



V CHECK

Geldanlage. Unabhängig erklärt.

Damit Ihre Geldanlage gelingt

So machen Sie Ihre Immobilie liquide

Fabian Thaler
René Maushammer

Autoren

Fabian Thaler

Abschluss des BWL-Studiums an der International School of Management in München und Berkeley College New York. Zuvor Ausbildung zum Bankkaufmann bei der Hypo-Vereinsbank. Berufserfahrung im Investment Banking bei PIMCO in München. Seit Juni 2014 bei TOP Vermögen AG und seit 2019 Prokurist. Geschäftsführer der TOP Vermögen Immobilien GmbH seit Gründung im Juli 2019.



René Maushammer

Gelernter Investmentfondskaufmann mit mehr als zehn Jahren Berufserfahrung in der Vermögensverwaltung und im Wertpapiergeschäft. Später Portfoliomanager und Vermögensverwalter in der individuellen Vermögensverwaltung. Jetzt Bereichsleiter für die Digitale Vermögensverwaltung.



Impressum

Autoren:

Fabian Thaler, René Maushammer

V.i.S.d.P.:

Markus Kiefer, V-Bank AG
Rosenheimer Straße 116,
81669 München

Redaktion:

Alexander Heintze, freier Journalist,
Alte Allee 37, 81245 München

Layout / Satz:

Fritzsche Werbeagentur GmbH, München

2., überarbeitete und aktualisierte Auflage

© V-Bank AG, München, 2026

Bildnachweis (iStock):

S. 1: DragonImages; S. 3: IC Production;
S. 9: kokouu; S. 20: shapecharge



Inhalt

Träume verwirklichen	4
So machen Sie Ihre Immobilie liquide	5
Teilverkauf	5
Verkauf gegen Wohnrecht	6
Beleihung mit Festzinsdarlehen	7
Sale & Lease Back	7
Umkehrhypothek	8
Verkauf mit Nießbrauch	8
Leibrente	8
Zwei Wege zur Liquidität im modellhaften Kostenvergleich	9
Drei relevante Wege – die wichtigsten Unterschiede	12
Den Verkaufserlös sinnvoll anlegen	13
Rentenversicherung	13
Wertpapierdepot	14
Vererben	18
Der V-CHECK-Nießbrauchrechner	21
Wie bestimme ich den heutigen Wert meiner Immobilie?	22
Rechtliche Hinweise	23

Träume verwirklichen

Noch mal eine Weltreise machen oder den Kindern Startkapital schenken. Die eigenen vier Wände noch mal so richtig schön renovieren oder das viel zu groß gewordene Einfamilienhaus gegen eine zentral gelegene Wohnung tauschen – die Wünsche sind vielfältig. Gerade Seniorinnen und Senioren wollen aktuell die Wertzuwächse, die das Haus oder die Wohnung über die letzten Jahrzehnte erfahren hat nutzen, um jetzt das Leben zu genießen.

Doch die finanziellen Spielräume sind im Alter nicht immer gegeben – trotz einer eigenen Immobilie. Nicht selten ist für viele Menschen die eigene Immobilie die wichtigste Geldanlage und oftmals auch die Einzige.

Nicht nur die regelmäßige Instandhaltung, auch steigende Kosten und immer höhere Auflagen für die energetische Sanierung und den Klimaschutz können aus der einstigen Geldanlage schnell ein Fass ohne Boden machen, das zusätzlich Liquidität verschlingt.

Das Eigenheim zu verkaufen ist eine Möglichkeit. Doch die wenigsten wollen tatsächlich aus Ihren vier Wänden ausziehen. Alt werden im eigenen Heim und dennoch mehr finanzielle Freiheit haben, um Träume zu verwirklichen – wie beides zusammen geht, zeigen wir Ihnen in diesem Ratgeber.

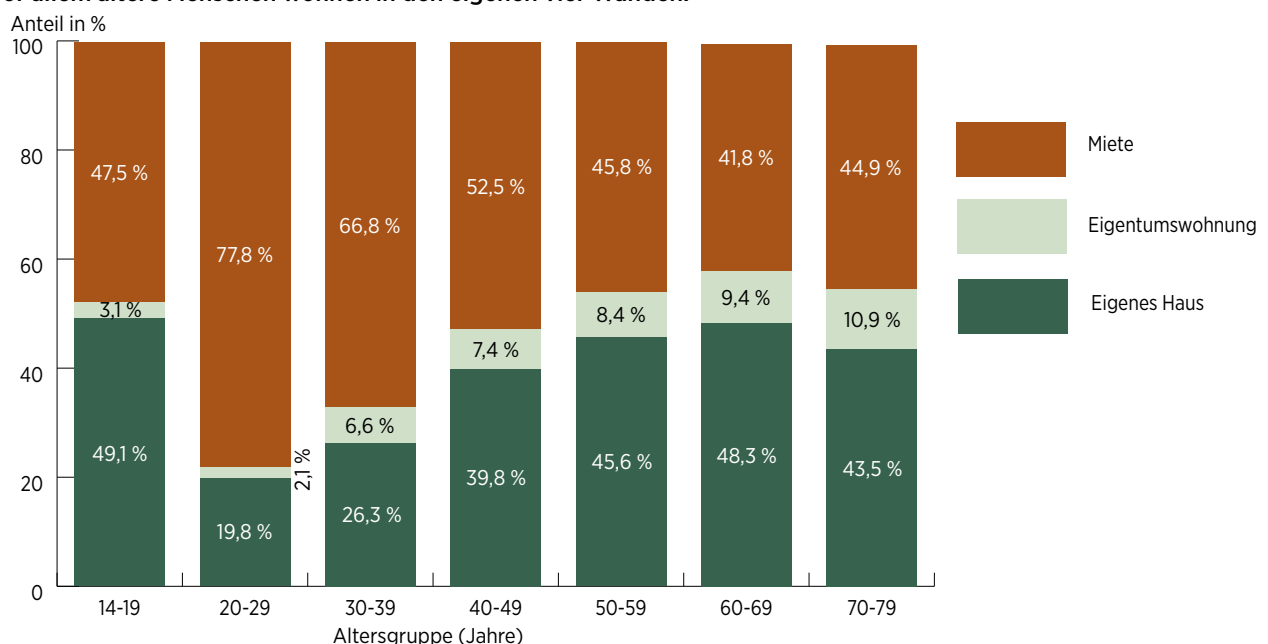
Wir wünschen Ihnen eine angenehme und aufschlussreiche Lektüre.

Fabian Thaler

René Maushammer

Wohnsituation in der Bevölkerung nach Altersgruppen (Deutschland, 2025):

Vor allem ältere Menschen wohnen in den eigenen vier Wänden.



Quelle: Allensbacher Markt- und Werbeträger-Analyse - AWA 2025/Statista