



Ratgeber

Immobilienrente

Berechnung, Anbieter, Ablauf

Was ist eine Immobilienrente?



Bei einer Immobilienrente handelt es sich um eine Art der Immobilienverrentung, bei dem Eigentümer:innen ihre Immobilie verkaufen und im Gegenzug ein Wohnrecht sowie monatliche Rentenzahlungen bis zum Lebensende von dem:der Käufer:in erhalten.

Das Modell der Immobilienrente mit Wohnrecht ist jedoch variabel und lässt unterschiedliche vertragliche Ausgestaltungen zu. So können Eigentümer:innen und Kaufinteressierte sich auf eine der folgenden Arten der Immobilienrente einigen:



Leibrente



Zeitrente



Abgekürzte Leibrente

Immobilienrente als Leibrente



Die Immobilienrente als Leibrente im strengen Sinne beinhaltet die Vereinbarung, dass Verkäufer:innen bis zum Lebensende regelmäßige Rentenzahlungen als Kaufpreiszahlung für das Haus oder die Wohnung erhalten.

Außerdem erhalten sie bei der Leibrente ein lebenslanges Wohnrecht, wodurch sie weiterhin in der Immobilie wohnen und damit im gewohnten Umfeld leben können.

Es ist zudem möglich, dass Immobilienverkäufer:innen zusätzlich zur Leibrente eine einmalige Auszahlung von dem:der Käufer:in erhalten.

Immobilienrente als Zeitrente



Bei der Immobilienrente als Zeitrente wird zwar ebenfalls eine regelmäßige Rentenzahlung sowie ein Wohnrecht vereinbart, jedoch ist zumindest die Rentenauszahlung zeitlich begrenzt.

Wie bei der Immobilienleibrente gibt es auch bei der Zeitrente die Option, zusätzlich zu den wiederkehrenden Rentenzahlungen eine einmalige Auszahlung im Immobilienkaufvertrag zu vereinbaren.

Ein wesentlicher Unterschied zur Immobilienleibrente liegt darin, dass die vereinbarten Rentenzahlungen nicht mit dem Tod des:der Begünstigten enden, sondern diese dann auf die Erbberechtigten übergehen – und zwar für den vertraglich festgelegten Zahlungszeitraum.

Das Wohnrecht hingegen erlischt zwingend mit dem Tod, da es nicht durch Vererbung, Veräußerung oder Überlassung übertragbar ist. Wird beispielsweise eine Zeitrente für einen Zeitraum von zehn Jahren vereinbart, erhalten die Begünstigten also für diese zehn Jahre eine regelmäßige Rente in vereinbarter Höhe (und eventuell eine Einmalzahlung).

Dank des zugeschriebenen Wohnrechts für die festgelegte Dauer dürfen sie in der Immobilie wohnen bleiben. Verstirbt der:die Begünstigte zum Beispiel sieben Jahre nach dem Verkauf, würden die Erbberechtigten für die restlichen drei Jahre die ausstehenden Rentenbezüge zu gleichen Konditionen erhalten.

Immobilienrente als abgekürzte Leibrente



Die sogenannte abgekürzte oder temporäre Leibrente kann als eine Mischung aus Leibrente und Zeitrente verstanden werden. Die Rentenzahlungen enden hierbei entweder durch Eintritt des Todes oder mit dem Erreichen eines bestimmten Alters des:der Begünstigten.

Das bedeutet, dass die Rentenzahlungen auch nicht auf etwaige Erbberechtigte übergehen. In diesem Aspekt grenzt sich die abgekürzte Leibrente von der Zeitrente ab.

Alternativen zur Immobilienrente

Neben der Immobilienrente gibt es noch weitere Optionen für Eigentümer:innen, ihr gebundenes Immobilienvermögen in frei verfügbares Geld umzuwandeln. Welche Optionen das sind, stellen wir nachfolgend kurz vor.



Umkehrhypothek

Bei der Umkehrhypothek wird die eigene Immobilie nicht verkauft, sondern neu beliehen. Es wird also ein neues Darlehen aufgenommen und dieses durch eine eingetragene Grundschuld im Grundbuch besichert. Es handelt sich meist um ein sogenanntes endfälliges Darlehen, das erst am Ende der Laufzeit vollständig getilgt werden muss. In der Regel verkauft die kreditvergebende Bank das beliehene Haus nach Ablauf der Zinsbindung, um die Kreditrestschuld zu tilgen.



Nießbrauch

Der Nießbrauch ist ein ähnliches Recht zum Wohnrecht. Es garantiert dem:der Begünstigten, weiterhin in der Immobilie wohnen bleiben zu können, sie aber auch zum Beispiel durch die Vermietung wirtschaftlich nutzen zu können. Mit dem Nießbrauch gehen aber auch Pflichten einher, wie beispielsweise Versicherungsgebühren, Grundsteuerzahlungen sowie Kommunalabgaben.



Teilverkauf

Bei einem Teilverkauf wird die eigene Immobilie maximal zu 50 Prozent verkauft. Die Immobilienbesitzer:innen bleiben jedoch zu 100 Prozent wirtschaftliche Eigentümer:innen der ganzen Immobilie, erhalten also für den verkauften Anteil ein Nießbrauchrecht. Es besteht zudem die Möglichkeit, sich ein Vorkaufsrecht für den verkauften Teil der Immobilie zu sichern. So kann das Haus oder die Wohnung zu einem späteren Zeitpunkt wieder vollständig zum eigenen Eigentum werden.

Voraussetzungen für die Immobilienrente



Grundsätzlich richtet sich der Immobilienverkauf mit Wohnrecht an ältere Eigentümer:innen, die einerseits im Ruhestand ihre Rente aufbessern und andererseits im Eigenheim wohnen bleiben möchten. Folgende Voraussetzungen für die Immobilienrente sollten gegeben sein:

Voraussetzungen

Eigentümer:in ist um die 65 Jahre alt.

Grundstück ist frei von Lasten oder es besteht zumindest nur noch eine geringe Restschuld aus der Immobilienfinanzierung.

Grundstück und Immobilie müssen einen ausreichend hohen Wert haben.

Ablauf bei einer Immobilienverrentung



An erster Stelle steht die Verkehrswertermittlung, denn auf Basis dieses Wertes erfolgen die weiteren Immobilienrente-Berechnungen. Außerdem wird der Wert des Wohnrechts berechnet, da dieser den Verkehrswert der Immobilie schmälert. Die Differenz aus dieser Subtraktion sowie die gewünschte Art der Immobilienrente (Leibrente, Zeitrente oder abgekürzte Leibrente) dienen als Grundlage für die Berechnung der Höhe der regelmäßigen Rentenzahlungen.

Ablauf bei Immobilienrente

Verkehrswertermittlung der Immobilie

Art der Immobilienrente festlegen

Wertermittlung des Wohnrechts

Berechnung der monatlichen Rentenzahlung

Welche Immobilienrente-Anbieter gibt es?



Wer für eine Immobilienrente nach Anbieter:innen sucht, muss sich nicht zwangsläufig an Banken, Versicherungen oder Unternehmen wenden, die sich auf verschiedene Modelle der Immobilienverrentung spezialisiert haben. Die Immobilienrente können Sie ebenso mit privaten Käufer:innen vereinbaren.

Die Immobilienrente kann auch als sogenannte Zustifterrente gestaltet sein. Anbieter:innen sind, wie der Begriff schon vermuten lässt, Stiftungen wie beispielsweise die Stiftung Liebenau. Weil Stiftungen aber unter anderem karitative Zwecke verfolgen und strukturell anders wirtschaften als Immobilienrenten Anbieter:innen aus der freien Wirtschaft, müssen Sie bei einer Zustifterrente mit geringeren Rentenbezügen rechnen.

Wie sicher ist die Immobilienrente?

Da es sich bei einer Immobilienrente um ein Rechtsgeschäft handelt, muss der zugrundeliegende Kaufvertrag notariell beglaubigt werden, um überhaupt rechtswirksam werden zu können. Notariell beglaubigte Verträge können keine Klauseln oder Regelungen enthalten, die gegen geltendes Recht verstoßen.

Wie sicher beispielsweise die Rentenzahlungen aus einer Immobilienrente sind, hängt in erster Linie von der vertraglichen Gestaltung ab. Innerhalb der geltenden Gesetze können im Kaufvertrag nämlich Vereinbarungen getroffen werden, die nachteilig für eine der beiden Vertragsparteien sein können.

Notar:innen sind nicht nur zur Neutralität verpflichtet, sondern müssen für beide Seiten als neutrale Instanz über die rechtlichen Folgen des Kaufvertrags informieren. Wenn Unsicherheiten bestehen oder bestimmte Vertragsinhalte nicht verständlich sind, steht der:die zuständige Notar:in Rede und Antwort.

Mit Blick auf die finanziellen Verpflichtungen gibt es mehrere Möglichkeiten, um als begünstigte Person die eigenen finanziellen Ansprüche aus der Immobilienrente rechtlich abzusichern. Wer sein Haus gegen eine Immobilienrente verkauft, sollte den Kaufvertrag über den Verkauf gegen Immobilienrente als Reallast ins Grundbuch eintragen lassen. Damit sind die Rentenzahlungen selbst im Falle einer eintretenden Insolvenz des:der Begünstigten abgesichert.

Mit einer Vollstreckungsunterwerfung im Kaufvertrag sichern Immobilienverkäufer:innen ihre Rentenzahlungen ab. Da der Kaufvertrag notariell beglaubigt wird, kommt diese Klausel einem Vollstreckungstitel gleich. Dies bedeutet, dass Verkäufer:innen dann in das noch bestehende Vermögen von Käufer:innen vollstrecken dürfen.

Das im Grundbuch eingetragene Wohnrecht garantiert der begünstigten Person, bis zum Lebensende in der jeweiligen Immobilie wohnen bleiben zu dürfen. Ein Wohnrecht kann auch auf weitere Personen (z.B. Ehepartner:in) ausgeweitet sein. Würde einer der Eheleute versterben, erlischt das Wohnrecht nicht automatisch, sondern bleibt für die noch lebende Person bis zu ihrem Tod bestehen.

Sie haben noch Fragen? Unsere Profis beraten Sie gern!

Unser Ziel ist es, Sie bei dem erfolgreichen Verkauf Ihrer Immobilie kompetent zu unterstützen. Dafür beraten wir Sie gern kostenfrei und persönlich. Auf Wunsch schlagen wir Ihnen **drei erfahrene Profis aus Ihrer Region** vor, die genau zu Ihrer Immobilie passen und Ihre Anforderungen erfüllen. Dabei steht uns ein Portfolio aus **über 2.000 qualitätsgeprüften Makler:innen** deutschlandweit zur Verfügung.

In nur 3 Schritten zum passenden Profi



1. Sie beschreiben Ihre Immobilie

Bereits wenige Angaben zu Ihrer Immobilie sind ausreichend.



2. Sie erhalten Empfehlungen

Wir empfehlen Ihnen unverbindlich 3 passende Makler:innen.*



3. Sie verkaufen erfolgreich

Sie verkaufen entspannt Ihre Immobilie.

[Jetzt kostenlos Profi finden](#)

Zögern Sie nicht, uns bei offenen Fragen zu kontaktieren und direkt mit uns zu sprechen. Es erwartet Sie eine persönliche und fachkundige Beratung – kostenlos und unverbindlich. Gerne können Sie uns auch eine E-Mail schreiben.

E-Mail maklersuchmaschine@immobilienscout24.de

Telefon 030 - 24 301 1450

Die Vervielfältigung, der Nachdruck, die Bearbeitung, die Verbreitung und die öffentliche Zugänglichmachung sind nur mit vorheriger Zustimmung durch die Immobilien Scout GmbH gestattet. Es handelt sich bei diesem Ratgeber lediglich um unverbindliche Informationen. Wir erteilen insbesondere keine Rechtsberatung. Eine Haftung für die Inhalte, Kosten- und Preisangaben wird ausgeschlossen.

* Unsere Makler:innen entrichten eine Vermittlungsgebühr an ImmoScout24. Mit dieser Gebühr wird unter anderem sichergestellt, dass die empfohlenen Makler:innen den Qualitätsmerkmalen von ImmoScout24 entsprechen.

Unsere Services und Ratgeber im Überblick

Hilfreiche Informationen vor dem Verkauf

[Verkaufsratgeber](#)

Unsere über 400 kostenlosen Wissensartikel begleiten Sie in jeder Etappe des Verkaufs. Der nach Phasen übersichtlich sortierte Verkaufsratgeber bietet alle Antworten auf Ihre Fragen. Hier finden Sie neben Informationen zu Kosten, Preisen und Steuern auch Tipps zum Verkaufsprozess sowie Mustervorlagen und Checklisten.

[Preisatlas](#)

Der ImmoScout24 Preisatlas mit 43 Millionen Immobilien gibt einen Überblick zur Preisentwicklung der letzten 4 Jahre für Immobilien zur Miete oder zum Kauf. Erkunden Sie Ihre Nachbarschaft und ähnlichen Angebote in Ihrer Umgebung.

[Nachfrage-Check](#)

Mit dem ImmoScout24 Nachfrage-Check können Sie in nur einer Minute die Verkaufschancen Ihrer Immobilie ermitteln. Kostenlos und unverbindlich erhalten Sie Marktdaten und Informationen zur Nachfrage und Preisentwicklung Ihrer Immobilie und Immobilien wie Ihrer.

[Immobilienbewertung](#)

Diese hochwertige Marktanalyse ist der erste Ansatzpunkt zum Immobilienverkauf. Die Marktwerteinschätzung basiert auf einem anerkannten Berechnungsverfahren der deutschen Immobilien-Branche, bei dem Ihre Immobilie mit Millionen Objekten verglichen wird. Sie erhalten die kostenlose Analyse schnell und bequem per E-Mail.

[Eigentümerbereich](#)

Um Ihre Immobilie und die Marktentwicklung im Blick zu behalten, können Sie hier Ihre Immobilie kostenlos anlegen, bewerten lassen und beobachten. Der Eigentümerbereich gibt Ihnen Aufschluss über die Preisentwicklung in Ihrer Region, Preisupdates sowie die Nachfrage nach Immobilien wie Ihrer.

Selbst in den Verkauf starten

[Privat Immobilienanzeige](#)

Wenn Sie den Immobilienverkauf selbst in die Hand nehmen wollen, können Sie Ihre Immobilie privat inserieren und kostenlos Verkaufsangebote erhalten und vergleichen. Sie haben so direkten Kontakt mit potentiellen Käufer:innen und müssen keine Maklercourtage zahlen. Dabei können Sie bei ImmoScout24 auf sichere Verträge und diverse Musterdokumente zum Verkauf zurückgreifen.

Verkauf mit einem Profi an der Seite

[Maklervergleich](#)

Wenn Sie jedoch einen seriösen Profi vor Ort wünschen, der Sie beim Verkauf unterstützt, liefert Ihnen der ImmoScout24-Maklervergleich kostenlos bis zu 3 Maklerempfehlungen. Sie vergleichen und entscheiden unverbindlich, ob Sie mit einem Profi zusammenarbeiten möchten. Dabei wird auf das ImmoScout24-Netzwerk mit über 2.000 geprüften und regionalen Makler:innen mit hohen Qualitätsstandards zurückgegriffen.

[Diskreter Verkauf](#)

Es gibt verschiedene Gründe, warum man eine Immobilie nicht in der Öffentlichkeit des Internets präsentieren möchte. Der anonyme Immobilienverkauf von ImmoScout24 garantiert Ihnen Diskretion und Verlässlichkeit. Wir unterstützen Sie dabei, diskret den:die passende:n Käufer:in für Ihr Objekt zu finden. Dabei profitieren Sie nicht nur vom Maklernetzwerk, sondern entscheiden selbst, welche Detailinformationen Sie preisgeben möchten.

[Branchenbuch](#)

Deutschlands Branchenbuch rund um Immobilien listet Ihnen Makler:innen, Umzugsunternehmen, Finanzierungsberater und viele weitere Serviceunternehmen übersichtlich auf. Sie können die Services vergleichen und selbst aufgrund von Bewertungen ehemaliger anderer Eigentümer:innen oder ImmoScout24-Abzeichen Ihren Profi wählen.