

Pressemitteilung vom 18. November 2025

Verbraucherzentrale warnt ältere Menschen vor Immobilien-Teilverkauf

Intransparentes Modell mit hohen Zusatzkosten kann im Rentenalter zur Kostenfalle werden

Hohe Strom- und Heizkosten belasten viele Haushalte. Für Eigentümerinnen und Eigentümer mit älteren Immobilien kommt häufig ein zusätzlicher Kostenblock hinzu: energetische Sanierungen, die dringend notwendig sind. Anbieter scheinen mit dem Teilverkauf von Wohneigentum insbesondere Menschen im Rentenalter eine vermeintlich gute Lösung zu liefern. Doch das Modell birgt teils erhebliche Risiken, warnt die Verbraucherzentrale Hamburg.

Finanzieller Druck führt viele zum Teilverkauf

Wer sein Vermögen überwiegend in die eigene Immobilie investiert hat, steht im Ruhestand häufig vor einem Problem: Steigende monatliche Ausgaben treffen auf ein gesunkenes Einkommen, das wenig finanziellen Spielraum für Sanierungen lässt und die Aufnahme klassischer Kredite erschwert.

Viele ältere Menschen möchten jedoch unbedingt in ihrem Zuhause bleiben und stoßen bei der Suche nach Finanzierungsmöglichkeiten auf das Modell des Teilverkaufs. Teilverkaufsanbieter suggerieren, dass den Eigentümerinnen und Eigentümern weiterhin mindestens die Hälfte der Immobilie gehört, sie lebenslang darin wohnen bleiben können und später sogar ein Rückkauf möglich ist.

Intransparente Verträge und hohe Zusatzkosten

„Was auf den ersten Blick seriös wirkt, entpuppt sich bei näherem Hinsehen häufig als intransparentes und teures Vertragsmodell“, erklärt Sandra Klug von der

Verbraucherzentrale Hamburg. Verbraucherinnen und Verbraucher müssen nicht nur hohe monatliche Nutzungsentgelte für den verkauften Anteil zahlen, sondern in vielen Fällen auch alle laufenden Instandhaltungskosten tragen. Hinzu kommen oft hohe Abrechnungen am Ende der Vertragslaufzeit. Während sich die Unternehmen meist einen Mindestgewinn von 14 bis 17 Prozent vertraglich absichern, tragen die Eigentümerinnen und Eigentümer das volle Risiko einer möglichen Wertminderung. Sinkt der Immobilienwert, müssen sie die Differenz sogar aus eigener Tasche zahlen.

Teilverkauf in rechtlicher Grauzone und erhebliche Informationsdefizite

Ein weiteres Problem ist, dass sich Teilverkaufsmodelle bislang in einer rechtlichen Grauzone bewegen. „Es gibt derzeit weder eine behördliche Aufsicht noch klare gesetzliche Vorgaben, die Verbraucherinnen und Verbraucher ausreichend schützen würden“, betont Klug. Ein vom Sachverständigenrat für Verbraucherfragen in Auftrag gegebenes Rechtsgutachten aus März 2025 stuft den Teilverkauf als Graubereich zwischen Immobilientransaktion und Verbraucherdarlehen ein. Das Gutachten benennt zudem erhebliche Informationsdefizite, vor allem im Hinblick auf die tatsächliche Kostenbelastung. Auch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) hat auf problematische Aspekte hingewiesen: irreführende Werbeversprechen zu möglichen Verkaufspreisen, die Gefahr eines vorzeitigen Verkaufs bei einem Zahlungsverzug und das erhebliche Risiko einer Zwangsversteigerung im Falle der Insolvenz des Teilkäufers.

Alternativen prüfen und Angehörige einbeziehen

„Wir raten dazu, unbedingt nach Alternativen Ausschau zu halten“, so Klug. Für ältere Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer kommen neben dem Teilverkauf unter anderem die Leibrente, der Verkauf mit Rückmietung (Sale & Lease Back) oder ein spezieller Immobilienkredit für Seniorinnen und Senioren ohne laufende Tilgung infrage. Welche Lösung geeignet ist, hängt jedoch stets von der individuellen Situation ab.

Hinweis: Auf www.vzhh.de/immobilienrente informiert die Verbraucherzentrale Hamburg über die verschiedenen Modelle der Immobilienverrentung – mitsamt ihren Vor- und Nachteilen. Ratsuchende können sich zudem unabhängig beraten lassen. Termine für Beratungsgespräche mit den Finanzexperten der Verbraucherzentrale können direkt online gebucht werden unter: www.vzhh.de/termine.

Diese Veröffentlichung der Verbraucherzentralen ist im Rahmen des bundesweiten Projekts „Wirtschaftlicher Verbraucherschutz“ entstanden und wurde durch das

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz gefördert.

Bitte beachten Sie, dass die Meldung den Stand der Dinge zum Zeitpunkt ihrer Veröffentlichung wiedergibt.

© Verbraucherzentrale Hamburg e. V.

<https://www.vzhh.de/presse/verbraucherzentrale-warnt-aeltere-menschen-vor-immobilien-teilverkauf>