



Die Sicherheits-Checkliste: Immobilienverrentung ohne Reue

7 kritische Prüfpunkte, bevor Sie einen Vertrag unterschreiben

Die Entscheidung für eine Immobilienverrentung ist komplex und risikoreich. Diese Checkliste dient als Ihr persönliches Sicherheitsnetz für Gespräche mit Anbietern oder der Familie. Unterschreiben Sie niemals beim ersten Termin – nutzen Sie stattdessen diese Prüfpunkte, um fundiert zu entscheiden.

1. Die „Brauche-ich-das-wirklich“-Prüfung

Bevor Sie eine Immobilienverrentung in Betracht ziehen, prüfen Sie zuerst, ob andere Wege günstiger und sicherer sind.

Prüfpunkte:

Habe ich Anspruch auf staatliche Förderung (Wohngeld, KfW 159)?

Woher bekomme ich das?

Gemeinde, KfW-Bank, Sozialamt

Habe ich mit meiner Hausbank über einen Seniorenkredit gesprochen?

Ihre Hausbank, Wohnstättenkredit

Ist Downsizing (Verkauf & Umzug in kleinere Wohnung) emotional ausgeschlossen?

Familiengespräch, Immobilienmakler

Ihre Notizen zu Phase 1:

2. Der „Vertrags-TÜV“ – Warnsignale im Vertrag

Die folgenden Klauseln sind die häufigsten Stolperfallen bei Verrentungsverträgen. Prüfen Sie jeden Punkt sorgfältig.

Prüfpunkte:

Instandhaltung: Muss ich 100 % der Reparaturen zahlen, obwohl mir nur noch ein Teil gehört?

Woher bekomme ich das?

Vertragswerk, Abschnitt Instandhaltung

■ **Achtung:** Wenn Sie die volle Instandhaltung tragen, aber nur Teilrechte behalten, ist das ein erhebliches Risiko. Lassen Sie diese Klausel unbedingt anwaltlich prüfen!

Pflegefall: Was passiert mit dem Vertrag, wenn ich ins Pflegeheim ziehe? Endet das Darlehen sofort?

Vertragswerk, Pflegefall-Klausel

Kosten: Gibt es ein Durchführungsentgelt? Wenn ja, liegt es bei 5–7 % oder darüber?

Anbieter-Angebot, Gebührenaufstellung



Wertsicherung: Enthält der Vertrag eine 117%-Klausel oder Mindestwert-Garantie zugunsten des Anbieters?

Vertragswerk, Wertermittlung

- Achtung: Eine 117%-Klausel bedeutet, dass der Anbieter sich eine Mindestrendite über dem Immobilienwert sichert – auf Ihre Kosten. Vergleichen Sie unbedingt mehrere Angebote!

Ihre Notizen zu Phase 2:

3. Das Familien-Protokoll

Eine Immobilienverrentung betrifft die ganze Familie. Beziehen Sie Ihre Angehörigen frühzeitig ein.

Prüfpunkte:

- Haben die Kinder/Erben das Vorkaufsrecht geprüft?
- Wurde durchgerechnet, ob die Kinder den Rückkauf finanzieren könnten?

Woher bekomme ich das?

- Notar, Familienrecht-Anwalt*
- Bank, Finanzberater*

Ihre Notizen zu Phase 3:

4. Glossar: Die wichtigsten „Fallen-Begriffe“

Verstehen Sie die Schlüsselbegriffe, bevor Sie einen Vertrag unterschreiben.

Nießbrauch vs. Wohnrecht

Nießbrauch: Sie dürfen die Immobilie bewohnen UND vermieten (wirtschaftliche Nutzung). Wohnrecht: Sie dürfen nur selbst darin wohnen – keine Vermietung möglich. Der Unterschied kann im Pflegefall zehntausende Euro ausmachen.

Zinseszinsseffekt bei der Verrentung

Bei der Umkehrhypothek wächst die Darlehensschuld durch den Zinseszins stetig an. Je länger Sie leben, desto weniger bleibt für die Erben. Rechnen Sie verschiedene Szenarien (5, 10, 15 Jahre) durch.

Durchführungsentgelt

Eine einmalige Gebühr, die der Anbieter für die Abwicklung erhebt – typisch 5–7 % des Immobilienwerts. Wird oft im Kleingedruckten versteckt.

117%-Klausel / Mindestwert-Garantie

Sichert dem Anbieter einen Mindest Erlös von 117 % des geschätzten Wertes. Bedeutet: Der Anbieter gewinnt immer – Sie tragen das Risiko.

Weitere Notizen:



Weitere wichtige Hinweise für Sie

✓ Vor dem ersten Gespräch:

- Unterschreiben Sie niemals beim ersten Termin
- Holen Sie mindestens zwei Vergleichsangebote ein
- Lassen Sie jeden Vertrag von einem unabhängigen Anwalt prüfen

✓ Rechtliche Absicherung:

- Prüfen Sie die Instandhaltungsklauseln besonders kritisch
- Klären Sie vorab den Pflegefall-Paragraphen im Vertrag
- Achten Sie auf versteckte Durchführungsentgelte (5–7 %)

✓ Für Ihre Familie:

- Besprechen Sie das Thema offen mit Ihren Kindern
- Lassen Sie das Vorkaufsrecht und die Rückkaufmöglichkeit prüfen
- Dokumentieren Sie alle Gespräche und Vereinbarungen schriftlich



Weitere kostenlose Ressourcen für Sie

Auf www.g-nz.de finden Sie umfassende Unterstützung für Ihre finanzielle Zukunft:

Profitieren Sie von praxiserprobten Checklisten für verschiedenste Lebenssituationen, nutzen Sie intelligente Online-Rechner für präzise Finanzplanungen und bleiben Sie mit aktuellen Expertenbeiträgen zu Vermögensaufbau, Immobilien, Finanzierung und Steuern stets bestens informiert.

Für Ihren Immobilienkauf finden Sie bei uns unter anderem folgende Checklisten und Rechner:

- Dokumenten-Checkliste für Bank & Notar
- Besichtigungs-Checkliste für Immobilien
- Kaufnebenkosten-Rechner
- Immobilien vs. ETF-Rendite-Vergleichsrechner

Alle Inhalte sind sorgfältig aufbereitet und kostenfrei verfügbar – damit Sie fundierte Entscheidungen für Ihre finanzielle Sicherheit treffen können.

Außerdem versenden wir einen wöchentlichen Newsletter, damit Sie über aktuelle Entwicklungen informiert bleiben.

→ www.g-nz.de