



**Aroundhome**

Denn es ist Ihr Zuhause.

# Lohnt sich eine Immobilienrente für Sie?

Ihr Ratgeber von Aroundhome mit wertvollen Informationen rund um die verschiedenen Modelle der Immobilienrente, ihre Voraussetzungen und die Schritte bis zur Verrentung.



# Passt eine Immobilienverrentung zu Ihrer persönlichen Situation?

Wünschen Sie sich ein komfortables Leben im Alter, reicht die staatliche Rente oftmals nicht aus. Als Besitzer:in einer Immobilie sind Sie auf dem Papier vermögend, aber für langersehnte Reisen oder zur Unterstützung der Enkel:innen können Sie das Kapital nicht nutzen. Eine Immobilienrente löst dieses Problem, denn sie macht das gebundene Vermögen wieder verfügbar. Sie verkaufen Ihr Eigenheim und erhalten dadurch zusätzliche Einnahmen, können aber trotzdem in Ihren vier Wänden wohnen bleiben. Wir zeigen Ihnen, wie das funktioniert.



Text  
**Claudia Mühlbauer**



Gestaltung  
**Janina Collet**

## Inhalt

<b>Was ist die Immobilienrente und wie kann sie helfen?</b> .....	<b>3</b>
<b>Welche Modelle gibt es?</b> .....	<b>4</b>
Klassische Verrentung (Leibrente) .....	4
Nießbrauch .....	6
Teilverkauf .....	7
<b>Welches Modell passt zu Ihnen? Die Varianten im Vergleich</b> .....	<b>9</b>
<b>Wie sehen die Schritte bis zur Immobilienverrentung aus?</b> .....	<b>10</b>
<b>Alternativen: Vollverkauf und Sale-and-Leaseback-Modell</b> .....	<b>11</b>
<b>Checkliste: Darauf sollten Sie achten!</b> .....	<b>12</b>



Bildquelle: Adobe Stock, NDABCREATIVITY

# Was ist die Immobilienrente und wie kann sie helfen?

Besitzen Sie eine Immobilie, ist darin meist ein großer Teil Ihres Vermögens gebunden. Der Vorteil daran ist, dass Sie einen sicheren und mietfreien Wohnsitz im Alter haben, nachdem Sie das Eigenheim über viele Jahre hinweg abbezahlt haben. Der Nachteil ist aber, dass Sie über dieses Kapital nicht mehr verfügen können. Hier setzt die Immobilienrente an, durch die Sie sich den Immobilienwert wie bei einem herkömmlichen Verkauf auszahlen lassen.

## Lebenslanges Wohn- oder Nutzungsrecht

Der Unterschied zum klassischen Immobilienverkauf ist, dass sich durch die Verrentung nichts an Ihrer Wohnsituation verändert. Sie erhalten in den meisten Fällen ein lebenslanges Wohn- bzw. Nutzungsrecht. Eine Besonderheit gibt es beim Teilverkauf, da sich das Nießbrauchrecht hier an Ihrem Alter orientiert. Auch gibt es bei einigen Verrentungsmodellen neben einer Einmalzahlung der gesamten Summe die Möglichkeit, den Immobilienwert in monatlichen Raten ausgezahlt zu bekommen. Auf diese Weise lässt sich die Altersrente deutlich aufstocken.

Mit den zusätzlichen Einnahmen durch die Immobilienrente können Sie Ihren gewohnten Lebensstandard aufrechterhalten - was mit der normalen Altersrente oft schlicht nicht möglich ist. Auch Kredite bei der Bank bekommen ältere Menschen oftmals nur schwer, weil das Risiko eines Rückzahlungsausfalls zu hoch ist.

## Monatliche Zusatzrente

Eine Zusatzrente eröffnet Ihnen hingegen viele Möglichkeiten: Wollen Sie sich im Alter endlich lang gehegte Wünsche erfüllen, für die Geld und Zeit bisher nicht ausgereicht haben? Oder wünschen Sie sich, Ihre Familienmitglieder finanziell zu unterstützen? Über das Geld aus der Immobilienrente können Sie völlig frei verfügen.

Sie können mit der Zusatzrente größere Reparaturen am Haus durchführen lassen oder bestehende Restschulden ablösen. Auch haben Sie die nötigen Mittel, falls einmal eine Pflegebedürftigkeit eintritt oder Sie einen Umzug in eine Seniorenresidenz finanzieren wollen. Das Wichtigste ist: Sie machen sich im Alter finanziell unabhängig.

## 4 Gründe für eine Immobilienrente:



Weiterhin in den eigenen 4 Wänden wohnen bleiben



Finanzielle Absicherung & mehr freies Geldvermögen



Unterstützung von Familienmitgliedern



Ablösung bestehender Restschulden

# Welche Modelle gibt es?

Überlegen Sie, Ihre Immobilie zu verrenten, können Sie zwischen verschiedenen Varianten wählen. Neben der Immobilienrente in Form einer klassischen Verrentung gibt es den Immobilienverkauf mit Nießbrauchrecht und den Teilverkauf.



## Klassische Verrentung

(Leibrente)



## Nießbrauch



## Teilverkauf

## Klassische Verrentung

Bei einer klassischen Verrentung (Leibrente) handelt es sich um die traditionelle Art der Immobilienrente. Dabei verkaufen Sie Ihr Haus oder Ihre Wohnung an einen spezialisierten Anbieter, auf den das Eigentum übergeht. Sie können allerdings weiter mietfrei in Ihrer Immobilie wohnen - je nach Vertragsausgestaltung lebenslang oder auf Wunsch zeitlich begrenzt. Das sichert Ihnen das Wohnrecht zu, das im Grundbuch eingetragen wird.

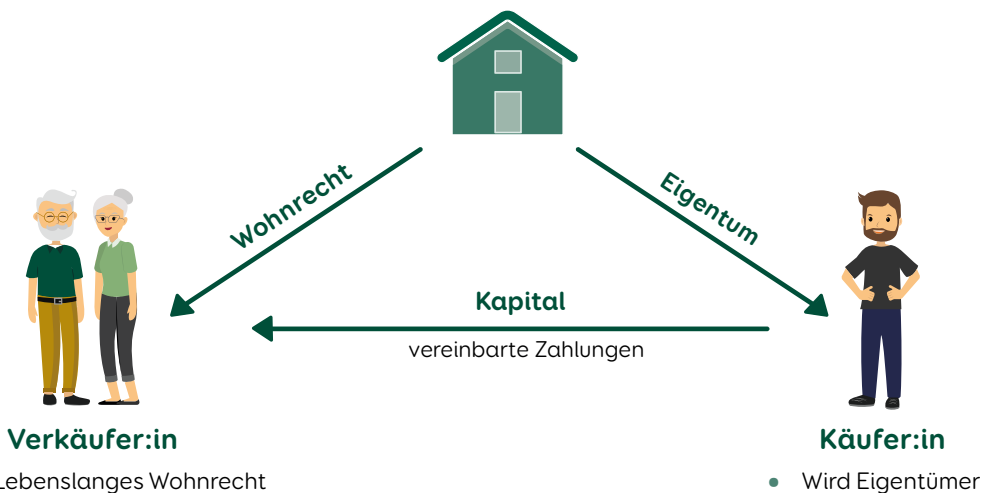
Den Wert Ihrer Immobilie - abzüglich des Werts für das Wohnrecht und zukünftige Instandhaltung - bekommen Sie anschließend ausgezahlt. Abhängig von Ihren individuellen Wünschen können Sie dabei zwischen verschiedenen Auszahlungsmöglichkeiten wählen:



Damit Sie das Kapital aus Ihrer Immobilie auf diese Weise nutzen können, müssen Sie einige Voraussetzungen erfüllen. In jedem Fall muss es sich bei der Immobilie um ein selbstgenutztes Haus bzw. um eine selbstgenutzte Wohnung handeln. Ein vermietetes Haus, das Sie nicht selbst bewohnen, kommt bei diesem Modell beispielsweise nicht infrage. Wollen Sie Ihr Haus oder Ihre Eigentumswohnung auf Basis einer klassischen Verrentung mit monatlicher Zusatzrente (Leibrente) verkaufen, ist das ab einem Alter von 68 bis 70 Jahren möglich.

## 💡 Keine Instandhaltungsarbeiten mehr

Verkaufen Sie Ihre Immobilie an einen klassischen Verrentungsanbieter, müssen Sie sich nicht mehr um die Instandhaltung und die damit einhergehenden Kosten kümmern. Nötige Reparaturen werden zukünftig von Ihrem Anbieter übernommen.



## Beispielrechnung Verrentung mit 10-jähriger Zeitrente mit Einmalzahlung

<b>Alter</b>	73 Jahre
<b>Geschlecht</b>	weiblich
<b>Restlebenserwartung*</b>	10,4 Jahre
<b>Immobilienwert</b>	500.000 €
Einmalzahlung	- 50.000 €
Verzinsung	- 17.000 €
Gesamtwert Wohnrecht & Instandhaltung	- 206.000 €
<b>Gesamtwert der Zusatzrente</b>	<b>227.000 €</b>
<b>Monatliche Zusatzrente</b> (über 10 Jahre)	<b>1.892 €</b>
<b>Einmalzahlung</b>	<b>+ 50.000 €</b>

\*Durchschnittliche Lebenserwartung von 83,4 Jahren gemäß Sterbetafel des Statistischen Bundesamtes

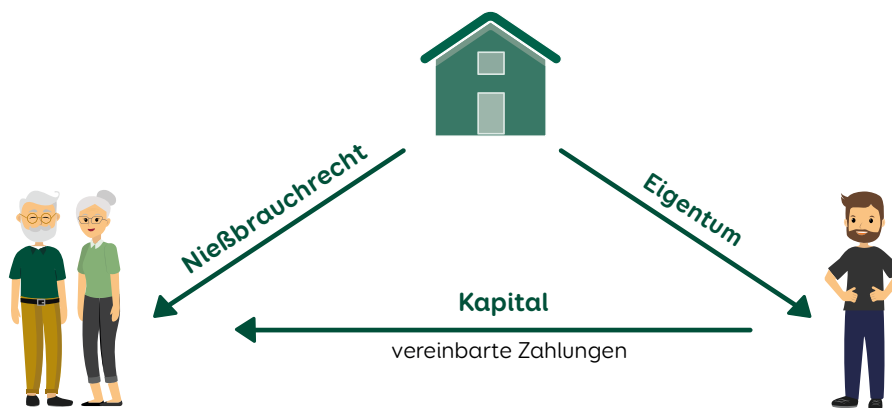
Die Einmalzahlung beträgt hier 50.000 Euro und wird zusätzlich zur monatlichen Zusatzrente auf Zeit ausgezahlt. Sie können allerdings auch die gesamte Summe in monatliche Raten aufteilen und auf eine zusätzliche Einmalzahlung verzichten.

## Nießbrauch

Das Nießbrauch-Modell unterscheidet sich in seinen Grundzügen kaum von der klassischen Verrentung (Leibrente). Der wesentliche Unterschied besteht darin, dass Sie hier statt eines lebenslangen Wohnrechts ein Nießbrauchrecht erhalten. Dadurch können Sie Ihre Immobilie nicht nur weiterhin bewohnen, sondern sie beliebig nutzen. Das schließt auch die Möglichkeit der Vermietung ein.

Das Eigentum an Ihrer Immobilie geht zwar auf den Käufer oder die Käuferin über, das wirtschaftliche Eigentum verbleibt aber bei Ihnen. Aus diesem Grund müssen Sie sich weiterhin um die regelmäßige Instandhaltung kümmern und die dafür anfallenden Kosten übernehmen. Lediglich außergewöhnliche und wertsteigernde Reparaturen – etwa der Austausch einer defekten Heizungsanlage – werden Ihnen abgenommen.

Die Auszahlung des Immobilienwerts erfolgt in der Regel als Einmalzahlung, sodass Sie sofort die volle zusätzliche Liquidität nutzen können. Weil das Nießbrauch- bzw. Nutzungsrecht rechnerisch mehr wert ist als das Wohnrecht, ist der Auszahlungsbetrag etwas geringer. Erhöhen können Sie Ihre Liquidität wiederum durch die Vermietung der Immobilie oder einzelner Räume.



### Verkäufer:in

- Bleibt wirtschaftlicher Eigentümer

### Käufer:in

- Wird Eigentümer

### ? Lohnt sich die Vermietung?

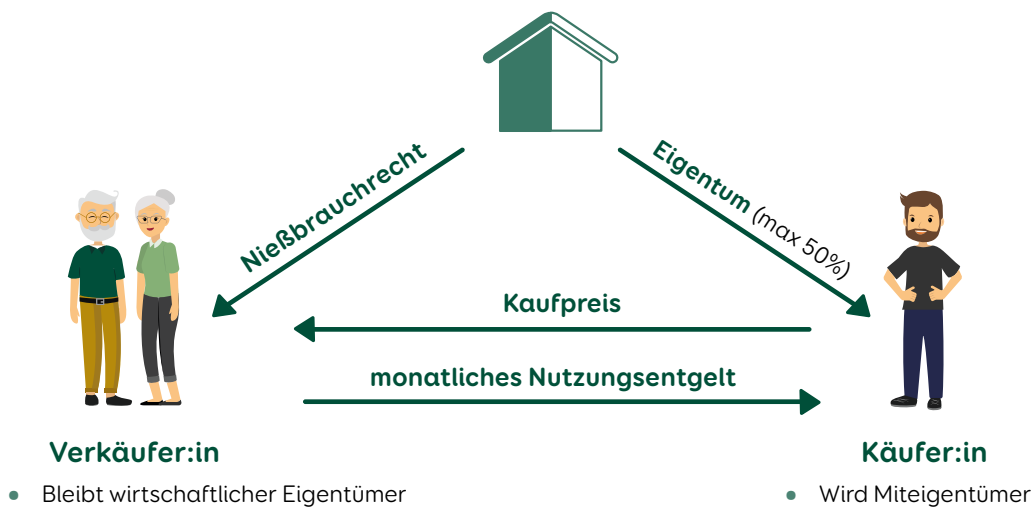
Entscheiden Sie sich statt des Wohnrechts für das Nießbrauchrecht, reduziert sich die Auszahlungssumme beim Verkauf der Immobilie. Vergleichen Sie deswegen die Summe, die Sie bei den beiden Varianten erhalten würden und informieren Sie sich über die Mietpreise, die Sie verlangen können. Nur wenn die Mieteinnahmen über dem Mehrwert des Nießbrauchrechts liegen, lohnt sich das Modell.

## Teilverkauf

Bei diesem Modell verkaufen Sie bis zu 50 Prozent Ihrer Immobilie. Der zu verkaufende Anteil wird anhand Ihrer Wunschauszahlungssumme ermittelt. Wollen Sie zum Beispiel 100.000 Euro Kapital aus Ihrer Immobilie lösen und deren Verkehrswert liegt bei 400.000 Euro, verkaufen Sie entsprechend ein Viertel Ihres Eigenheims.

Eine regelmäßige Rentenzahlung ist mit einem Teilverkauf in der Regel nicht möglich. Die Auszahlung geschieht bei den meisten Anbietern in Form einer Einmalzahlung. Neben dieser Summe bekommen Sie ein entgeltliches Nießbrauchrecht für die Immobilie. Das hat den Vorteil, dass Sie sie weiterhin nach Belieben umbauen und auch vermieten können. Allerdings müssen Sie ein monatliches Nutzungsentgelt zahlen - ähnlich einer Miete. Je nach Anbieter und Vertragsausgestaltung fallen dafür jährlich zwischen 3 und 9 Prozent des erhaltenen Teilverkaufspreises an.

Den verkauften Teil der Immobilie können Sie jederzeit wieder zurückkaufen. Aus diesem Grund ist es auch weiterhin möglich, das Eigenheim zu vererben. Das gilt auch dann, wenn Sie den Rückkauf nicht mehr selbst veranlassen können: Ihre Erben und Erbinnen haben für diesen Fall in der Regel ein Vorkaufsrecht.



### ! Voraussetzungen für den Teilverkauf

Ein Teilverkauf Ihrer Immobilie ist schon vor dem Rentenbeginn möglich. Die meisten Anbieter empfehlen ein Mindestalter von 50 Jahren. Wenn Sie jünger als 55 Jahre alt sind, wird das Nießbrauchrecht auf 20 Jahre fixiert. Ab einem Alter von 55 Jahren gilt das Nießbrauchrecht lebenslang. Der Immobilienwert sollte mindestens 200.000 Euro betragen. Die Mindestauszahlungssumme wird von vielen Anbietern auf 100.000 Euro festgelegt.

## Beispielrechnung: Verkauf nach 10 Jahren mit Wertzuwachs von 25 %

### Teilverkauf (heute)

Aktueller Wert Ihrer Immobilie	400.000 €
Anteil des Teilverkaufs	30 %
Sofortauszahlung für den Teilverkauf	+ 120.000 €

### Restverkauf (in 10 Jahren)

Neuer Wert der Immobilie	500.000 €
Ihr Anteil an der Immobilie	70 %
Auszahlung nach 10 Jahren	+ 350.000 €
Nutzungsentgelt (mtl. über 10 Jahre verteilt)	- 54.000 €
Abwicklungsgebühr (einmalig 5,5 %)	- 32.500 €

### Gesamt

Erlöse	+ 470.000 €
Entgelt & Gebühr	- 86.500 €

**Verkaufserlös insgesamt 383.500 €**



Durch das monatliche Nutzungsentgelt, das Sie beim Teilverkauf zahlen müssen, verringert sich zwar Ihr Verkaufserlös, aber gleichzeitig erhalten Sie ein Nießbrauchrecht. Das ermöglicht Ihnen die Vermietung, wodurch Sie Ihre Einnahmen wiederum steigern können. Daher lohnt sich das Modell trotz der monatlichen Gebühr.



# Welches Modell passt zu Ihnen?

## Die Varianten im Vergleich

Jedes der Verrentungsmodelle eignet sich für unterschiedliche Ansprüche und Situationen. Interessieren Sie sich für eine Immobilienrente, sollten Sie sich daher vorab genau beraten lassen, welche Variante für Sie infrage kommt. Die Modelle unterscheiden sich in vielen Punkten deutlich voneinander:

	Klassische Verrentung	Nießbrauch	Teilverkauf
<b>Mindestalter</b>	68 bis 70 Jahre	65 Jahre	50 Jahre
<b>Nutzungsrecht</b>	Wohnrecht	Nießbrauchrecht	Nießbrauchrecht
<b>Auszahlung</b>	Einmalzahlung, monatliche Zeitrente oder Mix aus beidem	Oft nur Einmalzahlung	Oft nur Einmalzahlung
<b>Monatliche Kosten</b>	Werden vorab durch den Wert des Wohnrechts und der Instandhaltung ermittelt und von der Auszahlungssumme abgezogen.	Werden vorab durch den Wert des Nießbrauchrechts ermittelt und von der Auszahlungssumme abgezogen.	Monatliches Nutzungsentgelt
<b>Vermietung</b>	✘ Nicht möglich	✔ Möglich	✔ Möglich
<b>Rückkauf</b>	✘ Nicht möglich	✘ Nicht möglich	✔ Möglich
<b>Laufende Kosten &amp; Aufwand für Instandhaltung</b>	✘ Nein	✔ Ja	✔ Je nach Anbieter vollständig oder teilweise
<b>Vererben möglich</b>	✘ Nein	✘ Nein	✔ Ja

### ! Wichtig:

Wollen Sie Ihre Erben und Erbinnen nicht nur finanziell unterstützen, sondern auch die Möglichkeit haben, Ihre Immobilie an sie weiterzugeben? Dann kommt unter allen Verkaufs- und Verrentungsmodellen nur ein Teilverkauf infrage.

# Wie sehen die Schritte bis zur Immobilienverrentung aus?



## 1. Beratungsgespräch

Sie werden in einem persönlichen Gespräch bei Ihnen zu Hause (Klassische Verrentung/ Nießbrauch) oder telefonisch (Teilverkauf) umfassend beraten. Auf Basis Ihrer individuellen Wünsche bekommen Sie ein unverbindliches Angebot.



## 2. Gutachten

Sagt Ihnen das erste Angebot zu, wird ein unabhängiges Gutachten zur Ermittlung des Immobilienwerts erstellt.



## 3. Angebot

Sie bekommen ein verbindliches und kostenfreies Angebot mit allen Informationen zur Berechnung Ihrer Immobilienrente und zu den Auszahlungsmodalitäten. Die Vereinbarungen werden vertraglich festgeschrieben.



## 4. Vertragsunterzeichnung

Gemeinsam mit Ihrem Rentenanbieter suchen Sie ein Notariat in Ihrer Nähe auf. Dort unterschreiben Sie den vorbereiteten Kaufvertrag über Ihre Immobilie.



## 5. Grundbucheintrag

Ihr Wohnrecht bzw. Nießbrauchrecht und die Zahlungen, die Sie erhalten, werden ins Grundbuch eingetragen. Bei einem Teilverkauf werden beide Parteien in der ersten Abteilung des Grundbuchs genannt und die monatliche Nutzungsgebühr wird festgeschrieben.



## 6. Zahlungsbeginn

Nachdem der Vertrag unterschrieben und die Änderungen im Grundbuch eingetragen wurden, erhalten Sie die Auszahlungssumme bzw. die erste Rentenzahlung. Zur gleichen Zeit beginnen auch die Zahlungen des monatlichen Nutzungsentgelts, wenn Sie einen Teilverkauf gewählt haben.

## Alternativen: Vollverkauf und Sale-and-Leaseback-Modell

Wollen Sie das Kapital aus Ihrer Immobilie nutzen, kann sich auch ein herkömmlicher Immobilienverkauf anbieten. Anders als bei einer Verrentung gibt es dabei nicht die Möglichkeit, sich den Immobilienwert in monatlichen Raten auszahlen zu lassen. Stattdessen erhalten Sie eine Einmalzahlung, die Sie sofort in vollem Umfang nutzen können.

Ein Vollverkauf kann sich beispielsweise eignen, wenn Sie bisher in einer ländlichen Gegend wohnen, im Alter aber in eine Stadt oder in die Nähe Ihrer Verwandten umziehen möchten. Zur Finanzierung eines Umzugs in eine Seniorenresidenz kann diese Möglichkeit ebenfalls sinnvoll sein.

Auch wenn Sie den Wunsch haben, weiterhin in Ihrem Haus zu wohnen, ist ein Verkauf möglich - in Form des sogenannten Sale-and-Leaseback-Modells. In diesem Fall muss zuvor vereinbart werden, dass Sie Ihre Immobilie nach dem Verkauf anmieten. Der Verzicht auf eine spätere Eigenbedarfskündigung der neuen Eigentümer:innen wird in der Regel vertraglich festgeschrieben.



Ob Verrentung oder Verkauf - eine umfassende Beratung ist in jedem Fall wichtig. Wollen Sie Ihre Immobilie verkaufen, können Ihnen Makler:innen aus Ihrer Umgebung dabei helfen. Sie prüfen den aktuellen Verkehrswert Ihrer Immobilie und kümmern sich in Absprache mit Ihnen um alle Formalitäten, um Sie bestmöglich zu entlasten. [Füllen Sie einfach unseren Fragebogen aus](#) und teilen Sie uns Ihre Anforderungen mit. Im Anschluss erhalten Sie kostenlos und unverbindlich bis zu drei Maklerempfehlungen, aus denen Sie wählen können.



Bildquelle: Adobe Stock Vittaya\_25

# Checkliste: Darauf sollten Sie achten!

Ihre Immobilie verrenten Sie nur einmal. Damit Sie optimal abgesichert sind, sollten Sie einige wichtige Punkte beachten. Machen Sie sich Ihre individuelle Situation und Ihre Wünsche bewusst und lassen Sie sich ausführlich beraten. Folgende Punkte sollten Sie im Blick haben:

---

Verschaffen Sie sich zuerst einen Überblick über Ihre Einkünfte und Ausgaben. Erlauben diese Ihnen noch den Lebensstandard, den Sie sich wünschen?

---

Prüfen Sie, welches Verrentungsmodell zu Ihren Anforderungen und Wünschen passt.

---

Gehen Sie sicher, dass der Vertrag das passende Nutzungsrecht beinhaltet – das Wohnrecht oder das Nießbrauchrecht.

---

Lassen Sie das Gutachten zur Bewertung Ihrer Immobilie von einem neutralen Sachverständigen erstellen.

---

Vertrauen Sie im Gespräch mit dem Rentenanbieter auf Ihr Bauchgefühl. Achten Sie darauf, dass Sie sich mit den Konditionen wohlfühlen, und unterschreiben Sie keinen Vertrag, von dem Sie nicht überzeugt sind.

---

Klären Sie alle offenen Fragen und lassen Sie sich Zeit bei der Entscheidung.

---

Vergleichen Sie mehrere Angebote.

---

Lassen Sie sich durch ein Steuerbüro beraten und prüfen Sie alle Vertragsmodalitäten gründlich.

## **Unser Tipp:**

Kalkulieren Sie nicht zu knapp, wenn Sie sich überlegen, wie viel Geld Sie im Monat brauchen. Planen Sie mit einem finanziellen Puffer, sind Sie für alle Eventualitäten gewappnet.

# Aroundhome findet den passenden Anbieter für Ihre Immobilienverrentung

Wir unterstützen Sie dabei, die richtigen Entscheidungen rund um ihr Zuhause zu treffen. Deswegen sind uns eine individuelle Beratung und die Vermittlung von ausgesuchten, regionalen Partnern besonders wichtig. Bei der Suche nach dem passenden Anbieter für die Verrentung Ihrer Immobilie sind Sie bei uns in besten Händen.

## Rentenanbieter finden in 3 einfachen Schritten:



### Anforderungen und Wünsche mitteilen

Das geht bei uns telefonisch unter [030 814 526 3444](tel:0308145263444) oder einfach per Onlineformular auf [aroundhome.de](https://www.aroundhome.de) - natürlich kostenlos.



### Empfehlungen erhalten

Je nach Wunsch empfehlen wir Ihnen bis zu drei passende Verrentungsanbieter. Mit wie vielen Firmen wir Sie verbinden dürfen, entscheiden Sie dabei ganz persönlich.



### Für ein Angebot entscheiden

Finden Sie das beste Preis-Leistungsverhältnis und beauftragen Sie einen Anbieter mit der Verrentung Ihrer Immobilie.

[Jetzt Anbieterempfehlungen erhalten >](#)

## Sie haben noch Fragen? Wir antworten gerne!

Persönliche & kostenlose Beratung



[030 814 526 3444](tel:0308145263444)



[kundenberatung@aroundhome.de](mailto:kundenberatung@aroundhome.de)