



**Das Immobilienportal für
Investoren und Refinanzierer**

Equity Release Modelle im Überblick

April 2026



Sehr geehrte Investorinnen und Investoren,

mit BodoBroker haben wir eine Plattform geschaffen, die Investoren und Immobilienbesitzer in einem klar strukturierten, digitalen Umfeld zusammenbringt – mit **Fokus auf Bestandswohnimmobilien** und moderne Equity-Release-Modelle.

Als Investor erhalten Sie Zugang zu **exklusiven und qualifizierten Immobilienangeboten**, die Sie effizient screenen, vergleichen und direkt umsetzen können – sei es durch Eigenkapital, Fremdkapital oder eine Kombination aus beidem. Auf Wunsch begleiten wir Sie auch im gesamten Ankaufs- und Bestandsmanagement. Gleichzeitig bieten wir Immobilienbesitzern einen geschützten Marktplatz mit ausgewählten Investoren – für diskrete, verlässliche und faire Transaktionen.

Wir sind überzeugt: Der Markt für Equity Release wird weiter stark wachsen. Eine alternde Gesellschaft mit einem hohen Prozentsatz an Immobilienbesitz sowie der Wunsch nach „**Liquidität im Alter ohne Auszug**“ schaffen nachhaltige Chancen für alle Beteiligten.

Die in dieser Broschüre vorgestellten **Equity Release Modelle** – vom Teilkauf mit Nießbrauchrecht bis zum Gesamtkauf mit Wohnrecht – zeigen, wie vielfältig diese Lösungen sein können, und bieten Ihnen **rentable Investitionsmöglichkeiten**.

Ich lade Sie ein, Teil dieses wachsenden Marktes zu werden.

Ihr Sören Ploschke

Vorstand HausVorteil AG

Inhalt

Teilkauf mit Nießbrauchrecht

Gesamtkauf mit Rückanmietung

Grundstückskauf mit Erbbaurecht

Gesamtkauf mit Wohnungsrecht



Der Teilkauf mit Nießbrauchrecht

Beim Teilkauf erwerben Sie als Investor einen prozentualen Anteil an einer Bestandsimmobilie. Der Eigentümer bleibt wohnen und zahlt ein Nutzungsentgelt (vergleichbar mit einer Renditekomponente). Hierfür erhält er ein Nießbrauchrecht im Grundbuch. Das Nutzungsentgelt ist indexiert und wird langfristig vertraglich gesichert. Hieraus ergibt sich ein **planbarer, inflationsgeschützter Cashflow mit geringem Risiko**. Ihre Investition ist über die Eintragung Ihres Miteigentumsanteils im Grundbuch abgesichert. Demnach fungiert die Immobilie als realer Sachwert.

Doppelter Renditehebel

Sie profitieren aus zwei Quellen gleichzeitig:

- Laufende Rendite aus dem gezahlten Nutzungsentgelt
- Wertsteigerung Ihres Anteils an der Immobilienpreisentwicklung

Kein klassisches Vermierrisiko

- Geringes Leerstandsrisiko
- Der Zahlungsausfall ist stark reduziert, da der Bewohner durch das Nießbrauchrecht wirtschaftlich gebunden ist = hohe Zahlungsdziplin
- Instandhaltung wird durch den Nutzer übernommen

Klar definierter, flexibler Exit

Vertraglich werden die Voraussetzungen für einen Gesamtverkauf der Immobilie, den Rückkauf des Anteils durch den Nutzer und der Verkauf des Anteils bereits im Notarvertrag festgelegt. Der Mindesterloß sichert hierbei das Investment nach unten ab, bei einer Wertsteigerung partizipiert der Investor mit seinem Anteil.

Fazit Teilkauf

Sie investieren in einen realen Immobilienanteil mit laufendem Cashflow, ohne die klassischen Risiken eines Vermieters – kombiniert mit Wertsteigerungspotenzial und abgesichert im Grundbuch.



Der Gesamtkauf mit Rückanmietung

Beim Gesamtverkauf mit Rückanmietung erwerben Sie als Investor eine Bestandsimmobilie mit Grundstück direkt mit einem langfristig orientierten Mieter. Hieraus ergibt sich **kein Vermarktungsrisiko beim Einstieg**. Die Immobilie ist sofort vermietet und Sie haben keine Leerstandsphase und kein initiales Vermietungsrisiko. Ihre Investition ist über das 100 % Eigentum am Objekt und Grundstück im Grundbuch abgesichert. Hiermit haben Sie den maximalen Zugriff auf das Grundstück inkl. rechtlicher Durchsetzung und weitere Verwertungsmechanismen.

Doppelter Renditehebel

Sie haben die direkte Kontrolle über die Immobilie mit überschaubarem operativem Aufwand durch langfristige Nutzungssicherheit und profitieren damit aus zwei Quellen:

- Laufende Rendite aus den Mieteinnahmen
- Langfristige Wertsteigerung des Grundstücks und der Immobilie

Unterschied zum klassischen Vermieterisiko

Der Mieter hat eine emotionale Bindung zur Immobilie. Hieraus resultieren eine häufig langfristige Nutzungsabsicht sowie eine geringe Umzugsneigung. Dies bedeutet eine strukturell geringere Fluktuation.

Das Mietausfallrisiko ist reduziert durch die hohe Bindung des Mieters und oft solide Vermögensverhältnisse.

Vergleich mit anderen Modellen

Das Gebäude und Grundstück gehören Ihnen als Investor. Instandhaltung, Modernisierung und regulatorische Anforderungen müssen aktiv gemanagt werden.

Fazit Rückanmietung

Das Modell kombiniert einen sofort wirksamen Cashflow mit einer vollen Partizipation an der Immobilienentwicklung. Dadurch entsteht ein Investment mit laufender Verzinsung und zusätzlichem Wertsteigerungspotenzial – bei gleichzeitig kalkulierbarem operativem Aufwand.



Der Grundstückskauf mit Erbbaurecht

Beim Grundstücksverkauf mit Erbbaurecht erwerben Sie als Investor ausschließlich das Grundstück einer Bestandsimmobilie. Der bisherige Eigentümer veräußert das Grundstück, bleibt jedoch Eigentümer des Gebäudes und nutzt dieses weiterhin. Im Gegenzug erhält der Nutzer ein Erbbaurecht (99-198 Jahre) und zahlt einen Erbbauzins an Sie als Investor. Hieraus ergibt sich eine **langfristige Einnahmesicherheit mit Cashflow-Kontinuität** über Generationen. Ihre Investition ist über das 100% Eigentum am Grundstück im Grundbuch abgesichert. Hiermit haben Sie Zugriff auf das Grundstück inkl. rechtlicher Durchsetzung und weitere Verwertungsmechanismen.

Doppelter Renditehebel

Sie profitieren aus zwei Quellen gleichzeitig:

- Laufende Rendite aus dem gezahlten Erbbauzins
- Langfristige Wertsteigerung des Grundstücks. Der Fokus liegt auf dem Bodenwert als stabilste Komponente im Immobilienzyklus.

Kein klassisches Vermieterrisiko

- Kein Leerstand, kein Mietermanagement, keine Fluktuation
- Der Nutzer hat ein starkes Eigeninteresse an der Zahlung, weil er das Gebäude besitzt, dort wohnt und er den Besitz nicht gefährden will.
- Alle klassischen Risiken eines Immobilieninvestors entfallen (keine Instandhaltung, keine Sanierungspflichten, kein energetischer Druck durch z. B. staatliche Regulierung)

Klar definierter, flexibler Exit

- Verkauf des Grundstücks (mit laufendem Erbbauzins)
- Langfristiges Halten (Cashflow-Strategie)
- Rückkaufoptionen durch Nutzer (je nach Vertragsgestaltung)

Fazit Erbbaurecht

Die Sicherheit dieses Investments basiert nicht auf Bonität oder Markt-Timing, sondern auf einer mehrschichtigen Struktur aus realem Grundstückseigentum, grundbuchlich gesicherten Zahlungsströmen und dem starken Eigeninteresse des Nutzers.



Der Gesamtkauf mit Wohnungsrecht

Beim Gesamtverkauf mit Wohnungsrecht erwerben Sie als Investor eine Bestandsimmobilie mit Grundstück. Im Gegenzug erhält der Verkäufer ein lebenslanges Wohnungsrecht und zahlt keine Nutzungskomponente. Hiermit akzeptieren Sie eine zeitlich unbestimmte Nutzung durch den Verkäufer und erhalten die wirtschaftliche Verfügbarkeit erst nach Erlöschen des Wohnrechts. **In diesem Modell entfallen Mietausfall- und Bonitätsrisiken.** Ihre Investition ist über das 100 % Eigentum am Objekt und Grundstück im Grundbuch abgesichert. Weiterhin haben Sie eine unmittelbare Sicherheitsmarge durch die reduzierte Einstiegssumme.

Rendite-Komponenten

Die Rendite entsteht nicht aus laufenden Mieteinnahmen, sondern aus der Einstiegsmarge. Der Kaufpreis wird reduziert, weil das Wohnrecht den Marktwert verringert und die Immobilie aktuell nicht frei nutzbar ist. Während der Laufzeit steigt der Immobilienwert (Boden + Gebäude), gleichzeitig sinkt der wirtschaftliche Wert des Wohnrechts (altersbedingt). Hieraus entsteht eine doppelte Wirkung. Der Wert der Immobilie steigt und die Belastung des Wohnrechts nimmt ab. Wenn das Wohnrecht erlischt (z. B. durch Auszug oder Todesfall), wird die Immobilie frei verkäuflich, voll vermietbar oder selbst nutzbar. Dann realisiert sich der ursprüngliche Abschlag vollständig.

Unterschied zum klassischen Vermieterrisiko

Kein laufender Cashflow.

Das Kapital ist gebunden und es gibt keine Zwischenrendite.

Vergleich mit anderen Modellen

- Das Wohnungsrecht ist an die Lebenszeit gebunden, statistisch kalkulierbar.
- Der Zeitpunkt des Exits ist nicht exakt planbar.

Fazit Gesamtverkauf

Das Modell bietet keinen laufenden Ertrag, sondern einen strukturellen Werthebel: Der Investor kauft Substanz deutlich unter Marktwert und realisiert die Rendite zeitverzögert mit Auflösung des Wohnrechts – bei gleichzeitig vorhandener Sachwertabsicherung.



Das Immobilienportal für
Investoren und Refinanzierer

Impressum

HausVorteil AG
Am Sandtorkai 71
20457 Hamburg

Telefon: +49 40 2372440-45
E-Mail: info@hausvorteil.de
www.hausvorteil.de

Amtsgericht Hamburg
Registernummer: HRB 192210

Fotos: HausVorteil, Martina van Kann, Canva

Diese Broschüre ist eine reine Informationsbroschüre, durch deren Überlassung keine vertragliche Bindung zustande kommt. Alle Inhalte dieser Broschüre sind urheberrechtlich geschützt und dürfen ohne die schriftliche Zustimmung der HausVorteil AG nicht weiterverwertet werden.