. Vor allem dann nicht, wenn sie selbst in ihrer Immobilie wohnen bleiben oder diese später vererben möchten. Gerade im Rentenalter kann das zu Problemen führen. Die Lösung kann eine Umkehrhypothek sein – mit Vor- und Nachteilen.



© istock.com/fizkes

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

1. Bei einer Umkehrhypothek können Immobilienbesitzer bis an ihr Lebensende in den eigenen vier Wänden wohnen, bekommen aber schon zu Lebzeiten Geld für ihre

Immobilie.

2. Es gibt keine monatliche Belastung. Zins und Tilgung sind erst bei Verkauf der Immobilie zu zahlen.
3. Durch die fehlenden Zins und Tilgungszahlungen wächst die Darlehensschuld an und kann iregendwann größer sein als der Wert der Immobilie. Wer so lange lebt, dass dies passiert, muss nicht befürchten aus der Immobilie ausziehen zu müssen. Dieses Risiko trägt allein der Kreditgeber.
4. Erst mit dem Verkauf der Immobilie wird das Darlehen getilgt - und das kann auch erst nach dem Tod sein.
5. Nachteile: Die Umkehrhypothek bietet je nach Lebensalter nur eine verhältnismäßig niedrige Beleihung und am Markt gibt es nur wenig Angebote.
6. Die Verbraucherzentrale berät Ratsuchende umfassend, kompetent und anbieterunabhängig zu Umkehrhypotheken und möglichen Alternativen. Jetzt Beratungstermin vereinbaren
7. **Vortrag: „So können Sie Haus oder Wohnung im Alter zu Geld machen“** Jetzt online anmelden

Stand: 15.04.2026

Im Alter müssen viele Verbraucherinnen und Verbraucher den Gürtel enger schnallen. Der finanzielle Spielraum verkleinert sich im Vergleich zum Berufsleben. Kostspielige, aber ebenso nötige Sanierungen an der eigenen Immobilie oder die Erfüllung größerer Träume werden dann schnell zum finanziellen Kraftakt.

Problematisch wird es dann, wenn die Besitzerinnen und Besitzer selbst in ihrer Immobilie leben und ein kompletter oder teilweiser Verkauf nicht möglich oder nicht gewollt ist. Die Lösung kann hier ein Immobilienverzehrkredit sein, umgangssprachlich geläufig unter Umkehrhypothek. **Das Problem:** Obwohl Umkehrhypotheken ausdrücklich von den strengeren Vorgaben der seit 2016 geltenden Wohnimmobilienkreditrichtlinie ausgenommen wurden und zudem ein großer Bedarf

nach diesem Produkt besteht, gab es jahrelang praktisch keine Anbieter für Umkehrhypotheken. Aktuell beobachten wir allerdings wieder etwas Bewegung am Markt.

DANKE FÜR IHREN HINWEIS!

Um diese neuen Produkte einordnen zu können, benötigen wir Ihre Hilfe. Schicken Sie uns Ihnen vorliegende Angebote über eine Umkehrhypothek oder auch kürzlich von Ihnen abgeschlossene Verträge per E-Mail an unsere Fachabteilung oder kommen Sie in unsere Beratung. Wir bewerten ihre Angebote und Verträge oder besprechen mögliche Alternativen.

Wie funktioniert eine Umkehrhypothek?

Je nach Finanzierungsmodell erhält der Eigentümer von einem Investor eine Einmalzahlung, eine zeitlich befristete oder eine lebenslange monatliche Zahlung und wohnt bis an sein Lebensende mietfrei in seiner Immobilie. Erst nach seinem Tod oder dem Umzug in ein Altersheim wird das durch die Umkehrhypothek entstandene Darlehen durch den Verkauf der Immobilie getilgt.

Für das Darlehen sind weder monatlichen Raten für Zinsen noch für die Tilgung zu zahlen. Stattdessen werden die Zinsen von Anfang an gestundet und erst bei Tod oder Verkauf zusammen mit der Rückzahlung des Darlehens beglichen. Die monatliche Belastung für die Umkehrhypothek beträgt somit null Euro.

Angenommen, Sie haben eine Immobilie, die heute 300.000 Euro wert ist. Der Anbieter nimmt einen Risikoabschlag von 50 Prozent vor. Somit steht eine Darlehenshöhe von 150.000 Euro zur Verfügung. Sie bekommen aber nicht 150.000 Euro ausbezahlt, sondern das Darlehen am Laufzeitende darf nicht mehr als 150.000 Euro betragen. Wenn die Laufzeit des Darlehens 10 Jahre beträgt, steht bei einem Effektivzins von 6 Prozent eine Summe von knapp 83.000 Euro als Einmalauszahlung oder etwa 900 Euro an monatlicher Rente für 10 Jahre zur Verfügung.

Was sind die Vorteile einer Umkehrhypothek?

Gerade für Menschen, denen im Rentenalter wenig Geld zur Verfügung steht, weil alle Ersparnisse ein Leben lang in eine Immobilie flossen, ist eine Umkehrhypothek genau die richtige Finanzierungsform. Anders als bei allen anderen Krediten kommt es hier aber nicht auf das vorhandene Einkommen an. Auch Menschen mit sehr niedriger Rente können einen Vertrag abschließen.

Eigentümerinnen und Eigentümer können bis an ihr Lebensende in den eigenen vier Wänden wohnen, bekommen aber schon zu Lebzeiten Geld für ihre Immobilie. Es sind weder Zins- noch Tilgungszahlungen zu leisten. Die Umkehrhypothek ermöglicht Planungssicherheit, da alle wichtigen Faktoren - zum Beispiel Höhe der Rente/Einmalzahlung, Zinssatz, Laufzeit - im Voraus festgelegt werden. Ein Verkauf der Immobilie, zum Beispiel im Pflegefall, ist in den meisten Fällen möglich. Aus dem Verkaufserlös wird dann zunächst das Darlehen getilgt. Den Rest erhalten die Verkäufer.

Welche Nachteile hat eine Umkehrhypothek?

Die Umkehrhypothek ist unter Umständen ein relativ teures Produkt. Dies betrifft sowohl den Zinssatz für das Darlehen als auch die anfallenden Gebühren. Hier sind zum Beispiel die Abschlussgebühr und die Rückversicherung der Bank gegen das Risiko eines langen Lebens zu nennen - wenn die Eigentümerin oder der Eigentümer also länger lebt als statistisch berechnet.

Alternativ wird die Auszahlung nur bis zu einem bestimmten Höchstalter berechnet und gezahlt. Die Immobilie dient als Sicherheit für die Umkehrhypothek und kann nicht mehr anderweitig als Sicherheit verwendet werden. Sie reduziert die Erbmasse. Wer sich für eine Umkehrhypothek interessiert, sollte auf jeden Fall abklären, wer zukünftig finanziell für Instandhaltungskosten und Renovierungen aufkommen muss.

Was sind die Unterschiede zwischen Umkehrhypothek und einer Immobilienrente?

Umkehrhypothek und Immobilienrente haben gemeinsam, dass der bisherige Eigentümer bis an sein Lebensende in seiner Immobilie mietfrei wohnt und schon zu Lebzeiten Geld für das Objekt erhält. Bei der Umkehrhypothek erhält der Eigentümer in der Regel eine einmalige Zahlung oder eine Auszahlung in Raten ähnlich einer Rente – entweder zeitlich befristet oder lebenslang. Bei der Immobilienrente handelt es sich per Definition immer um eine wiederkehrende Zahlung. Allerdings ist eine Einmalzahlung unter Umständen auch denkbar.

Bei einer Umkehrhypothek wird nach dem Tod des Eigentümers das Darlehen entweder durch den Verkauf der Immobilie getilgt oder aber das Objekt geht in den Besitz des Darlehensgebers über. Anders bei der Immobilienrente: Hier kommt es schon bei der Unterzeichnung zu einem Verkauf und damit zu einem Eigentümerwechsel. Die Rechte des bisherigen Eigentümers, wie das mietfreie Wohnrecht bis ans Lebensende, werden in das Grundbuch eingetragen. Für den Unterhalt der Immobilie ist, sofern vertraglich nicht anders vereinbart, der neue Eigentümer verantwortlich.

Für wen kommt die Umkehrhypothek infrage?

Ob sich eine Umkehrhypothek lohnt, lässt sich nicht pauschal mit Ja oder Nein beantworten. In unserer Beratung bewerten wir Ihre persönliche Situation und stellen auch alternative Rentenfinanzierungen wie Leib-, Immobilien- oder Zustifterrente, aber auch Verkauf mit Wohnrecht oder mit Rückmietung vor und erklären Ihnen den sehr teuren Immobilien-Teilverkauf. Unsere Experten unterstützen Sie dabei, die Vor- und Nachteile der verschiedenen Möglichkeiten gegeneinander abzuwägen und mit den eigenen Wünschen und Vorstellungen in Einklang zu bringen.

Grundsätzlich kommt die Umkehrhypothek für Menschen infrage, die

- bereits das Rentenalter erreicht haben oder kurz vor Renteneintritt stehen
- eine weitgehend schuldenfreie Immobilie besitzen
- in dieser Immobilie wohnen bleiben wollen
- oder sich eine größere Liquidität wünschen, ohne einen finanziellen Engpass überbrücken zu müssen.

UNSER RAT

Wenn Sie Fragen zur Umkehrhypothek haben, stehen wir Ihnen gerne zur Seite. Wir erklären Ihnen die Funktionsweise und zeigen die Vor- und Nachteile auf. Sie haben bereits ein Angebot für eine Umkehrhypothek erhalten? Wir schauen uns Ihre Situation genauer an und geben eine unabhängige Einschätzung. Wir beraten Sie umfassend und kompetent. So können Sie das Angebot mit den eigenen Wünschen und Vorstellungen in Einklang bringen und 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/umkehrhypothek-grosser-bedarf-wenig-angebote