



Quelle: Redaktion experten.de / KI-generiert

Immobilienverrentung: Nachfrage hoch, Abschlüsse sinken

Michael Fiedler

Fast 20.000 Anfragen, aber deutlich weniger Abschlüsse: Die vorläufige Marktstatistik des Bundesverbands für Immobilienverrentung zeigt 2025 ein widersprüchliches Bild. Während Finanzierungsbedingungen und Anbieterstruktur einzelne Segmente bremsen, bleibt der strukturelle Bedarf nach Liquiditätslösungen im Alter hoch.

Nachfrage nach Immobilienverrentung bleibt hoch

Der Bundesverband für Immobilienverrentung e. V. (BVIV) hat seine vorläufige Marktstatistik für das Jahr 2025 veröffentlicht. Die Zahlen zeigen ein differenziertes Bild der Marktentwicklung: In einigen Segmenten ging die Zahl der abgeschlossenen Transaktionen zurück, gleichzeitig blieb das Interesse an Modellen zur Freisetzung von Immobilienvermögen im Alter hoch. Nach Angaben des Verbandes registrierten die Mitgliedsunternehmen im Jahr 2025 fast 20.000 konkrete Anfragen zu Angeboten der Immobilienverrentung. Dazu zählen insbesondere Modelle wie Teilverkauf, Leibrente, Erbbaurecht und Darlehenslösungen. Die Statistik basiert auf den Transaktionen der BVIV-Mitgliedsunternehmen im Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025 und soll die Marktentwicklung im Bereich der Immobilienverrentung transparent abbilden.

Teilverkauf bleibt wichtigstes Segment

Das am stärksten nachgefragte Modell bleibt weiterhin der Immobilien-Teilverkauf. Gleichzeitig zeigte sich hier 2025 ein deutlicher Rückgang bei den tatsächlich abgeschlossenen Transaktionen. Die Anbieter im BVIV – darunter EV LiquidHome, Hausvorteil, Heimkapital, Lebenswert vobahome, Wertfaktor und Wohnwert AG – verzeichneten im vergangenen Jahr 705 Abschlüsse. Das entspricht einem Rückgang von rund 30 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

Der durchschnittliche Marktwert der teilverkauften Immobilien lag bei etwa 500.000 Euro, wobei Eigentümer im Schnitt 40 Prozent ihrer Immobilie veräußerten. Das gesamte Marktvolumen im Segment Teilverkauf innerhalb der BVIV-Mitgliedsunternehmen lag damit bei mehr als 140 Millionen Euro. „Der Rückgang der Abschlüsse ist kein Nachfrageproblem, sondern Ausdruck eines veränderten Marktumfelds auf Finanzierungs- und Anbieterseite“, erklärt Thomas Weiss, Vorstand des BVIV.

Als Ursachen nennt der Verband unter anderem:

- strengere Ankaufskriterien finanzierender Banken

- ein schwierigeres Finanzierungsumfeld
- das zeitweise Aussetzen der Aktivitäten eines größeren Marktteilnehmers.

Nach Einschätzung des BVIV bilden seine Mitglieder rund 85 Prozent der Transaktionen institutioneller Anbieter im deutschen Gesamtmarkt ab.

Erbbaurecht gewinnt als Alternative an Bedeutung

Ein Teil der Nachfrage verlagerte sich im Jahresverlauf auf alternative Modelle, insbesondere auf das Erbbaurecht. Dieses Segment ist seit 2025 neu im Verband vertreten. Zu den Anbietern zählen unter anderem EVG, Hausvorteil, Heimkapital, Lebenswert und vobahome. Im Jahr 2025 wurden im BVIV knapp 30 Ankäufe über Erbbaurechtsmodelle registriert. Der durchschnittliche Marktwert der Immobilien lag bei 350.000 Euro, das Marktvolumen bei rund 10 Millionen Euro. Das Modell gilt als Ergänzung zu bestehenden Verrentungslösungen und kommt häufig bei Immobilien mit besonderen Eigenschaften zum Einsatz – etwa bei Denkmalschutzobjekten oder Objekten mit eingeschränkter Drittverwertbarkeit.

Leibrente bleibt stabil

Das Segment der Leibrentenmodelle zeigte sich im vergangenen Jahr weitgehend stabil. Der im Verband vertretene Anbieter Stiftung Liebenau verzeichnete bis Ende 2025 13 Transaktionen. Der durchschnittliche Marktwert der Immobilien lag bei 420.000 Euro, das Gesamtankaufsvolumen bei 5,5 Millionen Euro. „Gerade in einer alternden Gesellschaft braucht es unterschiedliche Wege, gebundenes Immobilienvermögen verantwortungsvoll zu mobilisieren“, sagt Christoph Sedlmeier, Vorstand des BVIV.

Demografie als langfristiger Treiber

Nach Einschätzung des Verbandes sprechen mehrere strukturelle Faktoren für eine weiterhin steigende Bedeutung der Immobilienverrentung:

- eine alternde Gesellschaft
- hohe Wohneigentumsquoten bei älteren Haushalten
- eingeschränkter Zugang zu klassischen Krediten im höheren Lebensalter.

Parallel dazu arbeitet der Verband nach eigenen Angaben an Standardisierung und Transparenz der

Produktinformationen. Ein Anfang 2026 veröffentlichtes rechtswissenschaftliches Gutachten von Prof. Dr. Hans Christoph Grigoleit (LMU München) ordnet den Immobilien-Teilverkauf als eigenständigen Vertragstyp ein und sieht keinen Anknüpfungspunkt für eine Regulierung nach dem Verbraucherdarlehensrecht. Auch im Bereich Weiterbildung baut der BVIV seine Aktivitäten aus. Neue Fortbildungsangebote für Vermittler und Berater seien Anfang 2026 auf großes Interesse gestoßen.

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4948734/Immobilienverrentung-Nachfrage-hoch-Abschluesse-sinken/>