

## Wertfaktor – oder was vom Hause übrig bleibt...

Im Alter in der eigenen Immobilie wohnen und ausreichend Geld haben, um sich etwas leisten zu können. Die Hamburger Firma Wertfaktor hat dazu eine Idee entwickelt. Die klingt gut, aber ist finanziell gesehen nicht unbedingt die beste Wahl. Wir haben gerechnet.



© Anchiy/Shutterstock.com

### **DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE**

1. Die Hamburger Firma Wertfaktor bietet Immobilienbesitzern ein Teilverkaufsmodell, mit dem sie ihre Immobilie zu Geld machen können.

2. Verbraucher erhalten bei Wertfaktor für einen Teil ihrer Immobilie eine Sofortauszahlung und können gleichzeitig in allen Räumen wohnen bleiben. Dafür müssen sie ein monatliches Nutzungsentgelt an den Anbieter zahlen.
3. Auch wenn das Wertfaktor-Modell verlockend klingt, so sollten ältere Eigentümer doch gut kalkulieren. Es gibt finanziell günstigere Varianten, den Immobilienbesitz in Geld umzumünzen.

Stand: 14.08.2019

Eine Hamburger Firma möchte mit einer – zugegeben grundsätzlich interessanten – Idee die Möglichkeiten, wie die *Immobilie im Alter* wieder zu Geld zu machen ist, erweitern.

Auf den ersten Blick ist das Wertfaktor-Modell denkbar einfach: Ein Gutachter ermittelt den Wert Ihrer Immobilie und Sie können als Eigentümer einen Anteil von bis zu 50 Prozent Ihres Hauses oder Ihrer Wohnung an Wertfaktor verkaufen. Dafür, dass Sie den bereits verkauften Anteil weiterhin selbst nutzen dürfen, ist ein Nutzungsentgelt zu zahlen, das mit einer „Miete“ verglichen wird. Je nach vereinbarter Laufzeit und verkauftem Anteil können knapp 60 Prozent an Nutzungsentgelt anfallen.

**Rechenbeispiel:** Wer für 250.000 Euro einen Anteil seiner Immobilie veräußert, müsste bei einer Laufzeit von 15 Jahren und einem Nutzungsentgelt von 3,9 % p.a. einen Betrag von 146.250 Euro zahlen. Das bedeutet: Von den veranschlagten 250.000 Euro sind am Ende nur etwas über 100.000 Euro frei verfügbar. Die restlichen knapp 150.000 Euro fließen über die Jahre zurück an den Anbieter.

---

**Beleihen der Immobilie meist günstiger**

Ob das Nutzungsentgelt tatsächlich günstiger ist als eine Miete, ist unserer Auffassung nach fraglich, denn es bezieht sich ja nur auf einen – nämlich den verkauften – Teil der Immobilie. Auf keinen Fall ist das Nutzungsentgelt aber günstiger als ein entsprechendes Immobiliendarlehen, mit dem Sie als Haus- und Wohnungseigentümer Ihre Immobilie erneut beleihen können, um mehr finanziellen Spielraum zu erlangen. Gleichzeitig bleiben Sie auf diesem Wege sogar noch im Besitz der vollständigen Immobilie.

**Rechenispiel:** Ein Immobiliendarlehen über 250.000 Euro zu einem eher hohen Zinssatz von 2 % mit einer sehr niedrigen Tilgung von 1 %\* würde über 15 Jahre nur 112.500 Euro kosten. Davon wären aber nur knapp 69.000 Euro als Zinsen zu leisten, der Rest – immerhin gute 43.000 Euro – würden zur Tilgung genutzt.

**Kredite auch für ältere Menschen:** „Ab einem bestimmten Alter dürfen Banken nicht mehr Geld verleihen“, behauptet einer der Geschäftsführer von Wertfaktor in einem Beitrag des NDR Fernsehens vom 12. August 2019. Das stimmt nicht! Natürlich dürfen Banken auch an ältere Menschen Kredite vergeben. Allein das Alter darf laut »Verordnung zur Festlegung von Leitlinien zu den Kriterien und Methoden der Kreditwürdigkeitsprüfung bei Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen« (ImmoKWPLV) kein Kriterium für eine Kreditablehnung sein.

*\*Grundsätzlich empfehlen wir eine deutlich höhere Tilgung, soweit das Darlehen tatsächlich zurückgezahlt werden soll. Wenn aber das Ziel ist, beispielsweise für mehr Lebensqualität zusätzliches Geld aus der Immobilie zu ziehen, kann auch eine niedrige Tilgung in Betracht kommen.*

## UNSER FAZIT

Die monatliche Belastung bei einem Immobiliendarlehen ist geringer als beim von Wertfaktor propagierten Modell. Darüber hinaus steht beim späteren Verkauf der Immobilie ein erheblich höherer Betrag zur Verfügung, weil selbst ohne eine Wertsteigerung ein größerer Anteil an die Verkäufer geht.

Wenn Sie wissen möchten, was Sie mit Ihrer Immobilie im Alter am besten anstellen sollten, kommen Sie in unsere Beratung oder zu unseren Vorträgen. Wir stellen Ihnen verschiedene Varianten (es gibt noch andere Modelle als das von Wertfaktor) vor, besprechen deren Vor- und Nachteile mit Ihnen und helfen bei der Entscheidungsfindung. **Mehr Infos**

© Verbraucherzentrale Hamburg e. V.

<https://www.vzhh.de/themen/finanzen/wertfaktor-was-vom-hause-uebrig-bleibt>