

Ratgeber 2025

IMMOBILIENVERRENTUNG

**DAS GEBUNDENE VERMÖGEN FREISETZEN.
ZUHAUSE BLEIBEN. ZUKUNFT GESTALTEN.**

**Lebenslang wohnen bleiben
und Immobilienwert erhalten**



**Klarheit über alle Modelle erlangen
Die Vor- und Nachteile
Der konkrete Ablauf der Verrentung**

EXKLUSIV IM RATGEBER



**Welche Modelle es am Markt
gibt, wie diese funktionieren
und wieso der Teilverkauf oft
nicht die beste Lösung ist.**



**Amoreal
Immobilien**



EINE PASSGENAUE LÖSUNG FÜR DIE **EIGENEN VIER WÄNDE** FINDEN

Viele Menschen haben ihr Leben lang hart gearbeitet, um sich den Traum vom Eigenheim zu erfüllen. Doch unabhängig vom Alter oder der Lebensphase stehen viele Eigentümer vor der Herausforderung, dass ein Großteil ihres Vermögens in der Immobilie gebunden ist, während gleichzeitig der Wunsch nach mehr finanzieller Flexibilität wächst.

Allerdings ist der Markt für Immobilienverrentung anfänglich sehr unübersichtlich und komplex. Eigentümer stehen vor einer Vielzahl von Modellen, Angeboten und Anbietern, die oft schwer zu überblicken sind. Wo soll man ansetzen? Welche Lösung ist wirklich die richtige? Und wie vermeidet man versteckte Kosten und Fallstricke? In diesem Ratgeber möchte ich nun Klarheit schaffen.

FÜR WEN ICH DIESEN RATGEBER GESCHRIEBEN HABE

Dieser Ratgeber richtet sich an alle Immobilieneigentümer, die sich mit dem Thema Immobilienverrentung beschäftigen wollen. Mein Ziel ist es Klarheit zu schaffen damit Sie als Leser einen Überblick über die Modelle und Möglichkeiten bekommen.



STEPHAN RUDOLF KRAUS
Geschäftsführender Inhaber
Amoreal Immobilien

Verrentungsexperte
für alle Modelle im Bereich
Immobilienverrentung

Bereits **über 200**
Transaktionen begleitet &
abgewickelt

WARUM SICH IMMER MEHR MENSCHEN FÜR EINE IMMOBILIENVERRENTUNG ENTSCHEIDEN

- ✓ **Kein Verlust des Wohnumfeldes**
- ✓ **Schafft sofortige Liquidität**
- ✓ **Erbschaft selbst regeln**
- ✓ **Persönliche Wünsche verwirklichen**

IN DIESEM SINNE: **Viel Spaß beim Lesen.**

Ich bin mir sicher, dass Ihnen dieser Ratgeber weiterhelfen wird wenn Sie sich mit dem Thema Immobilienverrentung beschäftigen möchten.



**Ihr Immobilien- und
Verrentungsberater**
in Hamburg und
Norddeutschland

ÜBER **AMOREAL** IMMOBILIEN

Jede Immobilie erzählt eine Geschichte - Ihre Geschichte.

Deshalb behandeln wir jedes Objekt mit höchster Sorgfalt, als wäre es unser eigenes. Wir setzen alles daran, Ihre Wünsche und Erwartungen nicht nur zu erfüllen, sondern zu übertreffen.

Unser erfahrenes Team begleitet Sie zuverlässig durch Ihr gesamtes Immobilienanliegen. Mit Fingerspitzengefühl, Marktkenntnis und einer individuellen Betreuung sorgen wir dafür, dass Sie sich jederzeit gut aufgehoben fühlen.

Amoreal ist Ihr vertrauensvoller Partner in Hamburg und ganz Norddeutschland. Wir nehmen uns Zeit für Sie, hören genau hin und beraten Sie jederzeit transparent.



**STEPHAN
KRAUS**
Geschäftsführer



**DAVID
WARMBRUNN**
Immobilienberater



**ALEXANDRA
BÄNSCH**
Immobilienberaterin



**MALTE
OHRENBURG**
Immobilienberater



**IRINA
MAIER**
Immobilienberaterin



**MATTHIAS
HENSSELER**
Immobilienberater

MEHR ERFAHREN





DIE 3 FALLSTRICKE BEI DER IMMOBILIENVERRENTUNG ... und worauf es ankommt.

PROBLEM 1

UNÜBERSICHT- LICHER MARKT

Der Markt für Immobilienverrentung ist sehr vielseitig, mit zahlreichen Anbietern, die unterschiedliche Modelle und Konditionen anbieten. Dieses breite Angebot macht es für Eigentümer schwierig, den Überblick zu behalten und das Angebot zu finden, das wirklich zu den eigenen individuellen Bedürfnissen passt.



PROBLEM 2

FALSCHES KALKULATION DES IMMOBILIENWERTES

Viele Eigentümer kennen den genauen Wert ihrer Immobilie nicht oder verlassen sich auf unrealistische Einschätzungen. Dies kann zu finanziellen Nachteilen führen, wenn der Marktwert der Immobilie falsch angesetzt wird. Ohne eine präzise Marktwertermittlung ist keine Immobilienverrentung möglich.



PROBLEM 3

TEILVERKAUF OFT NICHT DAS PASSENDE MODELL

Nicht jedes Verrentungsmodell passt zu jeder Immobilien- oder Lebenssituation. Eine unpassende Wahl kann langfristige finanzielle Einbußen oder Einschränkungen mit sich bringen. Gerade der Teilverkauf ist medial sehr präsent und wird oft ausgewählt obwohl dies für viele Eigentümer nicht die beste Lösung ist.





WIE MAN DIE FALLSTRICKE BEI DER IMMOBILIENVERRENTUNG VERMEIDET

1. ÜBERBLICK VERSCHAFFEN

Auf immo.info erhalten Sie einen guten Überblick über die meisten Anbieter und deren aktuellen Konditionen. Welches Modell für Sie aber wirklich in Frage kommt, hängt stark von Ihrer persönlichen Lebenssituation und Ihrer Immobilie ab. Eine individuelle Beratung ist daher ratsam.

2. IMMOBILIENWERT ERMITTELN

Eine Einwertung muss präzise vorgenommen werden und sich an aktuellen Marktpreisen sowie dem Sachwertverfahren orientieren. Eine fundierte Analyse aller relevanten Faktoren ist unerlässlich, um eine solide Berechnungsgrundlage für einzelne Modelle zu schaffen.

3. DAS RICHTIGE MODELL FINDEN

Eine transparente und unabhängige Beratung ist bei der Immobilienverrentung unerlässlich. Besonders der Teilverkauf wird medial stark beworben und erscheint vielen als einfache Lösung.

Doch oft passt er nicht zur persönlichen Situation und bringt langfristige Nachteile wie laufenden Nutzungsentgelte. Eine Entscheidung bedarf einer genauen Analyse und Berücksichtigung aller Alternativen am Markt.

Wir beraten Sie unabhängig, individuell und objektiv. Ohne Bindung an einen bestimmten Ankaufspartner prüfen wir alle Möglichkeiten und empfehlen nur Lösungen, die wirklich zu Ihnen passen.

So vermeiden Sie finanzielle Risiken und treffen die beste Entscheidung für Ihre Zukunft.

Behalten Sie die drei Dinge stets im Kopf, um die beste Lösung für Ihre Situation und Immobilie zu finden!



In den nächsten Kapiteln erfahren Sie:

- Was Immobilienverrentung ist und wo sich der Markt in Deutschland befindet
- Wie die Verrentung funktioniert und wie diese abgewickelt wird
- Welche Modelle und Lösungen es am Markt gibt
- Wie Sie bei einer Verrentung der eigenen Immobilie abgesichert sind



DIE IMMOBILIENVERRENTUNG IN DEUTSCHLAND

Das Geschäftsfeld der Immobilienverrentung ist heute stark reguliert, mit strengen Standards und transparenten Prozessen. Es gibt mittlerweile eine Vielzahl von seriösen und zertifizierten Anbietern, die die rechtlichen und finanziellen Rahmenbedingungen klar definieren. Die Vorteile der Immobilienverrentung und die Sicherheit trägt dazu bei, dass sich immer mehr Menschen für die Immobilienverrentung entscheiden.

Der **Bundesverband Immobilienverrentung e. V. (BVIV)** vertritt führende Anbieter von Modellen wie Immobilienrente, Nießbrauch und Teilverkauf. Seine Mitglieder stehen für Transparenz, Qualität und Kundenorientierung. Zudem informiert der BVIV Öffentlichkeit, Politik und Verbraucher transparent über die Möglichkeiten der Immobilienverrentung.

DER MARKT FÜR IMMOBILIENVERRENTUNG UND DIE ANBIETER

20+

Zertifizierte Unternehmen in
Deutschland

3,8 Mrd.+

bereits getätigte Ankäufe in
Deutschland

4

Verrentungsmodelle am Markt





DIE VERRENTUNGSMODELLE IM ÜBERBLICK

Die Modelle der Immobilienverrentung bieten verschiedene Wege, von Ihrem Eigenheim zu profitieren, ohne das Wohnumfeld zu verlieren.

Welches Modell für Sie das richtige ist, hängt von Ihrer Immobilie, den finanziellen Zielen und individuellen Präferenzen ab.

Im Folgenden stelle ich alle Modelle in einem kurzen Überblick vor.

MODELL 1: VERKAUF MIT NIESSBRAUCHRECHT

Bei dem Verkauf mit Nießbrauchrecht erhalten Sie das Recht, die Immobilie nach Übergang auf den neuen Eigentümer weiterhin zu nutzen. Der Nießbrauch erlaubt es sogar, die Immobilie bei Bedarf unterzuvermieten.

MODELL 2: VERKAUF MIT RÜCKANMIETUNG

Sie werden zu Mietern ihrer eigenen Immobilie und zahlen zukünftig eine marktgerechte Miete. Die Kündigung durch Eigenbedarf wird ausgeschlossen.

MODELL 3: IMMOBILIENRENTE/WOHNRENTE

Sie können lebenslang in ihrem Eigenheim bleiben und haben die Wahl zwischen einer Einmalzahlung oder eine monatliche Auszahlung.

MODELL 4: DER TEILVERKAUF

Auszahlung bis zu 50% des Immobilienwertes. Für den ausgezahlten Betrag fällt zukünftig ein monatliches Nutzungsentgelt an den Teilkäufer an. Je nach Anbieter kann das Nutzungsentgelt reduziert werden.



VERKAUF MIT NIESSBRAUCHRECHT



Der Nießbrauch ist gesetzlich im §1030 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) verankert und stellt eine weitere rechtliche Möglichkeit dar, mit der Personen umfassende Rechte an einer Immobilie erlangen können.

Im Immobilienkontext bedeutet der Nießbrauch, dass der Nießbraucher nicht nur das Recht hat, in der Immobilie zu wohnen, sondern auch die Befugnis besitzt, sie zu vermieten oder zu verpachten.

Die Vor- und Nachteile

- ✓ Als Nießbraucher seiner eigenen Immobilie muss man keine Miete zahlen
 - ✓ Man kann lebenslang wohnen bleiben und erhält Liquidität
 - ✓ Untervermietung an Dritte ist zulässig - nach Rücksprache mit Eigentümer
 - ✓ Lebenslanges Nießbrauchrecht eingetragen und abgesichert im Grundbuch
-
- ✗ Die Beleihung der eigenen Immobilie ist nicht mehr möglich
 - ✗ Die Immobilie ist nicht mehr vererbbar



MEIN TIPP FÜR EIGENTÜMER

Das Modell ermöglicht Ihnen als Eigentümer größtmögliche Absicherung und Flexibilität bezogen auf die weitere Nutzung der Immobilie.

MODELL 2 IM DETAIL

VERKAUF MIT RÜCKANMIETUNG

EIGENTÜMER

Sie möchten den vollen Wert Ihrer Immobilie ausschöpfen und zukünftig noch den Vorteil der Flexibilität eines Mieters genießen.

ANGEBOT

Auf der Grundlage einer qualifizierten Wertermittlung wird der Verkaufspreis sowie die monatliche Miete berechnet.

VERKAUF

Sobald Sie sich für ein Kaufangebot entschieden haben, wird ein Notartermin vereinbart, um den Verkauf ordnungsgemäß abzuschließen.

MIETER

Ab sofort sind Sie nun Mieter, abgesichert durch einen notariell beurkundeten Mietvertrag, welcher u.A. eine Eigenbedarfskündigung ausschließt.

Die Vor- und Nachteile

- ✓ Höchstmögliche Auszahlung des Immobilienwertes im Rahmen der Verrentung
 - ✓ Maximale Flexibilität bei zukünftiger Planung
 - ✓ Absicherung über Mietvertrag und oder über Eintragung im Grundbuch
 - ✓ Keine Verantwortung mehr über die Instandhaltungskosten
-
- ✗ Die Immobilie ist nicht mehr vererbbar
 - ✗ Es wird eine monatliche Mietzahlung an den neuen Eigentümer fällig



MEIN TIPP FÜR EIGENTÜMER

Das Modell ermöglicht Ihnen als Eigentümer größtmögliche Absicherung und Flexibilität bezogen auf die weitere Nutzung der Immobilie.



DIE IMMOBILIENRENTE



Bei diesem Modell wird ein Wohnrecht durch notarielle Beurkundung und die Eintragung im Grundbuch gesichert. Zusätzlich wird Ihnen im Grundbuch eine sogenannte Reallast eingetragen.

Diese Reallast dient dazu, die periodischen Zahlungen, also die Zeitrente, abzusichern. Die regelmäßigen Zahlungen bieten eine äußerst vorhersehbare und sichere Methode der Altersvorsorge. Es besteht die Möglichkeit zu einer Einmalzahlung oder einer Einmalzahlung + monatlicher Zahlung.

Die Vor- und Nachteile

- ✓ Wahl zwischen Einmalzahlung oder Einmalzahlung + monatlicher Zahlung
 - ✓ Keine Verantwortng für Instandhaltungskosten mehr
 - ✓ Abgesichert durch Wohnrecht im Grundbuch
 - ✓ Schnelle Abwicklung
-
- ✗ Eine Untervermietung der Immobilie ist nicht mehr möglich
 - ✗ Die Immobilienrente wird gering besteuert



MEIN TIPP FÜR EIGENTÜMER

Durch den Entfall der Instandhaltungskosten wird Ihnen eine große Last abgenommen und ermöglicht mehr Sorgenfreiheit im Alter.

DER TEILVERKAUF



Der Immobilien-Teilverkauf bietet die Möglichkeit, als Hausbesitzer bis zu 50 Prozent des Eigentums zu veräußern, ohne auf die gewohnte Nutzung und den Wohnkomfort zu verzichten. Im Gegenzug wird je nach Auszahlungssumme eine monatliche Nutzungsgebühr berechnet, deren Höhe von der vereinbarten Laufzeit und dem Verkaufspreis abhängt.

Alle Nutzungsrechte und Freiheiten bleiben erhalten, während zusätzliches Kapital generiert wird.

Die Vor- und Nachteile

- ✓ Schnelle Abwicklung und schnelle Auszahlung der gewünschten Summe
 - ✓ Man bleibt weiterhin Miteigentümer seiner eigenen Immobilie
 - ✓ Man profitiert weiterhin von der Wertsteigerung der Immobilie
 - ✓ Teilverkauf ist abgesichert im Grundbuch
-
- ✗ Man zahlt ein monatliches Nutzungsentgelt an den Teilkäufer
 - ✗ Als Teilverkäufer ist man weiterhin für die Instandhaltung verantwortlich



MEIN TIPP FÜR EIGENTÜMER

Der Teilverkauf ist ein sehr flexibles Modell. Eigentümer können je nach Bedarf entscheiden wie hoch der zu verkaufende Anteil sein soll.



DIE RICHTIGE ABSICHERUNG

Die Absicherung der Eigentümer ist ein zentraler Bestandteil der Immobilienverrentung. Verschiedene Mechanismen sorgen dafür, dass Ihre (Wohn)-Rechte gewahrt bleiben und Sie somit abgesichert sind.

Ein wichtiger Schutzmechanismus ist das im Grundbuch eingetragene Nießbrauch- oder Wohnrecht. Dieses garantiert Ihnen, dass Sie lebenslang in Ihrer Immobilie wohnen bleiben können, unabhängig vom neuen Eigentümer. Darüber hinaus werden alle Verträge notariell beurkundet, wodurch sie rechtlich abgesichert sind.

DIE ABSICHERUNG BEI DER IMMOBILIENVERRENTUNG

Welche Instrumente werden zur Absicherung im Rahmen der Verrentung konkret verwendet?

Eintragung im Grundbuch und oder Mietverträge mit ausschuss der Eigenbedarfskündigung sind der zentrale Schutzmechanismus.

a.)

Nießbrauchrecht, Wohnrecht und Reallast werden eingetragen im Grundbuch

b.)

Rangfolge im Grundbuch: Die Rechte des Verkäufers werden in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen. Dabei wird die Rangfolge der einzelnen Eintragungen beachtet.

c.)

Zusätzliche Absicherung über einen Mietvertrag oder ergänzende Eintragung im Kaufvertrag der Immobilie.





DER ABLAUF DER IMMOBILIENVERRENTUNG

1



UNABHÄNGIGE BERATUNG | Im ersten Schritt besprechen wir Ihre individuellen Bedürfnisse und Ziele. Wir erklären Ihnen die verschiedenen Modelle und finden Gemeinsamkeiten, die Modelle, welche für Ihre Situation in Frage kommen.

2



WERTERMITTLUNG/GUTACHTEN | Wir führen eine präzise Analyse durch und ermitteln den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie. Dies bildet die Grundlage für eine faire und transparente Berechnung.

3



BERECHNUNG/ANGEBOT | Auf Basis der Wertermittlung holen wir verschiedene Angebote bei den Ankaufspartnern ein und wählen gemeinsam unter Berücksichtigung Ihrer persönlichen Situation das beste Angebot aus.

4



ANNAHME/BEURKUNDUNG | Sind Sie mit dem Angebot einverstanden, erfolgt die Vertragsunterzeichnung beim Notar. So sind alle Vereinbarungen rechtlich abgesichert.

5



AUSZAHLUNG | Nach der Beurkundung wird der vereinbarte Betrag ausgezahlt, und Sie profitieren sofort von Ihrem freigesetzten Kapital, während Sie weiterhin in Ihrem Zuhause wohnen bleiben.





DIE HÄUFIGSTEN GRÜNDE FÜR IMMOBILIENVERRENTUNG

In Ländern wie den USA und Großbritannien gehört die Immobilienverrentung seit Jahrzehnten zu einem festen Bestandteil der Immobilienwirtschaft und zur Altersvorsorge. Auch in Deutschland gewinnt dieses Thema zunehmend an Bedeutung und hat sich bereits zu einem Milliardenmarkt entwickelt. Durch geprüfte und abgesicherte Lösungen bietet die Immobilienverrentung eine faire Alternative zum klassischen Verkauf.

Die Beweggründe für die Immobilienverrentung sind unterschiedlich – doch das Ziel ist dasselbe. **Die Immobilienverrentung wird zu einem Schlüssel, um Vermögen aktiv zu nutzen, ohne das eigene Zuhause aufgeben zu müssen.**

1

Liquidität aus der eigenen Immobilie schöpfen • Sofortiges generieren von liquiden Mittel aus den eigenen vier Wänden.

2

Lebenslang in den eigenen vier Wänden bleiben • Kein Verlust des Wohnumfeldes trotz verkauf der eigenen Immobilie

3

Mehr Flexibilität schaffen • Finanzielle Freiheit für Reisen, persönliche Wünsche oder Deckung von Pflegeausgaben

4

Vermeidung von Erbstreitigkeiten • Erbschaft selbst regeln oder sinnvolle Verwendung des Vermögens bei fehlenden Erben

5

Schuldenabbau • Tilgung von Verbindlichkeiten ohne das eine Kreditaufnahme erforderlich wird.





ZUSAMMENFASSUNG

Hier nochmal zusammengefasst:

- **Es gibt 4 Modelle am Markt**

Folgende Modelle gibt es: Verkauf mit Nießbrauchrecht, Immobilienrente, Verkauf mit Rückanmietung und der Teilverkauf

- **Nicht alle Modelle sind geeignet**

Was für andere sinnvoll erscheint, muss nicht zu Ihrer Situation passen. Eine falsche Wahl kann langfristige Nachteile bringen. Deshalb ist es wichtig, genau hinzuschauen und Alternativen zu prüfen.

- **Unabhängige Beratung ist entscheidend**

Jede Immobilie und jede Lebenslage ist einzigartig. Eine unabhängige, persönliche Beratung hilft Ihnen dabei, das richtige Modell zu finden und teure Fehler zu vermeiden.



Die Immobilienverrentung bietet verschiedene Möglichkeiten, Kapital aus der eigenen Immobilie zu nutzen, ohne das Zuhause zu verlieren

Im Folgenden finden Sie die wichtigsten Punkte, die Ihnen bei der Entscheidung helfen.

Haben Sie noch Fragen?

» WIESO SOLLTE ICH MICH BEI AMOREAL ZWECKS EINER BERATUNG MELDEN?

Wir bei Amoreal wissen, dass Immobilienverrentung eine komplexe Entscheidung ist, die gut überlegt sein will. Unsere Beratung ist unabhängig, individuell und absolut transparent. Wir helfen Ihnen dabei, Klarheit zu gewinnen und genau die Lösung zu finden, die zu Ihnen, Ihrer Immobilie und Ihren Lebenszielen passt.

» IST EINE BERATUNG BEI AMOREAL KOSTENLOS?

Ja, unsere Beratung ist für Sie vollkommen kostenlos und unverbindlich. In einem ersten Gespräch klären wir Ihre persönlichen Wünsche, Bedürfnisse und prüfen gemeinsam, welche Modelle für Ihre Situation infrage kommen. Uns ist wichtig: Sie sollen alle Informationen erhalten, um in Ruhe die richtige Entscheidung treffen zu können — ohne Druck, ohne versteckte Kosten.



WIE LÄUFT EINE UNABHÄNGIGE UND KOSTENLOSE BERATUNG AB?

Die Immobilienverrentung ist eine bedeutende Entscheidung. Deshalb setzen wir bei Amoreal auf eine persönliche und individuelle Beratung, die Ihnen hilft, alle Möglichkeiten zu verstehen und die passende Lösung zu finden.

Wir begleiten Sie dabei persönlich und transparent – vom ersten Gespräch bis zur Auszahlung. Unser Ziel ist es Ihnen alle Möglichkeiten verständlich aufzeigen und gemeinsam die beste Lösung für Ihre Situation finden.



DAS SIND DIE SCHRITTE

1. SIE BUCHEN IHREN KOSTENLOSEN BERATUNGSTERMIN

Ganz einfach online oder telefonisch. Der erste Schritt ist schnell gemacht. In wenigen Minuten ist Ihr Termin für ein erstes Kennenlerngespräch vereinbart.

2. ERSTES GESPRÄCH ZUM KENNENLERNEN

Wir sprechen telefonisch über Ihre Wünsche und prüfen gemeinsam, ob und wie wir Ihnen helfen können. Dabei erklären wir Ihnen die verschiedenen Modelle und Möglichkeiten.

3. INDIVIDUELLE ANALYSE IHRER IMMOBILIE

Wir führen eine genaue Wertermittlung Ihrer Immobilie durch und holen für Sie Angebote von geprüften Ankaufspartnern ein.

4. GEMEINSAME AUSWERTUNG & ENTSCHEIDUNG

Wir vergleichen zusammen die Angebote, besprechen Vor- und Nachteile und helfen Ihnen bei der Auswahl der für Sie besten Lösung. Sollten Sie sich für eine Lösung entscheiden begleiten wir Sie bis zum Notartermin. Danach erfolgt schon die Auszahlung an Sie während Sie weiterhin in Ihrem Zuhause bleiben können.

» WIR FREUEN UNS AUF SIE.