

Antrag

Hannover, den 16.06.2026

Fraktion der SPD
Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Immobilienrente fair und transparent gestalten - Verbraucherinnen und Verbraucher schützen, Altersvorsorge stärken, Eigentum sichern

Der Landtag wolle beschließen:

Entschließung

Angesichts steigender Lebenshaltungskosten, herausfordernder volkswirtschaftlicher Perspektiven und dem Einfluss des demografischen Wandels auf das Krankenkassen- und Rentensystem prüfen ältere Eigentümerinnen und Eigentümer von selbstgenutzten Immobilien zunehmend alternative Formen der Altersfinanzierung. Neben dem klassischen Verkauf oder der Vermietung gewinnt dabei die sogenannte Immobilienrente, insbesondere in Form der Leibrente, des Teilverkaufs oder der Umkehrhypothek, an Bedeutung. Viele ältere Menschen haben zwar über Jahrzehnte gearbeitet und das eigene Haus oder die eigene Wohnung abbezahlt, aber verfügen nicht über eine ausreichende Rente für den Alltag. Die Möglichkeit, über die eigene Immobilie an zusätzliches Einkommen zu gelangen, kann einen Beitrag zur finanziellen Stabilisierung im Alter leisten.

Gleichzeitig sind Immobilienrentenmodelle komplexe, langfristige Vertragskonstruktionen. Sie beinhalten regelmäßig hohe Transaktionskosten, Bewertungsunsicherheiten, langfristige Bindungen sowie Risiken im Falle von Pflegebedürftigkeit oder vorzeitigem Auszug. Verbraucherzentralen weisen seit Jahren auf erhebliche Informationsasymmetrien und intransparente Kostenstrukturen hin. Insbesondere beim Teilverkauf können erhebliche Abzüge durch Nutzungsentgelte, Rückkaufsrechte oder Mindestverkaufspreise entstehen, die den wirtschaftlichen Vorteil deutlich reduzieren. Außerdem finden häufig Fehlberatungen oder Abschlüsse unter Zeitdruck statt. Im Bereich der Immobilienbewertung besteht zudem ein erheblicher Spielraum, der bei intransparenten Verfahren zu strukturellen Nachteilen für die Veräußernden führen kann.

Darüber hinaus können Immobilienrentenmodelle mittelbare und langfristige Auswirkungen auf den Immobilienmarkt und die Eigentumsstruktur haben. Vor allem auf angespannten Wohnungsmärkten, aber auch in agrarisch geprägten Regionen im ländlichen Raum, ist zu beobachten, dass institutionelle Investoren verstärkt am Markt teilnehmen. Fehlanreize oder unzureichende Regulierung können langfristig zu einer Konzentration von Eigentum bei überregionalen Kapitalgesellschaften führen. Dies steht im Widerspruch zum Ziel, regionale Strukturen, generationenübergreifende Eigentumsverhältnisse und eine breite Eigentumsstreuung zu erhalten.

Vor diesem Hintergrund besteht Handlungsbedarf, um den Schutz von Verbraucherinnen und Verbrauchern zu stärken, Transparenz zu erhöhen, die Altersvorsorge weiter zu stärken und das Eigentum der Menschen zu sichern. Es bedarf klarer rechtlicher Leitplanken, transparenter Informationspflichten und einer Stärkung unabhängiger Beratung.

Der Landtag bittet die Landesregierung,

1. die bestehenden Beratungsangebote im Bereich Immobilienrente und altersgerechte Vermögensplanung, insbesondere über die Verbraucherzentrale Niedersachsen, weiter zu stärken und gezielt auszubauen, damit unabhängige, niedrigschwellige und wohnortnahe Beratung insbesondere im ländlichen Raum gewährleistet ist,
2. eine landesweite Informationskampagne zu Chancen und Risiken von Immobilienrentenmodellen zu prüfen, die insbesondere typische Vertragsklauseln, Kostenstrukturen, Bewertungsfragen und Alternativen verständlich darstellt und auch die Erfahrungen der Verbraucherzentrale Niedersachsen einfließen lässt,

3. sich auf Bundesebene dafür einzusetzen, dass verbindliche Transparenz- und Informationspflichten für Anbieter von Immobilienrentenmodellen gelten und gegebenenfalls erweitert werden, insbesondere hinsichtlich Gesamtbelastung, Nutzungsentgelten, Haftungsfragen, Rückkaufkonditionen, Widerrufsrechten und Bewertungsverfahren,
4. sich auf Bundesebene dafür einzusetzen, zu prüfen, ob eine verpflichtende unabhängige Zweitberatung vor Vertragsabschluss eingeführt werden kann, insbesondere bei Teilverkaufsmodellen,
5. sich auf Bundesebene für die Einführung standardisierter Produktinformationsblätter für Immobilienrentenmodelle einzusetzen, die eine Vergleichbarkeit unterschiedlicher Angebote ermöglichen,
6. sich gegenüber dem Bund für eine Überprüfung der aufsichtsrechtlichen Einordnung von Immobilienrenten- und Teilverkaufsmodellen einzusetzen, um sicherzustellen, dass ein angemessenes Maß an Finanzaufsicht und Verbraucherschutz gewährleistet ist.

Begründung

Immobilienrenten können ein Baustein zur individuellen Altersabsicherung sein und älteren Menschen ermöglichen, länger in ihren eigenen vier Wänden bleiben zu können. Voraussetzung ist jedoch, dass diese fair, transparent und verbraucherfreundlich ausgestaltet sind. Ziel muss es sein, die finanzielle Selbstbestimmung älterer Menschen zu stärken, Vermögenswerte zu sichern und zugleich negative strukturelle Effekte auf Wohnungs- und Eigentumsmärkte zu verhindern.

Für die Fraktion der SPD

Wiard Siebels
Parlamentarischer Geschäftsführer

Für die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Volker Bajus
Parlamentarischer Geschäftsführer